

Les Secteurs Sauvegardés,
ZPPAUP et PLU patrimoniaux

19-20-21 Janvier 2006

CHINON

Les Secteurs Sauvegardés, ZPPAUP et PLU patrimoniaux

Remerciements

Séminaire conçu et organisé par l'Association nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des villes à secteurs sauvegardés et protégés en partenariat avec le Ministère de la Culture et de la Communication-Direction de l'Architecture et du Patrimoine et la Ville de Chinon

L'Association nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des villes à secteurs sauvegardés et protégés remercie :

- tous les membres du groupe de travail qui se sont réunis à plusieurs reprises dans l'année 2005 pour préparer le contenu de ces rencontres :

Elisabeth BLANC-DUCHE (Architecte-urbaniste),
Malika BOUCHARÉB (Service de l'urbanisme – Chinon),
Denis CAILLET (Architecte Voyer Général chargé de la Sous Direction des Études et de la Réglementation de PARIS),
Pierre CAZENAVE (Architecte des Bâtiments de France, SDAP 33),
Bruno CHAUFFERT-YVART (IGAPA, Ministère de la Culture),
Françoise COMMENGE (Chef du Bureau des abords des Monuments Historiques et des ZPPAUP, DAPA),
Laure COURGET (Chargée du patrimoine de CAHORS),
Jacky CRUCHON (Directeur de l'urbanisme de BAYONNE),
Ségolène DIRAISON (Chargée de mission RU d'AUXERRE),
Jean-Michel GALLEY (Chargé de mission de l'ANVPAH & VSSP),
François GONDRAN (Architecte des Bâtiments de France, chef du SDAP 33),
Gérard GOUDAL (IGAPA, Ministère de la Culture),
Virginie INGUENAUD et Sylvie LE CLECH (Service Inventaire, DRAC Bourgogne),
Alain MARINOS (IGAPA, Ministère de la culture),
Dominique MASSON (Chef du bureau des secteurs sauvegardés de la DAPA),
Claire PORTIER (Animatrice du patrimoine de CHINON),
Marylise ORTIZ (Directrice ANVPAH & VSSP),
Jean-Michel PERIGNON (IGAPA, Ministère de la Culture),
Muriel PERRIN (Chargée d'études de l'ANVPAH & VSSP),
Geneviève PINCON (Mission Atlas du patrimoine-DAPA),
Pierre SOUVENT (Directeur du service technique et de l'habitat de PARIS).

Les Secteurs Sauvegardés, ZPPAUP et PLU patrimoniaux

- la ville de Chinon qui a accueilli le séminaire et en particulier Yves DAUGE (Sénateur, Maire de CHINON) et Ginette BERTORELLE (Maire adjoint à l'animation et à la promotion de la ville et des jumelages), ainsi que toute l'équipe de Chinon qui a assuré le bon déroulement des rencontres :

Hervé CHABALLIER (Directeur général des services),
 Catherine BAUFRETON (Directrice générale adjointe des Services),
 Antoine BORGNE (Responsable des Etudes Urbaines - Service urbanisme),
 Claire PORTIER (Animatrice du patrimoine),
 Mireille PINAULT-TESSIER (Directrice du Service culturel), Nathalie DOUBLET
 (Service Culturel),
 Lydia DAMSKI (Secrétariat d'Yves DAUGE),
 Pascal GOMES (ADUC),
 Cathy SAVOUREY (ADUC),
 Sara DAUGE (Assistante parlementaire d'Yves DAUGE).

- l'équipe de Via Patrimoine (Angoulême) pour sa participation à l'organisation du séminaire :
 Nathalie GUILLAUMIN (Directrice adjointe)
 Laetitia MARCHIVE
 et Sylvie MARQUES (secrétaires)

Remerciements particuliers à Marie GERVAIS et à Sophie PONSON, étudiantes en DESS Patrimoine, qui ont assuré la transcription des débats et de certaines interventions et suivi la réalisation des actes du séminaire.

ACTES DU SEMINAIRE PUBLIES AVEC LE SOUTIEN :

- du Ministère de la Culture et de la Communication
 Direction de l'Architecture et du Patrimoine

Transcription des débats : Marie GERVAIS, Sophie PONSON
 Relecture des textes : Jacky CRUCHON, Marylise ORTIZ, Sophie PONSON
 Crédits photographiques (sauf mentionnés) : Nathalie GUILLAUMIN,

Mise en page et couverture : PLEIADE Communication
 Parution : Janvier 2007

19-20-21
Janvier
2006



Sommaire

Préambules

Jean ROUGER, Vice-Président de l'ANVPAH & VSSP
Yves DAUGE, Sénateur, Maire de Chinon,
Trésorier de l'ANVPAH & VSSP

P 7-8
P 9

● 19 janvier 2006

Ouverture des travaux

Yves DAUGE, Sénateur, Maire de Chinon, Trésorier de l'ANVPAH & VSSP
Francis CHASSEL, Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine,
Ministère de la Culture et de la Communication
Dominique TREMBLAY, Directeur Mission Val de Loire
Jean ROUGER, Vice-Président de l'ANVPAH & VSSP

p 10

Les plans de sauvegarde

Président : Yves DAUGE

p 15

» Introduction sur les Plans de sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V) : évolution, bilan et perspective,

Françoise COMMENGE, Adjointe à la sous-directrice des Monuments Historiques et des espaces protégés, DAPA

p 16

» Table ronde : quel avenir pour les secteurs sauvegardés ?

p 19

● A l'origine des secteurs sauvegardés
Antonella VERSACI, Architecte

p 19

● Les nouvelles formes d'études : cahier des charges et moyens
Yves STEFF, Architecte-urbaniste

p 24

● La mise en oeuvre de la déconcentration
Françoise COMMENGE

p 27

● L'évolution des règles des P.S.M.V
Dominique MASSON, Chef du bureau de la protection des espaces, DAPA

p 30

● L'évolution juridique attendue : la réformette des secteurs sauvegardés
Maître Jean-René ETCHEGARAY, Premier Adjoint au maire de Bayonne, Avocat

p 35

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P)

Présidente : Annick MAHE, Maire Adjointe à l'urbanisme de Guérande

P 41

» Introduction sur les Z.P.P.A.U.P et perspectives

Alain MARINOS, Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication

P 42

» Table ronde :

- L'exemple de Saint-Emilion : la gestion du paysage avec les acteurs économiques
Pierre CAZENAVE, Adjoint au chef du SDAP de Gironde, Architecte des bâtiments de France

P 45

- L'exemple de Dieppe : approche sociale
Elisabeth BLANC, Architecte-Urbaniste & Frédéric AUCLAIR, Adjoint au chef du SDAP de Seine- Maritime, Architecte des bâtiments de France

P 47

- Pourquoi créer un réseau départemental des Z.P.P.A.U.P ? Son articulation avec les réseaux nationaux
Benoît MELON, Chef du SDAP de l'Aude, Architecte des bâtiments de France

P 49

Les PLU patrimoniaux

Président : Denis GRANDJEAN, Maire Adjoint de Nancy

P 53

» Introduction sur les PLU patrimoniaux et perspectives : qu'est ce qu'un PLU patrimonial ?

Maître Jean-René ETCHEGARAY, Premier Adjoint au maire de Bayonne, Avocat

P 54

» Le fonctionnement des centres anciens : questions urbaines, sociales, économiques et techniques

Christian QUEFFELEC, Architecte, membre permanent du Conseil Général des Ponts et Chaussées

P 57

» Table ronde :

- Du POS fin à la Z.P.P.A.U.P : la nécessité du projet,
Bruno COUSSY, Architecte-Urbaniste, Cabinet Ponant

P 76

- Un PLU patrimonial à l'échelle de la ville :
- l'exemple de Nice - Michel STEVE, Directeur du service réhabilitation, Agence municipale d'urbanisme de Nice
- l'exemple de Bordeaux - François GONDRAN, Chef du SDAP de Gironde, Architecte des bâtiments de France

P 77

P 81

- Le PLU de Paris : patrimoine et concertation
Denis CAILLET, Architecte Voyer général, Sous-Direction des études et de la réglementation de Paris

P 85

● 20 Janvier 2006

Quand les procédures s'articulent

Président : Jean ROUGER

P 89

» Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et patrimoine

Daniel HAMELIN, Directeur de l'architecture, de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de Perpignan & Patrice GINTRAND, SDAP des Pyrénées Orientales, Architecte des bâtiments de France

P 90

» L'exemple de Chinon

Antoine BORGNE, Directeur du bureau des études urbaines, Service d'aménagement urbain de Chinon
Michel DOLLFUS, Chef du SDAP d'Indre-et-Loire, Architecte des bâtiments de France
Pascal QUENIOT, Directeur adjoint du Parc Naturel Régional de Loire-Anjou-Touraine
Myriam LAIDET, Mission Val de Loire

P 103

Patrimoine – ANRU – Document d'urbanisme

L'ANRU et les quartiers protégés
Franck CARO, Chargé de mission ANRU
Le secteur sauvegardé de la ville de Perpignan
Patrice GINTRAND, SDAP des Pyrénées Orientales, Architecte des bâtiments de France

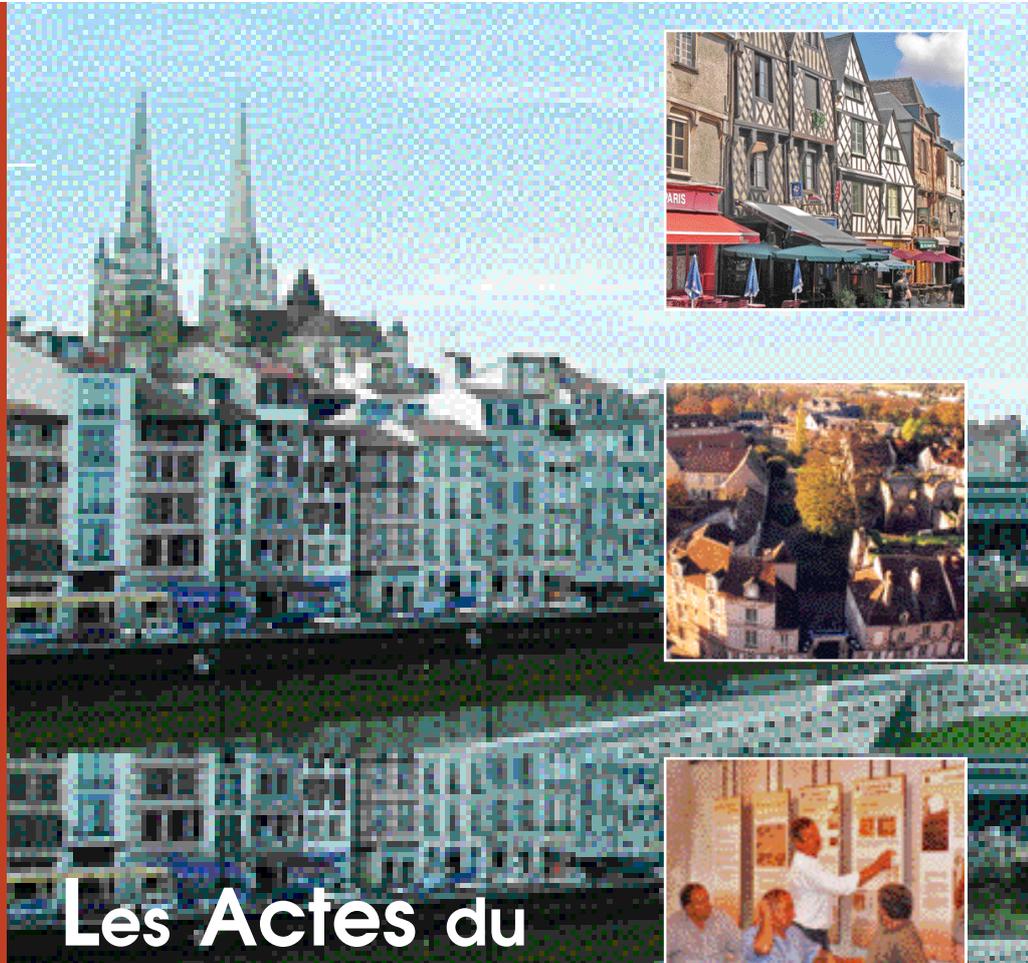
P 112

Un inventaire, des inventaires	P 121
<i>Président : Jean ROUGER</i>	
» Introduction : Un inventaire, des inventaires	P 121
Bernard GAUTHIEZ, Professeur, Université de Lyon	
» Le cadre institutionnel de l'inventaire	P 128
Bruno MALINVERNO, Chef de mission "Inventaire général du patrimoine culturel", DAPA	
» L'inventaire au service des documents d'urbanisme	P 129
● L'exemple du PLU de Bordeaux	
Anne-Laure MONIOT, Chef de projet "Mission recensement du paysage architectural et urbain" de Bordeaux	
● Les « fiches » de recensement des plans de protection	P 133
Alexandre MELISSINOS, Architecte-urbaniste	
● Patrimoine et urbanisme, le croisement des outils et procédures	P 136
Antoine BRUGUEROLLE, Architecte du patrimoine	
» Table ronde :	P 138
Demain, la contractualisation avec l'Etat, la Région, la Ville ?	
<i>Président : Yves DAUGE</i>	
● Demain, la contractualisation avec l'Etat, la Région, la Ville ?	P 138
Bruno CHAUFFERT-YVART, Inspecteur Général de l'architecture et du patrimoine, Ministère de la culture et de la Communication	
● Connaissance de l'espace urbain et du patrimoine architectural de l'agglomération dijonnaise	P 139
Sylvie LE CLECH et Virginie INGUENAUD, Service de l'inventaire, DRAC Bourgogne	
● L'atlas de l'architecture et du patrimoine	P 142
Geneviève PINCON, Chef de projet, DAPA	
● Vers le carnet de santé des immeubles	P 144
Jacques DABRETEAU, Directeur de Nantes Renaissance	

● 21 Janvier 2006

Code de l'urbanisme, Secteurs sauvegardés, les ordonnances et leurs décrets d'application	P 146
Michel CLEMENT, Directeur de l'architecture et du patrimoine	
Philippe BAFFERT, Chef du bureau de la législation et de la réglementation, DGHUC, Ministère de l'Équipement	
Le chantier de demain	P 152
<i>Président : Denis GRANDJEAN, Maire Adjoint de Nancy</i>	
Philippe BAFFERT, Chef du bureau de la législation et de la réglementation, DGHUC, Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement	
Michel CLEMENT, Directeur de l'architecture et du patrimoine	
Témoignage	P 157
Motoki TORIUMI, Architecte-urbaniste, Institut National du patrimoine du Japon	

19-20-21
Janvier
2006



Les Actes du séminaire de Chinon



■ **Jean ROUGER,**
Vice-président de l'ANVPAH ET VSSP

□ - Préambule

L'Association nationale des villes et pays d'art et d'histoire et des villes à secteurs sauvegardés et protégés (ANVPAH & VSSP) regroupe une centaine de villes et territoires engagés activement dans une politique innovante de l'architecture et du patrimoine.

Dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et du patrimoine, l'ANVPAH & VSSP accompagne les évolutions et les nouvelles distributions de responsabilités.

Elle développe les coopérations et les complémentarités entre les collectivités et les services territoriaux.

A ce titre, l'ANVPAH & VSSP organise séminaires, colloques et journées de formation permettant de faire le point sur les outils liés à l'urbanisme patrimonial et à la valorisation du patrimoine.

Le séminaire "Secteurs Sauvegardés, ZPPAUP, et PLU patrimoniaux" qui s'est déroulé les 19, 20, et 21 janvier 2006, organisé en partenariat avec le Ministère de la Culture et de la Communication - Direction de l'architecture et du patrimoine - et la Ville de Chinon, faisait suite à l'année 2005 qui avait été riche en évolutions :

- ▶▶ ordonnances sur les secteurs sauvegardés,
- ▶▶ ordonnances modifiant le code de l'urbanisme, déconcentration des procédures des plans de sauvegarde vers les Directions régionales des Affaires Culturelles,
- ▶▶ développement des actions de l'ANRU en quartier ancien,
- ▶▶ transfert des services de l'inventaire en Région, tentative de modification du régime fiscal « Malraux »...

Ces changements ont servi d'appui pour mettre en perspective les PLU patrimoniaux, les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). De plus en plus de villes ont recours à ces procédures :

► le champ de l'urbanisme patrimonial est en mouvement.

Aussi, bien plus que quelques bilans d'expériences, ces rencontres ont permis de parcourir l'articulation des procédures, d'explorer les perspectives possibles et de puiser dans le travail en réseau les développements de demain.

Les actes reflètent les travaux de ces trois journées et constitueront pour tous un outil de référence.



19-20-21
Janvier
2006



Les Actes du séminaire de Chinon



■ Yves DAUGE,
Sénateur, Maire de Chinon,
Trésorier de l'ANVPAH & VSSP

□- Préambule

Avec le temps, la politique des secteurs sauvegardés s'est renforcée et élargie. Aujourd'hui, elle peut jouer un rôle qui dépasse la dimension patrimoniale qui la caractérise depuis l'origine.

Elle est en effet porteur d'une source d'enseignements, de connaissances et de pratiques professionnelles, d'une utilité certaine pour la conduite de nos politiques urbaines contemporaines à l'échelle de nos agglomérations tout entières.

Nos secteurs sauvegardés portent en eux une démarche qui devrait être celle du droit commun applicable à toutes nos villes.

Pourquoi ne pas fonder partout nos politiques sur nos espaces construits et à construire, à partir d'une connaissance approfondie des valeurs patrimoniales qu'ils recouvrent ?

C'est là l'enseignement majeur des secteurs sauvegardés. Cette connaissance des valeurs patrimoniales, culturelles, nationales, immatérielles construit le socle de toute action.

Elle fait trop souvent défaut et ne permet pas de respecter des règles fondamentales, écrites par l'histoire et la nature, qui éviteraient les erreurs, les incohérences, l'illisibilité de tant de rénovations ou d'urbanisation...

N'ayons donc pas une vision alourdie de nos périmètres de quartiers historiques mais, au contraire, considérons-les comme des lieux de diffusion et d'échanges vers l'extérieur du périmètre de protection.

19
Janvier
2006



Ouverture des travaux



■ **Yves DAUGE,**
Sénateur, Maire de Chinon
Trésorier de l'ANVPAH & VSSP

Chers amis bonjour et bienvenue à Chinon.

Je voudrais saluer tous les participants ici présents, les chefs des Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) ainsi que tous les élus.

Ces trois jours sont des journées nationales organisées en association étroite avec l'État. Francis Chassel évoquera plus loin cette co-organisation.

Tout d'abord, je remercie la ville de Chinon, l'équipe de l'Association Nationale des Villes et Pays d'Art et d'Histoire et Villes à Secteurs Sauvegardés, Claire Portier, animatrice du patrimoine de Chinon, Ginette Bertorelle, mon adjointe. Je remercie également les services techniques.

C'est un grand honneur pour la ville de Chinon de vous recevoir. Beaucoup d'élus et conseillers municipaux sont ici présents. En effet, les habitants de Chinon aiment énormément leur patrimoine et participent très activement à sa mise en valeur.

Je vais passer la parole à Dominique TREMBLAY, directeur de la Mission « Loire, patrimoine mondial », pour nous présenter le contexte territorial de sa mission.

Il se trouve que les secteurs sauvegardés de Chinon, Saumur, Richelieu, Tours, sont tous situés sur la Loire, fleuve inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial par l'UNESCO.

Au total, cela regroupe 280 kilomètres d'espaces protégés : un territoire exceptionnel qui nous engage à un niveau d'action en conséquence, lors de la rédaction des documents d'urbanisme tels que les plans locaux d'urbanisme (PLU), les plans de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V) ou encore les règlements dans le cadre des Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P).

Ce que nous désirons avant tout, c'est non pas additionner des procédures sans cohérence, mais acquérir une vision territoriale à l'échelle du fleuve.

Je rappelle que les quatre élus qui ont fondé cette association sont Martin MALVY qui la préside, Michel BOUVARD, député, Jean ROUGER, ancien député et enfin Jean-René ETCHEGARAY, premier adjoint de Bayonne.



■ **Francis CHASSEL,**

Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine,
Ministère de la Culture et de la Communication

La Direction de l'Architecture et du Patrimoine (DAPA) est particulièrement heureuse de constater que l'ANVAH & VSSP a réussi à mobiliser, dans le cadre de ces journées, de nombreux acteurs du patrimoine. Aucune politique étatique ou partenariale ne peut se permettre de faire l'économie d'un réseau tel celui de l'ANVPAH.

Nous avons souhaité que les politiques des secteurs sauvegardés continuent d'être maintenues malgré les difficultés rencontrées. Nous avons souhaité qu'il y ait des relais dans l'opinion publique, mais également dans les débats politiques. Je crois que c'est le rôle de votre association et je me félicite que ces politiques d'Etat puissent être relayées par des structures telles que la vôtre.

D'autre part, votre séminaire porte sur les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les plans locaux d'urbanisme patrimoniaux ainsi que le patrimoine mondial de l'UNESCO. Autant d'outils qui permettent de prendre en compte la qualité patrimoniale d'un territoire sous toutes ses composantes.

L'année 2006 est pour la DAPA une année cruciale en matière de secteurs sauvegardés.

Bien que les politiques de la déconcentration soient lancées, les secteurs sauvegardés restent un objectif essentiel pour cette dernière. La déconcentration est la meilleure manière de rendre cette politique opérationnelle. Nous avons la ferme intention de réussir cette procédure qui sera encadrée de textes. La commission nationale des secteurs sauvegardés continuera à se réunir et l'Etat, allégé de la responsabilité d'avoir à contractualiser lui-même, pourra enfin, avec l'aide des nouvelles procédures budgétaires (LOLF et autres) se livrer à sa mission essentielle et fondamentale qui est d'animer et de contrôler la politique des secteurs sauvegardés, de façon à pouvoir rendre compte de sa mise en oeuvre devant le Parlement. L'Etat garde la maîtrise d'ouvrage des contrats avec les bureaux d'étude. Il doit mettre en place des partenariats financiers avec les collectivités locales. Les petites communes devraient bénéficier d'une solidarité financière importante tandis qu'avec les communes les plus riches s'établirait une répartition des coûts.

L'Etat conserverait la charge de l'écriture du règlement alors que la gestion des instruments opérationnels reviendrait aux collectivités. Il n'a plus les moyens de financer les procédures c'est pourquoi de nouvelles modalités de partenariats financiers, adaptées mais justes, seront formulées.

Ce seront les DRAC, et surtout les SDAP, qui apporteront leur aide aux collectivités locales dans le traitement des problèmes d'urbanisme.

D'autre part, l'Etat souhaite que les architectes du patrimoine interviennent dans les politiques des secteurs sauvegardés et des Z.P.P.A.U.P. Un des intérêts de la décentralisation est de faire appel aux acteurs locaux du patrimoine qui ont une réelle connaissance du territoire.

2006 et ses prochaines années connaîtront une grande évolution de ces procédures, mais l'engagement de l'Etat ne faiblit pas ■



■ **Dominique TREMBLAY,**
Directeur mission "Val de Loire"

C'est pour moi un grand plaisir d'évoquer ici, à Chinon, l'inscription du Val de Loire sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

À l'origine de cette inscription, le « Plan Loire grandeur nature » a permis d'apaiser le débat entre les écologistes et les aménageurs, et de construire un projet conciliant sécurité de la population, protection de l'environnement et développement économique et du patrimoine.

Le périmètre retenu par l'UNESCO, le plus grand de France inscrit au patrimoine mondial, atteint 280 km de long et s'étend de Sully-sur-Loire en amont, jusqu'à Chalonnes-sur-Loire en aval. Il réunit deux régions, quatre départements, sept villes et agglomérations.

Au coeur de ce périmètre, le parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine a joué un rôle décisif dans la défense du dossier.

Son rôle est aujourd'hui déterminant en tant que laboratoire d'expérimentation des différentes actions.

Ce périmètre est vivant : il est habité par près d'un million d'habitants, il conjugue la nature fluctuante d'un grand fleuve avec la présence humaine qui s'est développée au fil des siècles.

Les éléments constitutifs du paysage sont le fleuve, la pierre tuffeau et ardoise, les jardins, la vigne qui compte une cinquantaine d'appellations d'origine contrôlée.

Le patrimoine du Val de Loire a été inscrit pour trois critères :

- le premier vise bien sûr son patrimoine monumental ;
- le second le fait qu'il témoigne de l'influence des idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création de l'Europe occidentale ;
- le troisième s'intéresse au développement harmonieux entre l'homme et son environnement sur 2000 ans d'histoire, attesté par ce paysage.

L'UNESCO a reconnu un territoire dans toutes ses composantes, un « paysage culturel vivant » pour lequel se pose une question : comment conjuguer protection et valorisation ?

Ici le choix a été fait de considérer cette inscription comme un début et non comme une fin, comme un levier pour construire un projet de valorisation durable. Il a fallu imaginer un dispositif de valorisation innovant et décentralisé. L'Etat a alors, par convention, confié à un syndicat mixte interrégional la mission « Val de Loire » la gestion et l'animation du dispositif. Une Conférence territoriale présidée par le Préfet de région et réunissant les principales collecti-

vités du site valide les grandes orientations.

Un comité de développement permet également d'associer les acteurs économiques, culturels, environnementaux et éducatifs afin que tous participent à l'élaboration des propositions et à l'enrichissement des débats sur les actions à mener.

Quels grands enjeux de l'inscription structurent l'ensemble des actions portées ?

» L'appropriation par les acteurs et les habitants des valeurs de l'inscription. Il s'agit là d'un élément permettant de vérifier la qualité des démarches et des aménagements.

» La gestion raisonnée du label qu'il est indispensable d'utiliser pour tirer vers le haut l'ensemble de l'offre de services de ce territoire.

» La diffusion de la connaissance et la valorisation internationale de l'expertise du Val de Loire. Nous touchons ici aux missions de l'Institut « Fleuve et Patrimoine » : comment mettre cette expertise à disposition de la communauté internationale ? Il s'agit là d'une très forte demande de l'UNESCO et nous entendons, grâce à ce dispositif, y répondre.

» Les actions de coopération et de solidarité internationale : Loire-Niger, Loire-Mékong, réseau des vignobles du patrimoine mondial.

L'enjeu du développement durable : la gestion des paysages à l'échelle du Val de Loire.

Nous souhaitons tout particulièrement définir un projet d'ensemble en matière de développement à l'échelle de territoires. Ce corridor fluvial inscrit est composé d'une série de territoires géographiques et d'entités paysagères, avec une forte présence urbaine et un développement important des agglomérations.

Il est possible de discerner trois étapes :

I. UN ENGAGEMENT POLITIQUE DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES.

Nous avons souhaité que l'ensemble des communes du site se retrouve dans un document politique d'engagement permettant, vis-à-vis de la communauté internationale, d'affirmer la solennité de la démarche engagée lors de l'inscription, mais également de cibler un certain nombre d'objectifs visant à renforcer l'attractivité du Val de Loire par une exigence de qualité dans leurs interventions en matière de préservation du patrimoine paysager, naturel et bâti, de développement économique et social du territoire et d'accueil résidentiel et touristique.

Cette charte a été adoptée par les régions, les départements, les communautés de communes ainsi que par l'ensemble des communes du site.

2. LE PARTAGE DE LA CONNAISSANCE DU TERRITOIRE ET DES PAYSAGES.

Pour un territoire aussi vaste, il s'agit d'un exercice difficile. Les agences d'urbanisme, les CAUE, les SDAP, les DDE, travaillent depuis plusieurs années dans le cadre de rencontres qui les associent à l'échelle du Val de Loire. Nous venons de réaliser un Atlas du Val de Loire, outil au service de l'ensemble des collectivités riveraines du site et destiné à créer une communauté et une cohérence.

Cette connaissance nous a permis d'identifier les grands enjeux qui vont structurer, en terme paysager, notre activité : le fleuve et ses rives, les grands paysages, les fronts bâtis et les espaces publics.

C'est pourquoi il nous faut travailler sur une culture du fleuve, permettant d'intégrer l'ensemble des problématiques de gestion des zones humides, d'entretien de paysages de prairies, de maintien d'accès au fleuve et de maîtrise des plantations dans le lit.

Un second enjeu concerne les vastes paysages, les vues panoramiques et les perspectives transversales, les fronts urbains et les ouvrages civils de protection du fleuve.

Il existe trois risques : il faut préserver ces vues panoramiques, maîtriser l'expansion périurbaine et intégrer les infrastructures.

Un troisième enjeu couvre tout ce qui touche au front urbain et à la problématique des espaces publics, que ce soit à l'intérieur des secteurs sauvegardés ou dans des paysages plus ordinaires : il s'agit des entrées de sites. Une série de questions se posent en terme de lisibilité patrimoniale, d'homogénéité de traitement et de mise en scène du fleuve. Sur la Loire, nous possédons aujourd'hui, dans ce dessein, une série d'outils de protection du patrimoine architectural et paysager.

Le "Plan de prévention des risques" n'est pas un outil de protection du patrimoine architectural et paysager. Il est d'une utilité considérable à l'échelle du Val de Loire, lié à la nature du fleuve. Nous sommes dans des zones inondables pour 50% de la surface inscrite au patrimoine de l'UNESCO.

Nous possédons d'autres outils. Se trouvent notamment en Val de Loire quelques-uns des plus anciens et des plus vastes secteurs sauvegardés de France : Saumur, Chinon, Tours, Amboise, Blois. 3,5 % de la surface des communes concernées par le site UNESCO est protégé au titre de la loi du 2 mai 1930. La procédure Natura 2000 couvre 25 % du site. Enfin, l'outil Z.P.P.A.U.P se développe y compris dans le cadre d'approches inter communales.

Nous avons donc capitalisé cette connaissance des

outils réglementaires à l'échelle du site, et des pratiques efficaces se sont développées à travers les documents en cours de diffusion dans le Val de Loire. Je me contenterai ici de citer un premier document intitulé « Vivre et faire vivre dans les paysages du Val de Loire ».

3. CONVERGER VERS DES ÉLÉMENTS COHÉRENTS DE PLANIFICATION TERRITORIAUX.

Il ne faut pas oublier de confronter les secteurs sauvegardés, les paysages d'exception et les paysages ordinaires. Les secteurs sauvegardés ne sont pas des îlots autonomes. Ils doivent au contraire être ouverts à leur environnement.

Nos problématiques sont les mêmes que celles que vous allez aborder dans le cadre de ce séminaire : quelle action publique ? Comment assurer, à l'échelle du site, une veille patrimoniale et environnementale ? Comment décliner, au-delà de la veille, en terme opérationnel et dans des gestions partenariales, ces éléments paysagers ?

Aujourd'hui, nous essayons de conduire des études, des actions pilotes qui convergent vers un objectif de planification territoriale. Comment faire en sorte de dégager des principes plus tard intégrés à des politiques territoriales, avec des moyens financiers émanant de l'Etat ou des régions ? Quelles relations entre politiques d'excellence en matière d'habitat et Patrimoine mondial, dans un site où vivent un million d'hommes ? Comment assurer une cohérence dans la mise en oeuvre de ces outils réglementaires ? Nous imaginons actuellement un travail particulier avec le ministère de la Culture et le ministère de l'Ecologie et du Développement durable. Nous avons conduit des opérations pilotes qui touchent la publicité (comment la limiter ?) et d'autres opérations pilotes dans le domaine de la lumière.

Ce label « Patrimoine mondial » décerné par l'UNESCO est un formidable levier pour imaginer une nouvelle culture de développement. Avec cette ambition de planification, et avec l'idée que nous ne réussirons, dans cette perspective, que si nous sommes capables en permanence d'innover, ce qu'illustre cette image du pont de Santiago de Calatrava, qui illumine les paysages du Val de Loire à Orléans ■



■ Jean ROUGER,
Vice-Président de l'ANVPAH ET VSSP

Nous entamons ce matin trois journées de séminaire ponctuées d'interventions sur des sujets circonscrits : le secteur sauvegardé, la Z.P.P.A.U.P, et le P.L.U.

L'intervention de Dominique Tremblay, par bien des points, répond à la fois à l'action de l'ANVPAH et VSSP et aux enjeux de ce colloque : il s'agit du travail d'une année entière au cours de laquelle les commissions de l'Association nationale ont entrepris de regrouper les villes engagées dans des politiques patrimoniales, par le biais de contrats passés avec des professionnels engagés auprès de l'Etat.

Il est en effet essentiel d'avoir recours à des professionnels afin de mettre en oeuvre une politique patrimoniale de qualité. Ces professionnels peuvent être issus d'horizons très différents : il peut s'agir de fonctionnaires d'Etat mais aussi de fonctionnaires travaillant au sein de collectivités locales. Cette interdisciplinarité permet de concilier recherche théorique, architecture, étude du monde juridique et sociologie. Leur action a pour objet de faire vivre et faire partager les politiques du patrimoine.

Or, ces journées ne sont que la partie émergée de ce travail : elles sont l'aboutissement d'une longue période de préparation en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine. Pourtant, faute d'une prise en compte suffisante de la part des responsables, ces politiques restent fragiles car insuffisamment financées.

En outre, cet hiver nous avons dû faire face aux difficultés liées à la promulgation de la loi de finance, dans laquelle les mesures de protection se sont mêlées aux incitations fiscales de la loi Malraux.

Pour des raisons d'ordre conjoncturel, ces conditions ont été remises en cause. Elles demeurent pourtant les seuls outils susceptibles d'inciter les acteurs à engager des politiques concrètes de restauration. En effet, si la démarche n'a encore complètement abouti, elle n'en a pas pour autant été écartée.

Il nous faut donc rester vigilant.

Ces journées sont donc l'aboutissement d'une longue préparation. C'est un travail de réflexion, de confrontations, de regards croisés, qui nous incite à demeurer vigilant, afin que dans les années à venir, nous soyons toujours attentifs aux modifications susceptibles de survenir. L'objectif est également de continuer d'améliorer le cadre permettant de préserver la qualité du patrimoine. Prochainement, nous débattons de ces outils.

La reconnaissance mondiale du patrimoine résulte de la réunion de nombreux scientifiques et du long travail de terrain actuellement en cours : les secteurs sauvegardés, les Z.P.P.A.U.P, les P.L.U sont complémentaires, et s'avèrent indispensables pour qu'une politique du patrimoine prenne corps.

Nous allons aujourd'hui rencontrer des professionnels de qualification et de talents différents qui vont, les uns les autres, éclairer et faire progresser notre maîtrise des outils de protection du patrimoine. Ceci permettra aux politiques, aux collectivités et aux personnes privées de mettre en oeuvre une politique cohérente et signifiante de sauvegarde, de protection et de mise en valeur du patrimoine.

Ces journées ne sont possibles que grâce à la mise en commun de nos forces et de nos compétences : citons le Ministère de la culture, l'ANVPAH et VSSP, la ville de Chinon et chacun d'entre nous ici présent.

Je tiens à remercier l'équipe de professionnels qui a réalisé un travail de longue haleine afin que les intervenants puissent travailler aujourd'hui avec nous.

Je vous encourage à participer activement à ces journées ■

19
Janvier
2006



Les plans de sauvegarde



■ **Yves DAUGE**,
Sénateur, Maire de Chinon
Trésorier de l'ANVPAH & VSSP

*Ce document est extrait du magazine municipal d'information
« Chinon infos » n° 12 novembre 2004*

Destinés au départ à prévenir la destruction massive des centres anciens à l'occasion d'opérations de rénovations radicales, les secteurs sauvegardés permettent de préserver, par-delà les seuls monuments et leurs abords, des ensembles urbains constitués.

Ces secteurs sont choisis pour leur intérêt historique, esthétique et culturel, et au regard de leur qualité architecturale et urbaine.

S'y appliquent des règles d'urbanisme particulières, regroupées dans un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V). Il se substitue au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Détaillant les protections en intérieur et en extérieur de chaque bâtiment, ce document d'urbanisme porte le projet urbain qui engage l'avenir du secteur protégé.

L'élaboration et la gestion de ce plan de sauvegarde sont de la compétence de l'État.

L'architecte des bâtiments de France est le personnage clef du secteur sauvegardé : il contrôle le respect de ces dispositions.

introduction sur les Plans de sauvegarde et de Mise en Valeur



■ Françoise COMMENGE,

Adjointe à la sous-directrice des Monuments Historiques et des espaces protégés, DAPA

□- Evolution, bilan et perspectives

Je tiens tout d'abord à remercier l'Association des Villes et Pays d'Art et d'Histoire et Villes à Secteur Sauvegardé et Protégé d'avoir organisé ce séminaire sur la protection des espaces en réunissant les procédures de protection décidées par les municipalités dans les plans locaux d'urbanisme, P.L.U, et celles qui sont sous la responsabilité de l'Etat, Ministère de la Culture, en accord avec les municipalités.

Je tiens aussi à adresser mes remerciements à la ville de Chinon qui nous accueille et a participé à l'organisation de ces journées et particulièrement, à Monsieur Yves Dauge, maire de Chinon, qui suit avec une grande vigilance ces sujets depuis de nombreuses années et qui est, depuis 4 ans environ, président de la commission nationale des secteurs sauvegardés.

Je note, avec plaisir, que les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P), sont maintenant présentes dans votre association puisque de nombreuses villes y ont vu une intéressante démarche patrimoniale et que les architectes des bâtiments de France (ABF) sont nombreux au séminaire.

Monsieur Michel Clément, directeur de l'architecture et du patrimoine, n'a pas pu être des nôtres aujourd'hui, mais il sera parmi vous samedi matin pour la clôture du séminaire.

Madame Isabelle Maréchal, sous directrice des monuments historiques et des espaces protégés, m'a demandé de la représenter ici, avec vous.

Lors de la réorganisation de la DAPA, il y a un peu plus d'un an, il a été décidé de grouper dans un même bureau l'ensemble des procédures de protection des espaces du ministère de la culture et de la communication, sous la responsabilité de Monsieur Dominique Masson, ici présent : les secteurs sauvegardés, les Z.P.P.A.U.P et les abords des monuments historiques puisqu'ils peuvent maintenant faire l'objet de modifications; ils ne seront pas ou peu évoqués ici.

Ce regroupement n'est pas dû au hasard et il signifie clairement que chaque procédure doit être adaptée à chaque type d'espaces sans aucune rivalité entre les outils, mais avec le meilleur discernement par rapport à la qualité des espaces et de l'architecture, et au souhait des élus. L'idéal étant, comme c'est le cas à Chinon, d'accompagner le secteur sauvegardé qui couvre le centre ancien, d'une Z.P.P.A.U.P dans les secteurs périphériques.

Le secteur sauvegardé concerne la ville historique, plutôt le patrimoine urbain, l'Etat étant garant de sa pérennité et la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P) est un partage des rôles entre l'Etat et une collectivité qui élaborent ensemble une servitude architecturale, urbaine et paysagère.

Depuis l'organisation de la DAPA, lorsque les services départementaux de l'architecture et du patrimoine sont revenus au Ministère de la Culture avec les espaces protégés, il y a 10 ans environ, Monsieur Francis Chassel, coordonnateur du collège "espaces protégés" de l'inspection général de l'architecture et du patrimoine, a mené plusieurs réflexions à la demande de notre direction sur ces différentes procédures, sur les Z.P.P.A.U.P, bien avant le colloque de Lyon qui a eu lieu en 2001, et sur les secteurs sauvegardés, une réflexion intitulée "Renouveau des secteurs sauvegardés" ainsi qu'au moment du colloque organisé par la ville de Bayonne pour les 40 ans de la loi Malraux. Cette recherche de 2003 sur les secteurs sauvegardés auprès de certaines municipalités, a permis de comprendre que les élus, contrairement à ce que certaines critiques auraient pu faire croire, apprécient la procédure de secteur sauvegardé et le partage de la responsabilité patrimoniale avec l'Etat.

LES VILLES À SECTEUR SAUVEGARDÉ

SOURCE: PREMIERS POUVOIRS EN AOUT 2004. MASSON, DAPA. SOUS-DIRECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DES ESPACES PROTÉGÉS. BUREAU DE LA PROTECTION DES ESPACES.



MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION
DIRECTION GÉNÉRALE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DES ESPACES PROTÉGÉS
BUREAU DE LA PROTECTION DES ESPACES

La procédure de secteur sauvegardé est liée au constat que le centre de certaines villes constitue "des monuments historiques"; c'est une procédure précise et exigeante, un document d'urbanisme qui allie un périmètre et des prescriptions, identifie de manière claire et évidente les éléments du patrimoine protégé à conserver ou à modifier, les éléments à détruire et précise les règles d'emprise au sol, de hauteur ou d'aspect des constructions neuves.



© D. DUCHE

Abord d'un monument historique gérés par une ZPPAUP : l'exemple d'Orléans.

Il faut se souvenir que le courant hygiéniste destructeur était encore présent dans les années 1950 à 1960, que les premiers secteurs sauvegardés du début des années 1960 en tenaient encore compte et qu'une très forte évolution a permis que cette procédure apparemment rigide, accompagne la progression des idées sur l'architecture, la restauration et l'urbanisme, sans remise en cause essentielle de son dispositif. On peut cependant souligner que certains secteurs sauvegardés sont maintenant un peu obsolètes, délicats à appliquer et devront faire l'objet d'une révision dans les prochaines années.

Je veux citer maintenant, sans trop entrer dans les détails, les différentes modifications qui ont amélioré, adapté cet outil.

Tout d'abord, la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (S.R.U), votée le 13 décembre 2000, qui a introduit que la modification d'un immeuble à conserver, est soumise à des conditions spéciales ; auparavant, la modification en était interdite.

Ensuite, les modifications introduites par l'ordonnance du 28 juillet 2005 :

- Création et délimitation du secteur sauvegardé par le préfet de département ;
- Obligation de l'accord de collectivité territoriale ou d'une demande de cette collectivité ; la création autoritaire de l'Etat qui n'a pas été utilisée, à ma connaissance, n'est plus possible ;
- Principe renforcé de l'élaboration conjointe du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V) entre l'Etat et la collectivité territoriale ;

- Simplification de l'instruction :
 - Autant pour la révision que pour l'élaboration, la phase de publication est supprimée ainsi que la consultation obligatoire de la commission nationale des secteurs sauvegardés (C.N.S.S), avant l'approbation qui relèvera de l'autorité administrative, probablement le préfet de département ;
- La modification n'est pas examinée par la C.N.S.S et est décidée par l'autorité administrative, le préfet de département ;
- Compatibilité du P.S.M.V et du plan d'aménagement de développement durable (PADD) ;
- Des précisions sont apportées pour les travaux sur les parties intérieures des immeubles.

Cependant, les mesures complémentaires importantes que je vais citer maintenant ne prendront effet qu'après publication du décret correspondant dont la version définitive est assez proche, en étroite liaison avec la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (D.G.U.H.C).

- La commission locale du secteur sauvegardé deviendra permanente tout au long de l'élaboration de la procédure sous la présidence du maire de la commune.
- La présidence de la commission nationale des secteurs sauvegardés sera assurée par un élu national confirmant la pratique de toujours
- Le régime des autorisations spéciales de travaux est maintenu jusqu'à l'entrée en vigueur des décrets correspondants à l'ordonnance relative aux déclarations et aux autorisations d'utiliser les sols.
- L'arrêté d'approbation sera pris par le préfet de département sauf en cas d'évocation ministérielle.

Vous avez suivi de près les débats récents au Parlement contre la défiscalisation dans le cadre du projet de loi de finances. La recherche d'un compromis permettant un plafonnement de l'avantage fiscal, sans compromettre l'objectif des bâtiments, a conduit à une rédaction très complexe annulée pour ce motif par le Conseil Constitutionnel. Nous prévoyons de reprendre une analyse fine du système de défiscalisation et souhaitons élargir le dispositif aux propriétaires occupants.

En complément, un bilan détaillé des secteurs sauvegardés va être réalisé à partir de 2006, en particulier une analyse des contenus au moment de la déconcentration de la procédure auprès des DRAC.

J'ajoute qu'il est prévu en 2006 d'élaborer une circulaire précisant tous ces points en fonction des différentes évolutions intervenues depuis la loi SRU.



Une partie du secteur sauvegardé de Sommières, Gard.

Je souhaite en outre préciser que dans le cadre de la procédure de recours contre les avis conformes des A.B.F, les recours en secteurs sauvegardés et en Z.P.P.A.U.P sont très peu nombreux : moins de 10 depuis 1999. En effet, les règles sont écrites, connues et opposables aux tiers, ce qui montre bien la pertinence de ces deux outils de protection des espaces par rapport aux périmètres de protection des monuments historiques.

La déconcentration de la maîtrise d'ouvrage des secteurs sauvegardés se met progressivement en place dans la logique des missions de l'Etat, à la lumière de ce qui a été organisé dès 1983 pour les Z.P.P.A.U.P, qui sont régies par les DRAC (auparavant par les Directions Régionales de l'Environnement ou DIREN), en concertation avec les communes et avec les responsabilités établies par la loi des ABF.

Le suivi de la procédure et de l'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur pourra être assuré par le conseiller pour l'architecture de la DRAC, et, bien sûr, par l'A.B.F qui aura la mission d'appliquer le P.S.M.V dès sa délimitation et connaître les lieux, leur intérêt, et être à même de mener cette démarche.

Le Code des Marchés Publics, dans sa nouvelle publication, est devenu extrêmement strict pour l'organisation et la passation des marchés. Les cellules travaux-marchés des conservations régionales des monuments historiques ont la capacité de passer des marchés et d'organiser des consultations.

Le financement des études de secteur sauvegardé représente une charge financière très importante pour l'Etat, qui souhaite cependant que cette procédure de très grande qualité et de très grande efficacité, reste au même niveau d'excellence ; cette exigence de niveau de qualité risque de retarder les créations ou les révisions, car tous les financements ne peuvent être entrepris au même moment par l'Etat.

Certaines municipalités ont manifesté le souhait de participer assez fortement au financement de la procédure.

Certaines financent même déjà le cadastre numérisé, les fonds de plans, les photos aériennes, les travaux des géomètres et pourraient également participer au fichier des immeubles.

Il peut être envisagé un partenariat financier, sans contrevenir au Code des marchés publics, sous la forme d'un fond de concours versé par la ville à l'Etat.

Nous sommes en train d'en étudier les conditions précises qui devront être gérées par la DRAC.

Un principe de répartition des charges entre les villes et l'Etat doit être étudié, différents points sont à déterminer :

- Quel financement pour les créations par rapport aux révisions ?
- L'Etat devra-t-il financer le plan et le règlement, la municipalité le fichier immobilier ?
- Faudra-t-il aider plus largement les communes sans service d'urbanisme ?
- Faut-il aider financièrement les communes pour qu'elles engagent un architecte pour suivre l'application du P.S.M.V en lien avec l'architecte des bâtiments de France ?
- Faut-il prévoir pour les petites communes une mission d'assistance pour l'application du P.S.M.V, cette assistance devant être prévue dans le marché ?

Toutes ces interrogations feront l'objet de nos prochaines réflexions.

Après ce bref exposé sur l'évolution des secteurs sauvegardés et les perspectives qui s'ouvrent maintenant, nous allons pouvoir à présent explorer divers aspects des secteurs sauvegardés et peut-être revenir sur certains points évoqués ■

►► Table ronde :

Quel avenir pour les secteurs sauvegardés ?



■ Antonella VERSACI,
Architecte

□ -A l'origine des secteurs sauvegardés

Permettez-moi de commencer mon intervention aujourd'hui en soulignant, en premier lieu, qu'elle se base sur les résultats d'une thèse de doctorat que j'ai menée sous la direction de Monsieur Pierre Pinon, professeur à l'École d'Architecture de Paris-Belleville, et soutenue en décembre 2005.

Le sujet de cette recherche était justement l'origine de la loi sur les secteurs sauvegardés et sa première mise en application, ce que l'on appelle couramment : la "première génération". Notamment, ce qui m'avait intéressé au point de m'amener par la suite à me poser de nombreuses questions, était le fait que cet instrument, auquel la France était parvenue, bien à l'avance par rapport aux autres pays européens, apparaissait comme un modèle unique en la matière. La promulgation de la loi était par ailleurs intervenue en 1962, deux ans avant la Charte de Venise, accordant la même importance à l'établissement d'une tutelle unitaire et cohérente des ensembles historiques.

Je me suis tout d'abord demandée comment une telle procédure qui apparaissait au premier regard à la fois fort complexe, très ambitieuse et très contraignante, avait pu s'appliquer dès le début des années 1960 et s'appliquait encore en France à des réalités souvent très différentes, surtout au niveau de l'échelle. Puis, j'ai été fort impressionnée par le fait que cet instrument avait su évoluer au fil du temps et suivre de façon parallèle, l'évolution de la réflexion en la matière. Il m'apparaissait important de comprendre à travers quelle réflexion on avait abouti à une telle législation, quelles avaient été les idées de départ, les motivations des différents acteurs, et à quelles exigences la loi Malraux répondait.

Par ailleurs, lors de mes premières recherches, j'avais pu constater qu'un tel sujet, malgré la vaste littérature existante, n'avait jamais été étudié à partir d'une analyse des réels enjeux de la loi, tant en ce qui concerne ses motivations propres que dans le cadre d'une évaluation d'ensemble de son application. En effet, les très nombreuses contributions auxquelles j'ai pu me référer sont pour la plupart consacrées à une évaluation des objectifs acquis, et cela dans une optique essentiellement de nature quantitative.

Au contraire, cette étude ne prétendait pas faire un bilan de la politique des secteurs sauvegardés, mais elle a été conçue comme un travail d'analyse historique. Néanmoins, j'ose espérer qu'elle pourra être utile aux professionnels qui travaillent aujourd'hui

dans le domaine (même au niveau international) et enrichir le débat sur un sujet qui est de grande actualité, en ouvrant éventuellement de nouvelles pistes de réflexion. Cela, car la question des centres historiques demeure, à mon avis, encore globalement (et je parle même au niveau européen) dans un état d'incertitude.

C'est pour cette raison que j'ai accepté avec enthousiasme de participer à ce séminaire et d'apporter mon point de vue "historique". J'estime en effet que, afin de pouvoir envisager de possibles évolutions de cette procédure, il est essentiel de tourner le regard vers ses débuts. Cela nous permettra de repérer plus facilement ses qualités, ses défauts, ses effets pervers, et d'en réorienter les objectifs, si besoin est.

Je consacrerai tout simplement quelques mots à l'évolution de la réflexion en matière de protection du patrimoine architectural et urbain, à travers laquelle la France est parvenue à la promulgation de la loi Malraux. Sans m'attarder sur le décret de Haussmann de 1852 dans lequel on pouvait quand même apercevoir les notions de "zone d'ensembles urbains", c'est en effet entre 1905 et 1910 que les premières réflexions sur l'esthétique des villes, sur leur sort, et non seulement sur celui des monuments, commencent à devenir une préoccupation officielle (Paul Léon, Charles Magny et Charles Lorstch). La conservation des perspectives monumentales et des sites prendra de l'ampleur dans la loi des finances de 1911. La loi du 2 mai 1930 instituera ensuite dans son titre III des zones de protection permettant, dans la plupart des cas, de protéger des abords d'ensembles monumentaux étendus, ainsi que ceux, par exemple, de la cathédrale de Rouen.

Parallèlement, un mouvement contre la notion d'isolement du monument se développe dès 1889 grâce à la contribution de l'architecte urbaniste Camillo Sitte qui dénonce la maladie moderne des dégagements et affirme l'existence d'une relation indissoluble entre le monument et son cadre urbain. Une telle réflexion est également menée en France par les intellectuels de l'époque qui constatent, à Paris, la perte de repères psychologiques et historiques, en contestant à leur tour les dégagements excessifs. Quelques années plus tard (1931) et tout comme le fait remarquer Françoise Choay, la Conférence d'Athènes sur la conservation des monuments d'art et d'histoire marquera l'émergence de nouvelles démarches et l'ouverture de problématiques plus liées à l'urbain.

Gustavo Giovannoni soulignera l'importance des oeuvres secondaires et la nécessité que celles-ci bénéficient de mesures d'études et de protection au même titre que les monuments. Face aux destructions engagées à l'époque dans les villes européennes, Giorgio Nicomedi insistait en la même occasion sur le besoin de maintenir ou de reconstituer l'ambiance des monuments. Puis Victor Horta dénoncera la contradiction profonde entre la frénésie de restauration des monuments et la modification de son entourage et définira les principes de l'intégration urbaine. Plus tard, la Charte d'Athènes reconnaîtra l'importance de transmettre intacts aux générations futures non seulement les monuments historiques mais aussi les ensembles urbains.

En 1942, en France et sous le régime de Vichy, Jean-Charles Moreaux publiera une très remarquable étude préfacée par Louis Hautecoeur, dans laquelle il déplorera l'excessif dégageant des cathédrales et plaidera en faveur d'une nouvelle réflexion en matière d'aménagement des places, de leurs abords et des rues. En utilisant l'expression "isoler un édifice, c'est violer l'histoire", ils marqueront avec force le début d'une nouvelle réflexion, plus attentive non seulement au maintien des formes mais aussi de leur entourage. Par ailleurs, en décembre 1941, les mêmes auteurs avaient participé à la rédaction du numéro spécial de la revue L'Architecture française consacré aux ensembles urbains monumentaux en mettant en évidence la nécessité d'harmoniser les divers éléments architecturaux des villes. Ces réflexions aboutissent le 25 février 1943 à la promulgation d'une loi sur la protection des abords des monuments historiques qui étend les bénéfices du classement "aux immeubles nus ou bâtis situés dans le champs de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement".

Il ne faut pas oublier à cet égard, le rôle joué à cette époque par Georges Sebille, qui place l'îlot à la base de la transformation urbaine et invite les urbanistes à établir des plans d'aménagement d'îlots en tenant compte de ce qu'ils sont et, en conséquence, à considérer les cours intérieurs comme un éléments de la parcelle et donc de l'îlot à traiter. À cette époque, un vrai débat s'ouvre entre les défenseurs du patrimoine historique et les hygiénistes : Destinée de Paris, ouvrage collectif publié en 1943, devient une sorte de manifeste de cette nouvelle réflexion. Robert Auzelle et Georges Pillement reprennent les idées de Sebille et mettent au coeur de leur réflexion la nécessité de conserver un bon nombre de bâtiments d'habitation constitutifs du patrimoine. Le curetage par remembrement constitue le principe même de cette méthode. Plus tard, à l'époque de la reconstruction, nous avons pu assister à la mise en place de dispositifs élaborés afin de résoudre les nombreux problèmes déterminés par le manque de logement, dû d'un côté aux bombardements et de l'autre à l'insuffisance de la construction entre les deux guerres.

C'est à partir de 1955 qu'apparaît l'idée de rénovation urbaine. En 1956, la circulaire du 24 janvier jettera les bases d'une telle politique visant à assurer la rénovation des îlots insalubres défectueux. Après une période consacrée au développement des périphéries des villes, on tournera enfin le regard vers les centres urbains. Les terrains périphériques étant bientôt épuisés, il fut décidé de s'attaquer à la reconquête des

centres. On essaiera de reconstruire la ville sur elle-même, mais cela se fera à travers des interventions qui se révéleront par la suite brutales et qui laisseront des cicatrices profondes dans le tissu urbain. Le 31 décembre 1958 sera approuvé un décret concernant les opérations de rénovation urbaine, et c'est à travers l'application de ce texte réglementaire que les centres feront l'objet de violentes attaques afin de les desserrer pour des raisons hygiéniques, de salubrité et de vétusté. Par chance, une telle procédure sera fortement ralentie à partir de 1968, faute de crédits et définitivement arrêtée en 1974.

Entre temps, malgré tout, la réflexion en faveur de la sauvegarde du tissu urbain des villes anciennes avancera et bientôt se verra profiler une nouvelle tendance dans la politique urbaine, celle de la protection des quartiers anciens de qualité. C'est donc à partir de l'arrivée au pouvoir du général De Gaulle et de la création d'un Secrétariat d'Etat à la Culture, où siègera André Malraux, que l'on assistera à la création d'une nouvelle politique du patrimoine. Pendant cette époque, des travaux importants seront réalisés, de nouveaux textes législatifs relatifs à la sauvegarde du patrimoine seront promulgués, dont la loi sur les secteurs sauvegardés.

Mais, en analysant les archives des différents ministères, en interrogeant certains des acteurs de l'époque et en lisant de nombreux entretiens avec les biographes d'André Malraux, il a été de plus en plus clair que cette loi, qui porte le nom du premier ministre français de la Culture, est en effet le résultat d'un "coup de génie" de la part du trio composé par Michel Debré, André Malraux, Henry de Ségogne, sans oublier le rôle fondateur du ministre de la Construction de l'époque, Pierre Sudreau. En réalité, la mise en place de la nouvelle politique de sauvegarde des centres anciens, fortement voulue par le Premier ministre Michel Debré, vivement soutenue par André Malraux et son Ministère, sera possible grâce à l'action et au poids financier du Ministère de la Construction, qui gardera, notamment lors de la première décennie d'application, la maîtrise de cet instrument.

Le rôle joué par Pierre Sudreau est loin d'être négligeable : son action s'exercera à plusieurs niveaux.

Il sera le promoteur de l'activité de ravalement des immeubles en 1953 puis, à la suite de nombreuses protestations d'intellectuels, dont Jean Cocteau, grâce à l'intervention de l'Académie des Beaux-Arts et des associations de protection du patrimoine qui se lèveront avec force contre la circulaire de l'année 1959, on assistera à un vrai changement de direction dans sa politique. À partir de cette époque, une série d'instructions générales, parues à sa signature, montrera une orientation différente, un assouplissement des concepts. Le 15 mai 1959 il écrira à André Malraux afin de faire établir une liste de villes et villages méritant une protection. Cette liste sera établie peu après et elle contiendra 162 villes et 151 villages.

Il nous reste à parler de Henry de Ségogne, profond connaisseur de l'oeuvre de Camillo Sitte, à l'époque presque méconnue en France. Il sera chargé, à la fin de 1960, par les deux ministres d'établir un rapport afin d'étudier toutes mesures d'ordre législatif, réglementaire ou administratif concernant la sauvegarde du patrimoine immobilier français.

En avril 1961, Henry de Ségogne transmet son rapport au Premier Ministre, dans lequel il constate un désordre général, une certaine négligence et un manque de surveillance de la France par rapport à son patrimoine immobilier. Il essaie d'en cerner les causes, et remarque qu'une telle situation est la conséquence de l'indifférence générale. Il fait remarquer l'absence d'une coordination d'ensemble entre les deux ministères et il souligne que les villes sont des monuments en elles-mêmes. A la suite de ce rapport, le Premier Ministre invite Pierre Sudreau à examiner les conclusions de Henry de Ségogne, et c'est ainsi que la politique des secteurs sauvegardés commence réellement à se mettre en place.

En effet, le vrai tournant de la politique de sauvegarde des quartiers anciens est dû à un dessin de Michel Debré. Parmi ses premières actions, il suggère à André Malraux de prendre des dispositions particulières pour étendre le périmètre de protection autour des monuments historiques (et notamment du château de Versailles). Une loi fut ainsi votée le 24 juillet 1962, étendant à plus de 500 m le périmètre de protection. Puis, la restauration du quartier de la Balance d'Avignon, de Sarlat, ainsi que de Chinon, la situation du quartier Saint-Jean de Lyon, demandèrent une intervention immédiate. Michel Debré, qui avait été sénateur d'Indre-et-Loire, comprit à travers le cas de la ville de Richelieu à quel point la loi était mal adaptée et demanda à Gérome Solai, conseiller technique, d'étudier une nouvelle législation qui verra le jour le 4 août 1962.

Cette première période d'application de la loi Malraux a été une période d'expérimentation importante, marquée par des problèmes liés, en premier lieu, à l'état des conceptions patrimoniales et urbanistiques de l'époque. Cet instrument, très novateur, répondait en effet à des objectifs multiples, à des intérêts divers, qui ont souvent limité, certaines fois compromis, voir parfois trahi, les résultats auxquels on aurait pu s'attendre.

Tirillé entre deux conceptions antinomiques, entre esprits passésistes et modernistes, entre partisans et adversaires de la rénovation et de la restauration, cet instrument, si contradictoirement sollicité, n'a pas toujours pu assurer cette mission de protection à grande échelle, cohérente et unitaire, qui lui avait été attribuée. Sa réussite a été dans bien des cas entravée par de nombreuses incertitudes et attitudes négatives ; en revanche, les situations irrémédiables ont souvent pu être évitées tout simplement grâce à des circonstances favorables.

De manière générale, nous avons pu constater que, en ce qui concerne cette première génération :

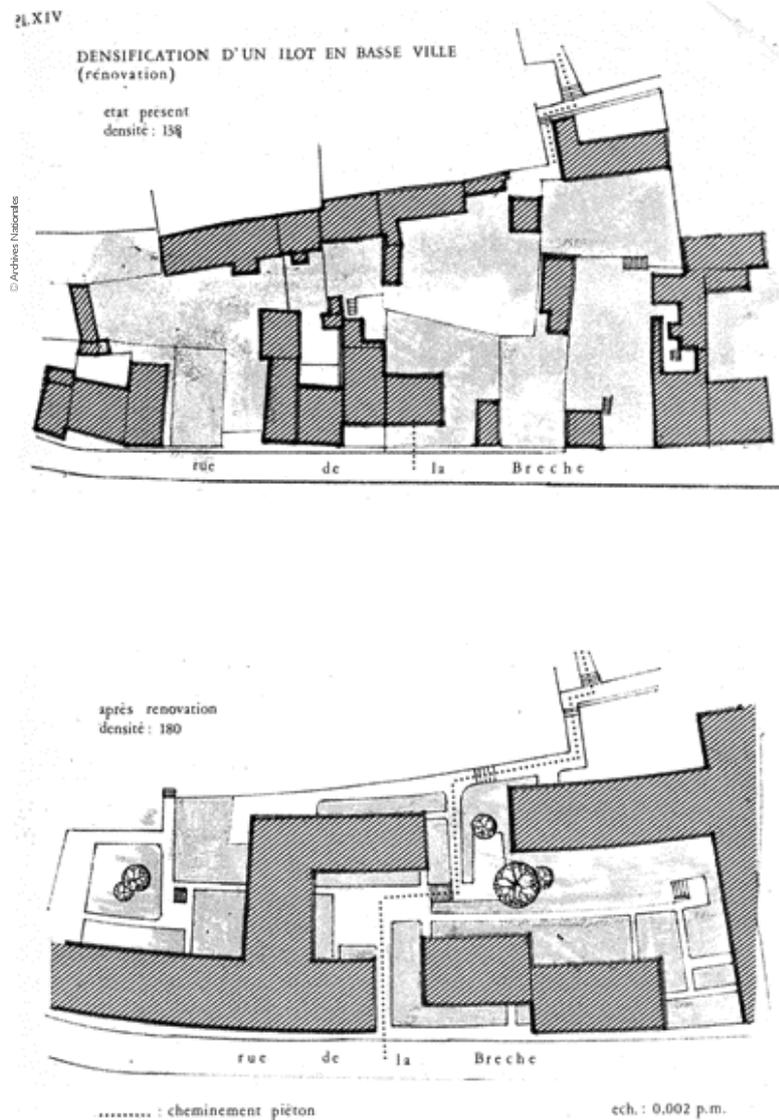
►►1/ Malgré la loi Malraux, "l'ensemble urbain" apparaît encore comme une addition de fac-teurs.

La loi trouve ses fondements dans un élargissement de la notion de monument historique à l'architecture, plutôt qu'à l'urbain. Si cet instrument a permis l'élargissement de la protection à l'architecture mineure, aux bâtiments plus modestes et à la sauvegarde du paysage urbain, l'expérience de la plupart des plans de

la première période d'application de la loi a montré une insuffisance de savoir-faire dans le domaine urbain, notamment une législation insuffisante en matière de réglementation (le bâti uniquement), ainsi qu'une habitude de considérer le patrimoine comme immuable.

Néanmoins, la notion de secteur sauvegardé a pu être considérée comme un progrès. La promulgation de la loi a soulevé un certain enthousiasme dans la mesure où elle semblait signifier une coupure, tant dans la politique urbaine (dans l'introduction de l'idée de protection, alors que jusque là avait dominé celle de la substitution de l'ancien par le neuf), que dans l'activité conservatoire. Mais dans la réalité, elle s'est intégrée dans la politique moderniste du zonage, en isolant des parties de ville de façon trop précise et arbitraire, souvent irréaliste.

►► 2/ Les Architectes en Chef des Monuments Historiques, à qui ont été confiés les premiers secteurs sauvegardés, n'avaient pas les compétences pour étudier et proposer une gestion du patrimoine urbain.

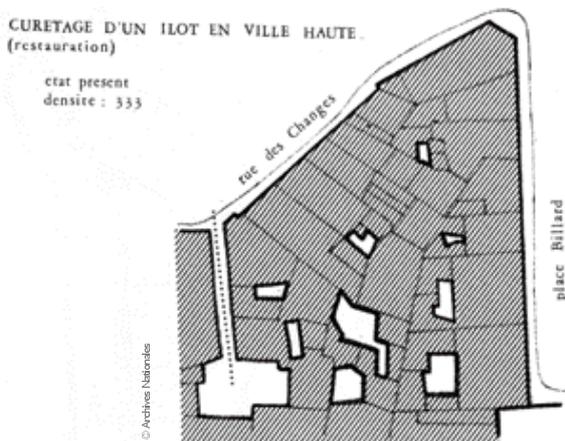


La première génération de secteurs sauvegardés a beaucoup trop insisté sur l'aspect monumental. Ce fut le cas d'une restauration rigide qui a appliqué au niveau urbain les théories relatives à la restauration architecturale. Il faut sans doute souligner que l'apparition de la loi remonte à une période où l'histoire de l'architecture en France est encore "l'héritière d'une tradition très académique nourrie de la pensée doctrinale de l'École des Beaux Arts", et en dehors de celles de Pierre Lavedan, les études théoriques et historiques sur la ville ne font guère autorité.

►► 3/ Les dispositions légales sur les secteurs sauvegardés ont comporté des enjeux économiques qui ont influencé sensiblement l'application.

L'influence de ceux-ci semble avoir été plus forte que la conception patrimoniale. À la lumière des recherches, trois ministères ont été essentiellement concernés par la création et la mise en place de cette loi : le Ministère de la Construction, le Ministère des Affaires Culturelles et celui des Finances.

Le poids du Ministère des Affaires Culturelles, qui aurait dû gérer les opérations, n'a pas été aussi fort qu'il aurait dû l'être, étant donné qu'il s'agissait de patrimoine. De plus, le Ministère de la Construction s'est davantage intéressé aux questions de rénovation immobilière que de conservation. Le Ministère des Finances a souvent failli compromettre pour des raisons budgétaires les projets de restauration immobilière dans les secteurs sauvegardés.



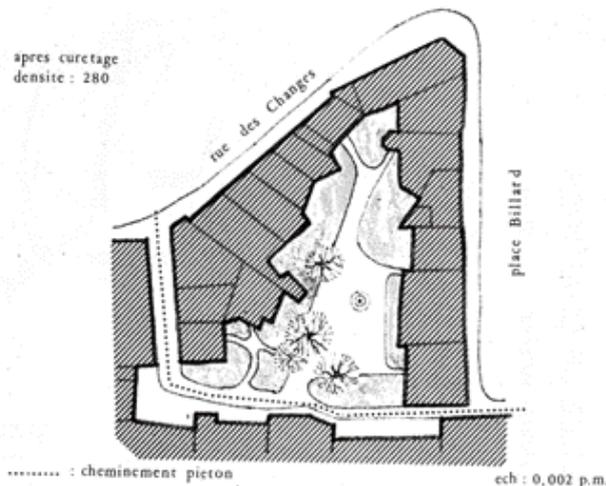
Guy Nicot, Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Chartres, 1963
Curetage d'un îlot en ville haute.

Par ailleurs, l'aspect social, la sauvegarde et le maintien d'un habitat traditionnel (à l'origine pris en compte), ont été longtemps sacrifiés au profit d'une requalification qui s'est effectuée même au niveau social. Dans les secteurs sauvegardés, l'image de quartier historique a été le moteur d'une reconquête des centres-villes par les classes supérieures. Tout ceci est encore plus manifeste si l'on évoque la pratique des "îlots opérationnels", outil d'initiative publique de la première génération des secteurs sauvegardés. Choisis, à titre d'exemple, en tant que quartiers les plus dégradés de la ville, ils ont été souvent soumis à de massives restructurations urbaines inspirées de la logique hygiéniste de la rénovation, avec curetages lourds, percées de voiries, etc.

Ces plans de la "première génération", comme on les

appellera plus tard, fort séduisants, vraies "rêveries poétiques sur la ville ancienne", furent souvent inapplicables et suscitérent des blocages sur le terrain. Les municipalités, fort intéressées à la qualité des résultats, ne furent quasiment pas associées à la procédure, se montrèrent fort méfiantes par rapport à des plans élaborés par des "architectes parisiens" et ralentirent ainsi le processus d'approbation de ces instruments : ce fut, par exemple, le cas d'Avignon, de Senlis, et de Versailles. Le délai entre la promulgation et l'approbation des plans de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V), initialement estimé entre 18 et 24 mois, fut ainsi dans de nombreux cas décuplé. Ce fut, par exemple, le cas de la ville de Bourges, où un secteur sauvegardé fut créé en février 1965 et le P.S.M.V publié en avril 1988, ne fut approuvé qu'en juillet 1994, soit 29 ans plus tard ; ou encore, celui de la ville de Bordeaux, où un secteur sauvegardé fut délimité en février 1967 et le P.S.M.V, publié en novembre 1984, ne fut approuvé qu'en octobre 1988, soit 21 ans plus tard ; ou encore celui de Dôle, d'Albi, et de Chambéry.

Par ailleurs, ces plans ont été globalement marqués par des choix trop radicaux : de nombreuses démolitions affectant le tissu urbain mineur, le réaligement des rues élargies, les curetages en coeur d'îlots, la création d'espaces publics, auraient permis, selon une idée très répandue alors, une circulation automobile à grande vitesse et le stationnement sur de multiples parkings. A titre d'exemple, on citera le cas de la ville de Bourges où le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur de l'architecte Henri Jullien privilégiait une politique systématique d'adaptation à l'automobile et projetait de "sauver le centre par une politique circulatoire pour maintenir son caractère exceptionnel". Ainsi, le noyau historique aurait pu devenir, selon l'expression consacrée, un cadre "qui attire les cadres" et, en même temps, favoriser le développement du territoire supérieur. Ces espoirs imposaient, parmi les actions à entreprendre, en fonction des crédits disponibles, qu'une priorité soit accordée à l'aménagement de la circulation. C'est ainsi que, l'implantation d'importants parkings souterrains était prévue au coeur du secteur sauvegardé. Ensuite, le plan favorisait une politique plus axée sur la sauvegarde des monuments que sur la mise en valeur de l'ensemble du patrimoine urbain comprenant toutes ses composantes. En effet, le caractère trop sélectif de la protection privilégiait principalement l'objet architectural et non l'ensemble du paysage urbain.



Ou encore on pourrait mentionner le cas de Lyon, où les initiatives de l'architecte en Chef des Monuments Historiques, André Douzet, se révélèrent inadaptées, brutales et marquées par des grandes interventions au coeur des îlots. Par chance, elles furent discutées et rejetées par les collectivités locales.

Au début des années 1970, la politique des secteurs sauvegardés fut radicalement remise en question. Les premiers P.S.M.V furent remis à l'étude selon des nouvelles orientations relevant d'une vision d'ensemble, visant à un respect de l'architecture mineure et de l'espace public, proposant des interventions moins radicales en coeur d'îlot. La politique des secteurs sauvegardés a depuis fortement évolué. Elle a traversé des périodes de détresse, de stagnation, puis de relance. Nous sommes encore bien loin de l'objectif envisagé au début par les fonctionnaires du Ministère de la Culture et qui estimait à 400 le nombre de villes méritant une protection. Cependant, un tel bilan est loin d'être négatif. En effet, malgré ses inévitables limites et les situations de dérapages qui se sont parfois fait jour, la loi Malraux a sans doute offert une contribution importante à la sauvegarde et mise en valeur de nombreux sites urbains.

Il faut en effet rappeler que la France a le grand mérite d'avoir persévéré dans la mise au point d'un appareil législatif qui, remis sans cesse en question, a permis de sauver, malgré les limites que nous venons de constater, des îlots urbains entiers qui étaient voués à la destruction pour cause d'inadaptation à la vie contemporaine.

C'est précisément dans cet objectif que, tant dans l'élaboration de la normative que dans la définition des principes opérationnels, elle s'est toujours efforcée de promouvoir des interventions permettant à la fois la sauvegarde des tissus urbains anciens et leur revitalisation et adaptation aux exigences modernes.

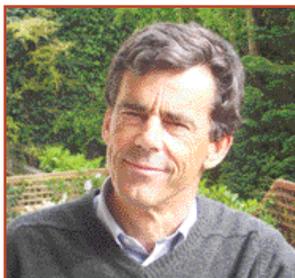
Fort de avoir su surmonter les écueils rencontrés dans la phase opérationnelle et d'avoir tiré les leçons des erreurs commises par le passé, la France a entrepris ces dernières années une politique d'assouplissement des instruments normatifs qui sont désormais beaucoup plus flexibles et respectueux des réalités locales.

Les dernières initiatives gouvernementales persèverent dans le processus de simplification, entamé depuis la décentralisation de ce dispositif essentiel de préservation du patrimoine immobilier national. Certains points de blocage allongent aujourd'hui la mise en place d'un secteur sauvegardé approuvé et rendent sa révision malaisée.

Le nouveau texte aura pour objectif de simplifier la procédure de création de ces secteurs, ce qui devrait favoriser - du moins osons-nous l'espérer - une relance de cette politique qui semble être aujourd'hui en difficulté ■

Projet de réhabilitation de l'îlot 18, Lyon
André Douzet, 1963





■ Yves STEFF,
Architecte urbaniste

□ - Les nouvelles formes d'études : cahier des charges et moyens

Les organisateurs du séminaire ont souhaité que, m'appuyant sur l'expérience que j'ai acquise à l'occasion de la conception des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) des secteurs sauvegardés de Nantes, Dinan, Parthenay, Fontenay-le-Comte, Chartres et Saumur, je puisse présenter ou développer, les nouvelles formes d'études des secteurs sauvegardés.

Je n'aurai pas cette prétention. Il me semble en effet qu'il n'y a pas à proprement parler de nouvelles formes d'étude, il y a seulement des études qui ne cessent pas de s'améliorer grâce à l'apport renouvelé de certains praticiens et surtout grâce aux progrès de la recherche.

En effet, si les premiers chargés d'étude ont fait oeuvre de pionnier dans le domaine de l'urbanisme patrimonial, c'était en terre pratiquement inconnue. Les chercheurs italiens ouvraient alors les premières voies de la recherche urbaine. Ces pionniers des secteurs sauvegardés étaient des architectes sensibles, cultivés mais surtout architectes avant d'être urbanistes. Leurs interventions, qui peuvent apparaître comme contestables aujourd'hui, ont, au contraire, été très importantes car elles ont mis un frein aux destructions massives des centres anciens et elles ont suscité un enthousiasme pour la cause du patrimoine toujours grandissant.

Depuis les chercheurs se sont intéressés à la compréhension de l'urbanisme patrimonial. Le service de l'Inventaire Général, après avoir développé des méthodes d'analyse scientifiques du monde rural, se consacre maintenant depuis de nombreuses années au monde urbain. Les services de l'archéologie après avoir porté leurs efforts sur le sous-sol s'intéressent aujourd'hui au bâti. Les ouvrages scientifiques qui traitent de la forme de la ville et de son bâti se multiplient.

En 2003, l'Inventaire Général des Monuments et des Richesses artistiques de la France éditait son excellent *Espace urbain, vocabulaire et morphologie*. Enfin, les urbanistes pouvaient s'entendre sur les mots et donc parler un langage plus précis, voire commun. Parallèlement, les chargés d'étude accumulaient des matériaux, affinaient leurs méthodes et proposaient de faire évoluer l'outil réglementaire : le P.S.M.V.

La Direction de l'Architecture et du Patrimoine (DAPA) les a réunis régulièrement pour que chacun fasse part de ses découvertes et de ses convictions ; des débats passionnés ont eu lieu. La DAPA a eu alors l'intelligence d'encourager l'évolution des procédures, d'enrichir la légende du P.S.M.V et de laisser chaque chargé d'étude proposer l'équilibre qui lui semblait le meilleur entre la règle écrite et la règle dessinée.

Le P.S.M.V est tout sauf un document d'urbanisme sclérosé. Il est d'une grande richesse et en constante évolution. Il me semble parfaitement adapté pour une

gestion intelligente des centres historiques, sauvegardant l'essentiel et accueillant la nouveauté dans l'esprit d'André Malraux, pour lequel il ne s'agissait surtout pas de figer les centres imprégnés l'histoire. Il s'agit d'un des très rares documents d'urbanisme de notre droit français qui intervienne sur la forme de la ville ; les plans locaux d'urbanisme (P.L.U.) avaient cette ambition, ils sont en train de passer à côté.

Si chaque équipe chargée de l'étude de P.S.M.V a développé ses propres méthodes, chaque ville est spécifique.

Il n'est donc pas question de développer un cahier des charges type détaillé. La seule ambition que pourrait avoir l'Etat, Maître d'Ouvrage de la procédure, est de s'assurer que le chargé d'étude ait une obligation de résultat : la production d'un P.S.M.V répondant aux besoins de gestion urbanistique de cette ville spécifique.

Chaque ville en effet est originale dans sa forme urbaine, qui appellera des solutions urbanistiques adaptées, et aussi dans son organisation fonctionnelle et administrative.

» A-t-elle un Service Urbanisme développé ?

A-t-elle mis en place un service patrimoine ? S'est-elle dotée d'un archéologue, d'un chargé d'Inventaire, d'un animateur du patrimoine ? Quelle collaboration a-t-elle développée avec les services déconcentrés de l'Etat (Archéologie, Monuments Historiques, Inventaire, Service Départemental de l'Architecture) ?

Donc, avant de lancer l'étude, il faut maintenant plus que jamais définir la personnalité du maître d'ouvrage. Il s'agit traditionnellement de l'Etat représenté par l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire, sous l'autorité administrative et financière du Ministre de la Culture, représenté par le Directeur de l'Architecture et du Patrimoine et peut être un jour par le Directeur Régional des Affaires Culturelles lorsqu'il en aura les moyens humains et financiers.

A ces deux partenaires, il appartient d'apprécier justement la spécificité morphologique de la ville et les services et moyens qu'ils peuvent fédérer, pour préparer ce cahier des charges.

Les deux questions auxquelles ils ont à répondre, sont :

- Quel périmètre donner au secteur sauvegardé ?
- Qu'attend-on du P.S.M.V futur ?

Faut-il systématiquement confier à un chargé d'étude spécialisé une mission d'étude préalable, sachant que, l'Etat inscrivant son action dans le respect du code des marchés publics, s'interdit de consulter ce chargé d'étude pour assurer la conception du P.S.M.V, chose regrettable puisque entraînant une perte d'énergie ;

Il est d'ailleurs probable que le futur chargé d'étude ne reconnaisse pas la légitimité du projet de périmètre. Je ne suis pas sûr qu'il faille une étude préalable lourde. Nous venons par exemple, à l'occasion de l'étude de la Z.P.P.A.U.P. de la Rochelle, de conduire rapidement une réflexion visant à réviser et étendre le P.S.M.V. de la Rochelle en rapport étroit avec l'Architecte des Bâtiments de France et les Services d'urbanisme de la Ville et de la Communauté d'agglomération. Le rapport et son périmètre sont suffisants pour que la Commission Nationale des secteurs sauvegardés puisse apprécier l'opportunité de lancer l'étude du P.S.M.V. et pour que le chargé d'étude puisse mesurer l'ampleur de la tâche à accomplir et proposer une méthodologie de travail et donc une offre financière.

En d'autres termes, il me semble que ce travail rapide peut être mené en régie par le SDAP et les Services de l'Urbanisme de la ville. Il serait cependant souhaitable que le futur chargé d'études puisse proposer en cours d'étude une adaptation du périmètre si ses recherches en démontreraient l'utilité. Donc nous avons un maître d'ouvrage clairement défini, un cahier des charges simplifié et un projet de périmètre représentatif de la réflexion urbaine locale. Reste à savoir ce qui sera à la charge du chargé d'études.

En effet, au niveau de la ville, le P.A.D.D. a-t-il été mis en forme ? Y a-t-il un plan de circulation, un plan local de l'habitat, un travail d'inventaire en cours, un document d'évaluation du patrimoine archéologique urbain, des études patrimoniales antérieures ?

Et si ces éléments n'existent pas, l'Etat et la ville par convention ne peuvent-ils pas s'en répartir la tâche ? C'est souvent déjà le cas pour l'établissement du fond de plan préalable à toute étude d'urbanisme ; qu'en sera-t-il justement pour les questions touchant la place de l'automobile, l'accès au logement, le développement de l'attractivité du centre, la concertation avec les habitants ?

La mise en forme de cette convention Etat-Ville, où figurent les obligations des uns et des autres, le cahier des charges simplifié de l'étude et l'esquisse de périmètre, me semble devenir le préalable nécessaire sur la base duquel peut être lancée la procédure de mise en concurrence et de sélection du chargé d'études et de son équipe.

Ce chargé d'études en prenant connaissance de cette convention ou cahier des charges de l'étude pourra mesurer l'ampleur de la tâche et les moyens à mettre en oeuvre tant en personnel qu'en méthode de travail.

Il est en effet des secteurs sauvegardés qui ne nécessitent qu'une équipe très réduite. Dans d'autres cas, il faudra une équipe pluridisciplinaire (intégrant historien, économiste, ingénieur, paysagiste etc. ...). En tout état de cause, le chef d'orchestre de l'étude de P.S.M.V. sera l'architecte-urbaniste. En effet, un P.S.M.V. est un projet urbain, un acte de conception ; il s'agit en effet autant d'agir sur les fonctions que sur la forme de la ville et c'est l'Architecte Urbaniste qui dispose de cette compétence où l'esthétique a une grande place. Il s'agit de concevoir une « **oeuvre urbaine** ».

Alors comment, concrètement y parvenir ?

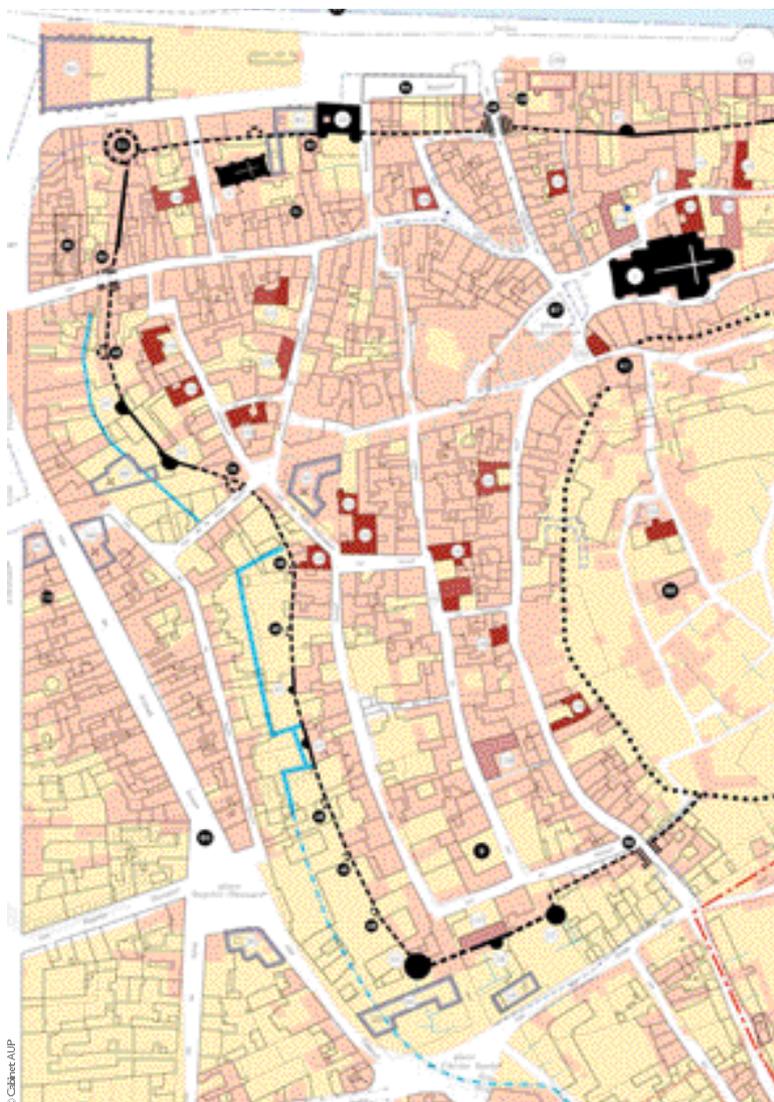
Je disais plus haut que chaque chargé d'études peut proposer sa propre méthode mais, d'une manière générale, il faut que l'Architecte Urbaniste prenne connaissance du secteur sauvegardé dans toutes ses composantes, partage ce savoir avec ceux qui savent déjà ou ont le pouvoir d'agir et propose des orientations urbanistiques consensuelles, avant de mettre sous une forme réglementaire le projet urbain du secteur sauvegardé.

Ces tâches peuvent être décomposées en quatre phases :

Phase I : le constat des lieux

- La connaissance de l'histoire de la ville à travers ses archives,
- L'établissement du plan historique de développement de la ville,
- Le fichier photographique systématique des constructions,
- L'esquisse de typologie des formes urbaines, des plans d'immeubles et des façades,
- L'établissement de la fiche type par immeuble ;
- L'analyse fonctionnelle de la ville (logement, activités, circulation, stationnement, projets urbains),
- La compréhension des problèmes de gestion des autorisations de travaux.

Plan historique de la ville de Saumur



© Cabinet AUP

Phase 2 : l'établissement des fiches

Il s'agit d'un travail très lourd de terrain dont il convient de fixer les limites car il devient toujours plus difficile d'accéder à l'intérieur des logements et même des immeubles : « la ville se referme ».

Les fiches sont conçues pour être imprimées en clair et diffusées aux habitants qui en font la demande. Toutes les informations doivent être soigneusement traitées et cartographiées pour justifier les orientations réglementaires. Il convient de prévoir un gros travail d'exploitation informatique.



Planche photographique sur la typologie de l'habitat de Saumur

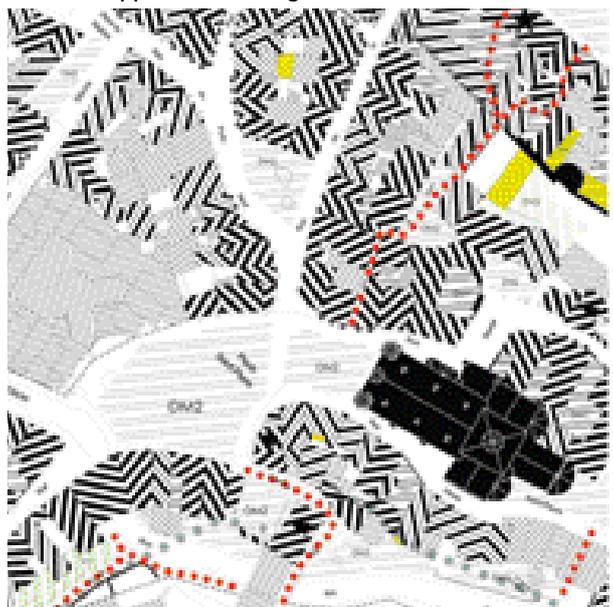
Phase 3 : la définition des orientations du P.S.M.V

- Les hypothèses de protection,
- Les restructurations d'îlots,
- Le traitement des espaces creux,
- L'équilibre des fonctions urbaines,
- Les hypothèses de transports,
- Etc. ...

Phase 4 : la mise en forme réglementaire du plan

- Dessin du plan polychrome aux échelles du 1/2000°, 1/1000° (et 1/500° si cela s'avère toujours nécessaire),
- Dessin du plan d'épannelage aux mêmes échelles,
- Rédaction du règlement,
- Rédaction des annexes sanitaires.
- Et enfin mise en forme du rapport de présentation. Ce document est essentiel car c'est lui qui justifie le P.S.M.V et qui permet d'expliquer comment il pourra être mis en oeuvre. En fait c'est la boîte à idées et la boîte à

outils du P.S.M.V. Nous attachons beaucoup d'importance à ce document car une politique de la ville ne peut pas être réduite à l'application de règles urbaines binaires.



Extrait du P.S.M.V de la ville de Saumur

L'importance du travail accompli pendant trois à quatre ans pour concevoir ce plan est considérable. La précision du document en fait un document d'urbanisme pré-opérationnel : il porte en germe un nombre considérable de projets dont la mise en oeuvre doit obéir bien sûr à des règles « garde-fous » mais surtout bénéficier de marges d'interprétation, de souplesse qui sont entre les mains du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le chargé d'étude doit donc être pédagogue, donner des exemples, ouvrir des voies qui seront approfondies plus tard lorsque des programmes nouveaux d'aménagement ou de construction apparaîtront.

C'est pour cette raison que je milite depuis de nombreuses années pour que le chargé d'étude puisse obtenir une mission de suivi urbanistique du P.S.M.V. ; j'ai eu cette expérience sur plus de 25 ans dans le secteur sauvegardé de Nantes et pu en mesurer toute l'utilité.

Donc le document « cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques » prend une place essentielle au sein du rapport de présentation.

» Maintenant, quels moyens faut-il mettre dans l'étude du P.S.M.V. ?

Je ne peux que répondre : des moyens importants. Il s'agit en effet de mettre en place une équipe, véritable atelier d'urbanisme pendant trois à quatre ans, durée qui me semble optimale pour que le projet urbain du secteur sauvegardé puisse mûrir et prendre forme dans une véritable dynamique de participation.

Il faut donc rémunérer des hommes et leur donner les moyens de recourir à des outils sophistiqués. Ces sommes, qui peuvent paraître lourdes, représentent en fait pour l'Etat et la Commune un investissement extrêmement rentable car le P.S.M.V leur offre une vision à long terme du centre ancien, riche de potentialités et consensuelle ■



■ **Françoise COMMENGE,**
Adjointe à la sous-directrice des Monuments Historiques
et des espaces protégés, DAPA

□ - La mise en oeuvre de la déconcentration

La déconcentration des secteurs sauvegardés semble susciter beaucoup d'inquiétudes.

Mais les préoccupations ne sont pas les mêmes pour les différents acteurs :

les élus,
les chargés d'études,
les architectes des bâtiments de France
et les directions régionales des affaires
culturelles.

Cette déconcentration comporte plusieurs phases : chronologiquement, la déconcentration de la maîtrise d'ouvrage auprès des DRAC dont je vais vous parler plus longuement, entreprise depuis 2003.

La déconcentration des arrêtés de création et d'approbation est en phase d'étude puisque les dispositions prévues par l'ordonnance du 28 juillet 2005 ne seront concrétisées qu'au moment de la parution du décret qui est en cours d'élaboration entre notre direction et la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC), du ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer. Il subsiste à ce jour encore quelques incertitudes

Le rôle de l'administration centrale va changer puisque les services déconcentrés, DRAC et SDAP, devront mener à bien les études en totalité. Le rôle de l'administration centrale sera de mettre au point la politique des secteurs sauvegardés, de la coordonner, de l'évaluer, de la recaler éventuellement à partir des informations qui remonteront des services déconcentrés seront analysés et seront restitués auprès de ces services.

L'application de la Loi organique relative aux lois de finance (dite LOLF, 1er août 2001) va modifier également le type de relation et d'échanges avec les DRAC. Tout ce système complexe se met en place progressivement et doit apporter, à terme, souplesse et facilité.

Le principe de la demande précise de crédits pour différentes opérations par la DRAC avant l'exercice budgétaire, et de la globalisation des crédits, permettra de répartir au mieux la masse des crédits alloués en fonction des meilleures opportunités d'une année sur l'autre.

Les DRAC devront considérer que les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V) sont une priorité autant que la restauration des monuments historiques les plus prestigieux et équilibrer, dans une vision d'ensemble de la région, les études de Z.P.P.A.U.P et de secteurs sauvegardés.

J'en arrive maintenant à la déconcentration de la maîtrise d'ouvrage.

Je ne peux en quelques instants décomposer l'ensemble de cette procédure complexe dans le cadre du Code des Marchés publics, dans tous ses détails : une circulaire spécifique pour la déconcentration des secteurs sauvegardés et l'application du Code des Marchés publics, est en cours d'élaboration. Elle aura pour objet de bien cadrer la procédure, éviter des disparités et préserver la cohérence nationale. Je vais en tracer les grandes lignes, signaler quelques écueils et tout d'abord souligner que cette maîtrise d'ouvrage est un travail d'équipe.

Depuis 2003, la maîtrise d'ouvrage des études consacrées à l'élaboration des secteurs sauvegardés est confiée aux DRAC succédant à la responsabilité de cette maîtrise d'ouvrage par la DAPA qui menait cette politique en administration centrale depuis l'origine, dans d'autres ministères.

Selon les demandes émanant des élus et des architectes des bâtiments de France, il appartiendra à chaque DRAC de programmer les études des secteurs sauvegardés de la région selon ses disponibilités financières et les opportunités, sur une ligne budgétaire de titre V comprenant également les travaux de restauration des monuments historiques dont l'Etat est maître d'ouvrage. Cette ligne est distincte de celle qui est consacrée aux Z.P.P.A.U.P et à certains travaux en espaces protégés sous forme de subventions destinées aux communes et aux propriétaires privés.

Les attentes, les demandes réellement motivées des municipalités représentent l'un des principaux critères de choix autant que la qualité architecturale des lieux.

La sous-direction des monuments historiques et des espaces protégés garde pour mission d'assurer la cohérence et l'harmonisation nationale de la mise en oeuvre des secteurs sauvegardés : coordination, méthode, contenu, exécution, analyse, évaluation.

La commission nationale des secteurs sauvegardés continuera à examiner et valider les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les règlements, à différents moments de la procédure après expertise, analyse et rapport de l'un des membres de l'inspection générale de l'architecture et du patrimoine.

Cet inspecteur aura, à différents stades de la procédure et de l'élaboration, examiné, analysé, éventuellement recadré l'avancement des études réalisées par le chargé d'études en lien avec l'architecte des bâtiments de France.

» Le marché

La procédure pourra être menée par le service financier ou la cellule "travaux marché" de la conservation régionale des monuments historiques qui passe des marchés pour les travaux des monuments historiques dont il assure la maîtrise d'ouvrage.

Selon le Code des Marchés publics, ce service choisit la procédure appropriée et en assure la responsabilité. Le conseiller pour l'architecture ou, s'il n'en existe pas à la DRAC, le conservateur régional des Monuments Historiques ou un membre de son équipe, est responsable du bon déroulement de la procédure.

Un cahier des charges devra être mis au point avant le lancement de la procédure en totale concertation entre la municipalité, la DRAC et l'architecte des bâtiments de France.

Les critères de sélection des candidats et les critères d'attribution du marché doivent être très précisément énoncés :

- Valeur technique attendue
- Méthodologie pour chaque phase d'étude
- Contenu des études
- Objectifs poursuivis
- Besoins précis formulés
- Adéquation des moyens et des prestations

Tous ces critères seront la base de la négociation avec chaque candidat et du choix définitif.

Il faudra s'assurer du bon déroulement de l'étude par

le chargé d'étude, du bon déroulement de toutes les phases de la procédure en liens très étroits et constant avec l'architecte des bâtiments de France qui connaît les lieux et sera chargé d'appliquer la procédure dès la délimitation du secteur sauvegardé.

En outre, différents services seront associés à différents stades autant pour la définition des enjeux, des objectifs et des orientations regroupées dans le cahier des charges, base du marché, que tout au long de la procédure.

Les études sont menées en concertation avec :

- Les services compétents de la municipalité responsables des études d'urbanisme, en particulier pour s'assurer de la compatibilité du P.A.D.D et du P.S.M.V
- Le service de l'archéologie de la DRAC
- La direction départementale de l'équipement a la co-responsabilité des études avec notre ministère. Elle assure le contrôle juridique du plan et du règlement selon les dispositions du Code de l'urbanisme avec le service régional de l'inventaire qui est maintenant sous la responsabilité du conseil régional, et, le cas échéant, avec la direction régionale de l'environnement.

Les préfets de département seront également associés à cette élaboration en raison de leur compétence pour la mise en oeuvre locale des politiques de l'Etat.

La place Stanislas à Nancy est un espace protégé au titre des Monuments Historiques et dans le cadre du secteur sauvegardé.

© Ville de Nancy



D'après le Code des Marchés publics, les études de P.S.M.V font l'objet de marchés de prestations intellectuelles entrant dans la catégorie des marchés publics de services ; ils doivent respecter « les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures ».

L'appel d'offre sera basé sur le cahier des charges établi par le responsable du marché.

La procédure de marché négocié, utilisée par la DRAC de Provence-Alpes-Côtes d'Azur, semble, à ce jour, la mieux adaptée ; les discussions avec les candidats retenus permettent d'estimer la qualité de la prestation proposée et la recherche appropriée du mieux disant. La connaissance des méthodes proposées et des besoins réciproques peut permettre d'éviter des reprises des dispositions du marché par avenant, soit pour une réorientation, soit pour mener des études complémentaires.

La bonne entente entre la municipalité et le chargé d'études qui vont travailler ensemble pendant des années est a priori indispensable.

Il est recommandé, en amont du lancement de la procédure d'appel public à la concurrence, de faire valider l'ensemble du dossier par le trésorier payeur général qui, en DRAC PACA, a accepté le principe du marché négocié.

La commission d'appel d'offres est constituée par un arrêté du préfet de région, avec le représentant de la DRAC, la commune, le SDAP, la DDE, la DIREN, et la direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (D.D.C.C.R.F).

Il est préférable qu'elle soit consultée pour l'examen des dossiers de candidatures et non pas au seul stade obligatoire de l'attribution du marché.

L'agrément conjoint et la désignation par le maire ne peuvent avoir lieu qu'après la négociation et le choix définitif du titulaire par la commission d'appel d'offres.

L'option du marché fractionné semble la mieux adaptée à la complexité de la démarche et à sa durée importante :

- Une tranche ferme correspondant à la durée des études comprenant la production d'un projet de dossier réglementaire du P.S.M.V et la réalisation du fichier d'immeuble.
- Une première tranche conditionnelle correspondant à l'instruction du P.S.M.V incluant l'enquête publique.
- Une deuxième tranche conditionnelle, correspondant à l'instruction du P.S.M.V, depuis le retour de l'enquête publique jusqu'à l'approbation.

Il est bien évident que ce découpage correspondant à une distinction entre les différentes phases de l'étude et de l'instruction et que l'ensemble des tranches devra être réalisé, l'objectif étant de parvenir à l'approbation du P.S.M.V.

La commission spécialisée des marchés doit être saisie en amont afin qu'elle puisse éventuellement

demander des ajustements.

La publication de l'avis d'appel public à la concurrence est faite au bulletin officiel des annonces de marchés publics (B.O.A.M.P), et s'accompagne d'une publication au journal officiel de l'union européenne. Une publicité dans la presse professionnelle est aussi fortement recommandée.

Le mandataire doit être, bien entendu, un architecte qui sera accompagné de différents professionnels capables de traiter les différentes facettes du document d'urbanisme, historiens, géographes, urbanistes, paysagistes...

Il est rappelé ici que dans le cadre de la mise au point de ce marché et des études qui vont se dérouler, il revient à l'architecte des bâtiments de France l'examen sur le fond de la prestation proposée.

Notre référence à ce jour est celle de la DRAC de Provence-Alpes-Côtes d'Azur que j'ai déjà citée. Madame Monique Reyre, conseiller pour l'architecture, a organisé, avec la cellule "travaux marchés" de la conservation régionale des monuments historiques, l'ensemble de la démarche pour Aix-en-Provence et Grasse. Les marchés sont signés, les études sont commencées et avancent.

Je souhaite terminer sur une note optimiste et signale que deux nouvelles architectes, Madame Muriel Pellen et Madame Véronique Wood, ont rejoint l'équipe des chargés d'études que nous connaissons tous. La déconcentration de la maîtrise d'ouvrage s'applique maintenant depuis plus de deux ans et a surmonté quelques difficultés que certains d'entre vous ont malheureusement connues.

Il semble maintenant que ces expériences positives vont permettre de poursuivre plus sereinement la politique des secteurs sauvegardés sur l'ensemble du territoire ■

Un exemple rural à Saint-Benoît-du-Sault (Indre) d'abord de monuments historiques



© SDAP de l'Indre

■ Yves DAUGE, Sénateur, Maire de Chinon

L'application de la règle renvoie aux moyens mis en oeuvre dans les collectivités. La convention des Villes d'art et d'histoire exige une personne compétente, l'animateur du patrimoine. En revanche, beaucoup de villes à secteurs sauvegardés, bien qu'elles aient un règlement, ont une organisation moins rigoureuse. La ville de Chinon a une agence d'urbanisme qui emploie une quinzaine de personnes, qui ne travaillent pas uniquement pour Chinon, plus un service d'amé-

nagement et d'urbanisme. Un suivi des politiques des secteurs sauvegardés est nécessaire, l'Etat doit nous soutenir dans cet engagement pour faire évoluer nos services en ce sens.

Certes, pour les maires, ce n'est pas toujours évident, mais c'est essentiel.



■ Dominique MASSON, Chef du bureau de la protection des espaces, DAPA

□ -L'évolution des règles des Plans de sauvegarde et de mise en valeur

L'évolution des règles des P.S.M.V ne peut être abordée sans rappeler l'évolution du cadre juridique des P.S.M.V, elle-même liée à l'évolution des objectifs des secteurs sauvegardés, en particulier au regard de l'urbanisme et de l'intervention opérationnelle.

C'est pourquoi j'ai souhaité distinguer trois niveaux d'intervention entre cadre juridique, dispositif réglementaire et application réglementaire.

» I. L'évolution du cadre juridique des secteurs sauvegardés et des plans de sauvegarde et de mise en valeur

Le secteur sauvegardé en 1962 est un instrument nouveau qui pour la première fois consacre le caractère patrimonial d'ensembles urbains à caractère « historique ou esthétique » formant un tout dont l'intérêt nécessite des mesures de conservation et de mise en valeur.

La démarche est doublement une démarche de protection juridique (sauvegarde) et d'intervention opérationnelle (mise en valeur) qui associe patrimoine, aménagement et, notamment par l'entremise du régime de la restauration immobilière, modernisation des logements.

C'est pourquoi, les secteurs sauvegardés ont été codifiés au code de l'urbanisme ; le plan de sauvegarde et de mise en valeur a le caractère de document d'urbanisme ; cependant, flanqué du dispositif de la restauration immobilière, il s'inscrit, comme les zones d'aménagement concerté dans le livre III relatif à l'« aménagement foncier » et non au livre I relatif aux « règles d'urbanisme » où l'on regroupe anciennement sché-

mas directeur et plans d'occupation des sols, aujourd'hui schéma de cohérence territoriale et plan local d'urbanisme.

Ainsi posé, le cadre juridique témoigne des objectifs poursuivis et des moyens qui sont mis à la disposition de la puissance pour les atteindre.

Ainsi, le « plan permanent » (à l'origine) de sauvegarde et de mise en valeur va-t-il constituer non seulement un document réglementaire, à l'égal, à l'époque, des plans d'urbanisme de détail, mais aussi un document pré-opérationnel dont les dispositions très détaillées (à l'immeuble, au corps de bâtiment et jusqu'à l'intérieur des immeubles) sont conçues en termes de prescriptions en fonction de l'avenir assigné à l'immeuble ou à la partie d'immeuble (à conserver, à démolir, à modifier...) et vont jusqu'à réglementer la mise en oeuvre dans les règles de l'art (objet important de l'article 11 des règlements). (Nota : la loi du 4 août 1962 stipule notamment que « les autorisations [de travaux] énoncent les prescriptions auxquelles les propriétaires doivent se conformer »).

Le passage Pommeraye, Nantes.
Le P.S.M.V permet de protéger l'intérieur des immeubles depuis les parties privatives en passant par les parties communes.



Dans le même temps, et compte tenu de la nature particulière du domaine de la conservation et de la mise en valeur patrimoniale, un expert, l'architecte des bâtiments de France (A.B.F) intervient pour la bonne application de ce plan et émettant un avis conforme sur tous les travaux, ce qui signifie qu'il ne s'agit pas d'une simple application « linéaire » de règles préétablies mais bel et bien d'une évaluation qualitative des travaux projetés ou nécessaires (c'est-à-dire imposés). L'A.B.F « assure la surveillance générale du secteur sauvegardé en vue de préserver son caractère esthétique et de conserver les immeubles qui présentent un intérêt historique Il a la responsabilité des travaux susceptibles d'y être entrepris à cet effet. »

Ainsi le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur comporte-t-il d'emblée des dispositions exorbitantes du droit commun de par les atteintes très importantes qu'il peut porter, sans nécessairement recourir à la procédure d'utilité publique, au droit de propriété en interdisant une libre jouissance de l'immeuble (conservation imposée, démolition pouvant être imposée...). Il est de plus conçu pour être permanent de par la pérennité recherchée d'une conservation du tissu et de l'architecture et, au départ, aucun processus d'évolution réglementaire n'est d'ailleurs prévu.

Le décret n°63-691 du 13 juillet 1963 précise, ce qui confirme la portée opérationnelle du plan de sauvegarde, que celui-ci comporte particulièrement, au-delà des dispositions d'un plan d'urbanisme de détail, « l'indication des immeubles bâtis ou non bâtis qui ne doivent pas faire l'objet de démolition, d'enlèvement, de modification ou d'altération.»

Les secteurs sauvegardés et leur P.S.M.V évoluent sensiblement avec la loi de décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme qui traduit une adaptation réglementaire du dispositif mis en place en 1962 et conçu en « contre-pied » de la rénovation urbaine.

Cette réforme, qui reflète la volonté d'unifier les instruments d'urbanisme (le P.S.M.V, qui perd, au passage, le qualificatif de « permanent ») est apparentée (mais pas assimilée) au dispositif des P.O.S, entre temps institué par la loi d'orientation foncière de décembre 1967, auquel les P.S.M.V émergent en termes de contenu et de procédure (même régime d'enquête publique, possibilité de révision et de modification...) ainsi que trame réglementaire identique en 15 articles.

Elle reflète aussi l'évolution des pouvoirs publics au regard de leurs capacités de mise en oeuvre opérationnelle qui privilégie depuis le milieu des années 1970, et notamment la création de l'Agence Nationale pour l'Aménagement et l'Habitat, l'initiative privée et renvoie donc à une conception plus réglementaire qu'opérationnelle des plans de sauvegarde et de mise en valeur.

Ainsi la légende des P.S.M.V évolue-t-elle en particulier du sous-secteur constructible suivant les conditions prévues au règlement (légende de 1973) vers le sous-secteur d'aménagement d'ensemble dont la constructibilité est subordonnée à la production, par la personne privée qui prend l'initiative des travaux, d'un plan d'aménagement d'ensemble en l'attente duquel aucun travaux ne peuvent être réalisés en dehors des aménagements de constructions existantes.

Cette nouvelle disposition ne sera pas sans poser de difficultés d'application puisque, à l'origine, aucune procédure d'amendement du P.S.M.V n'est prévue et que ce plan est fourni dans le cadre de la demande d'autorisation de travaux, tandis que le règlement du P.S.M.V ne comporte le plus souvent pas de dispositions réglementaires sinon le statut des bâtiments existants à démolir ou à conserver.

Le conseil d'Etat aura d'ailleurs une position fluctuante, notamment du fait de l'insuffisance de fondements légaux à ces sous-secteurs, dont il ressort in fine que pour être opposable, le plan d'ensemble doit être partie constituante du P.S.M.V et doit faire l'objet d'une procédure d'intégration (modification ou révision) avec enquête publique. C'est ainsi que le sous-secteur d'aménagement d'ensemble de l'hôpital Laënnec dans le secteur sauvegardé du 7^{ème} arrondissement à Paris, a été exclu de l'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur faute d'un tel document.

Ainsi, le P.S.M.V continue-t-il d'être un document original par rapport au P.O.S et, finalement, il va inspirer, dans nombre des particularités, l'évolution des P.O.S et P.L.U introduite par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

C'est d'abord, la possibilité que le plan comporte des orientations d'aménagement des espaces publics alors que le P.O.S n'avait pour vocation que de gérer l'occupation des sols et des îlots de propriété à l'exclusion du domaine public.

C'est ensuite, la capacité de détailler les protections jusqu'au niveau du bâtiment via l'extension des dispositions de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme, avec cette différence que le P.L.U n'a pas vocation à réglementer les travaux intérieurs aux immeubles. Toutefois, l'article L.313-1 a été complété par l'ordonnance du 28 juillet 2005 qui précise que le P.S.M.V « peut en outre comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles... ».

Une ZPPAUP qui veut évoluer en secteur sauvegardé : Saint-léonard-de-Noblat.



C'est aussi, la suspension, sous certaines conditions, de la constructibilité de terrains en zone urbaine nécessitant projet d'aménagement global en application de l'article L.123-2 a) qui constitue désormais rétroactivement la base légale des sous-secteurs d'aménagement d'ensemble.

C'est enfin l'assimilation entre document graphique et règles écrites formant ensemble le règlement d'urbanisme où, désormais une complémentarité s'exerce et non plus un rapport hiérarchique. Or, on connaît l'importance majeure que revêt au regard de l'application du P.S.M.V le document graphique, en particulier quant à la définition des immeubles et des capacités d'aménagement (usage du « jaune » par exemple). Maintenant que les P.L.U peuvent comporter des dispositions très précises à l'instar des P.S.M.V, une telle disposition en est la conséquence directe.

II . Le dispositif réglementaire, sa problématique, son évolution

Le cadre juridique des secteurs sauvegardés et des P.S.M.V, tel qu'il s'est présenté au moment de son articulation aux P.O.S en 1976-1977 et se présente aujourd'hui en relation avec les plans locaux d'urbanisme, n'est pas sans soulever un certain nombre de questions sur la conception, la formulation et l'application des règles des P.S.M.V. Questions parfois récurrentes auxquelles il ne peut y avoir de réponse univoque. Ce dispositif réglementaire est aujourd'hui juridiquement indissociablement constitué des dispositions écrites et du document graphique.

A. Le document graphique est une pièce essentielle qui a pour vocation aujourd'hui à qualifier les conditions spatiales de l'application du P.S.M.V.

La déclinaison de la légende en constitue l'élément fédérateur et traduit les objectifs recherchés.

Sans que des étapes chronologiquement tranchées puissent être affirmées dans la mise en oeuvre, on peut noter une évolution certaine de l'application de la légende.

J'aborderai concrètement trois ou quatre niveaux d'évolution de cette légende :

- **à l'origine une légende simple et opérationnelle** (celle de Chartres). N'y sont essentiellement mentionnés que les bâtiments existants à conserver, les bâtiments « démolis » (à démolir), les bâtiments proposés, les espaces verts existants et à créer et les passages publics à conserver ou à créer ;

- Autun, en 1977, manifeste de **l'enrichissement de la légende** : les immeubles non protégés pouvant être remplacés ou améliorés, les emprises de construction imposées, les sous-secteurs constructibles suivant les conditions prévues au règlement, les secteurs soumis à prescriptions particulières, les espaces boisés classés, les plantations à réaliser, les périmètres de restauration, les prescriptions particulières (« M »), les prescriptions spéciales d'architecture, les passages publics à conserver ;

- **la légende de janvier 1978** a été aménagée à la suite d'un groupe de travail qui s'est tenu au début des années 1990, pour pallier certaines difficultés d'application, et permettre certaines précisions ou assouplissements.

Les dernières légendes de P.S.M.V ont ainsi été enrichies :

- ▶▶ d'une légende mixte, déclinaison de la légende des immeubles à conserver, pour différencier les immeubles d'intérêt architectural ou historique propre des autres immeubles, constitutifs d'un ensemble urbain à maintenir mais dont la réhabilitation peut être lourde (cette légende trouve aujourd'hui son écho dans la nouvelle formulation de l'article L. 313-1 introduite par la loi SRU définissant les « immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales », elle permet de nuancer graphiquement et en toute lisibilité l'intérêt des immeubles et les capacités d'intervention ;

- ▶▶ d'une « emprise variable de construction » ou d'une « limite imposée d'emprise de construction » qui permettent une nécessaire souplesse au regard des conditions opérationnelles ;

- ▶▶ d'une déclinaison des espaces libres en fonction de la dominante de leur composition ou de leur traitement préconisé (dominante minérale ou dominante végétale) évitant les prescriptions mono spécifiques et renvoyant à des prescriptions écrites ou en annexe (soit réglementaire soit d'orientations) qui peuvent servir d'appui aux décisions de l'A.B.F.;

- ▶▶ d'une prise en compte spécifique des ordonnancements végétaux qui seront gérés dans leur caractère d'ensemble et non plus sujet par sujet ; cette évolution traduit une démarche plus générale tendant à n'utiliser qu'avec parcimonie la légende « espace boisé classé » en raison des contraintes excessives qu'elle engendre pour la gestion des plantations urbaines ;

- ▶▶ d'autres compléments ponctuels appropriés aux caractéristiques particulières du patrimoine local (exemple des villas jumelées ou triplées à Mers-les-Bains, des troglodytes à Amboise, escaliers à Bayonne ou Avignon...)

Ainsi enrichie, la légende permet aujourd'hui une traduction autant nuancée que précise des dispositions du P.S.M.V. Cet enrichissement a cependant pour corollaire le risque d'une complexité potentielle qui peut aboutir à des ambiguïtés voire des contradictions (problème des « blancs » constructibles ou inconstructibles au regard des emprises de construction matérialisées, utilisation de la trame des espaces soumis à protection particulière pour l'inconstructibilité simplement ou pour la qualification des espaces à conserver ou à traiter...).

La précision excessive des documents graphiques est aussi à craindre car elle peut empêcher parfois un aménagement pourtant souhaitable qui, s'adressant à un ensemble d'immeubles, offre des opportunités plus larges de restructuration (exemple de l'application du « jaune »). On peut toutefois conditionner par des dispositions réglementaires écrites l'application des dispositions graphiques (d'autant plus si l'on considère aujourd'hui l'unicité juridique du plan et des dispositions écrites en tant que règlement du P.S.M.V).

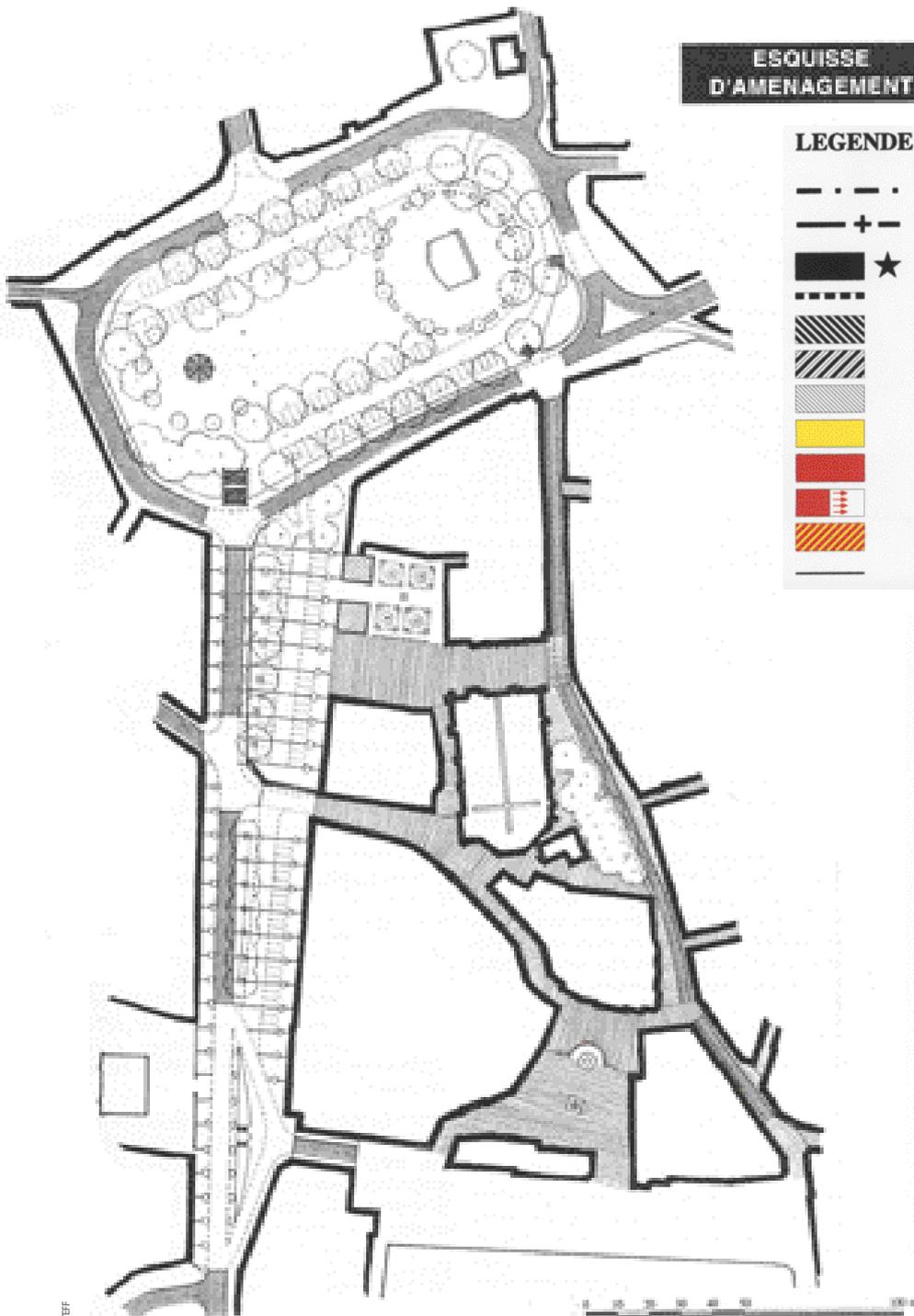
Cette précision excessive participe, mais souvent tout aussi excessivement, du principe (devenu apparemment incontournable en matière d'urbanisme) d'un renseignement explicite du propriétaire sur toutes les conditions d'usage de son bien immobilier. Ce principe conduit, en particulier, à qualifier juridiquement le statut de tous les espaces (y compris les espaces protégés au titre des monuments historiques).

Elle participe aussi parfois de la volonté de ne pas donner trop de latitude à l'ABF ou au contraire de l'appuyer un maximum pour la délivrance de ses avis. Ceci renvoie à la question de l'étendue du rôle que l'on assigne à l'ABF pour l'application du P.S.M.V (cf. infra : les dispositions écrites).

Enfin, la légende, avec la déconcentration, en cours, de la maîtrise d'ouvrage et des procédures, doit rester harmonisée au plan national notamment pour simplifier la lecture des P.S.M.V.

Cette nécessité renvoie à deux questions : celle du fondement réglementaire de cette légende (notamment dans le même temps que toute formalisation juridique de la légende des P.L.U a disparu du code de l'urbanisme) et celle du caractère nécessairement ouvert de cette légende, comme nous l'avons vu, pour permettre la prise en compte de particularités locales.

Orientations d'aménagement des espaces public, secteur sauvegardé de Fontenay-le-Comte.



LEGENDE

- 1 - Limite du Secteur Sauvegardé
- 2 - Limite de Zone réglementaire
- 3 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques
- 4 - Façade protégée par la législation sur les Monuments Historiques
- 5 - Immeuble, partie d'immeuble ou construction à conserver et à restaurer
- 5 bis - Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter
- 6 - Immeuble pouvant être conservé, remplacé ou amélioré
- 7 - Immeuble, partie d'immeuble ou construction dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publiques ou privées
- 8 - Emprise imposée de construction
- 8 bis - Limite variable d'emprise imposée
- 9 - Immeuble dont la démolition est subordonnée à une reconstruction respectant l'économie générale de l'emprise pré-existante
- 10 - Mur de clôture à conserver, restaurer

- 10 - Mur de clôture à conserver, restaurer
- 10 bis - Mur de clôture à construire
- 11 - Espace soumis à prescription particulière
 - à dominante minérale DM
 - à conserver DM 1
 - à modifier DM 2
 - à dominante végétale DV
 - à conserver DV 1
 - à modifier DV 2
- Ilots à restructurer en USA et en USB
- Espaces soumis à prescriptions particulières traités dans le Cahier de Recommandations & d'Intentions Architecturales et Urbanistiques : public et privé
- 12 - Espace boisé classé
- 13 - Plantation à réaliser
- 13bis - Ordonnance végétale (alignement, mail, etc.) à préserver et à créer dont il ne peut être porté atteinte à la composition d'ensemble
- 13ter - Arbre isolé à préserver
- 14 - Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espaces verts
- 15 - Tracé de principe de voie publique
- 16 - Alignement nouveau
- 17 - Modification / écrêtement
- 18 - Règle architecturale figurant au règlement
- 19 - Marge de reculement
- 20 - Passage piétons à conserver ou à créer par servitude de passage public
- 21 - Espace en "blanc" sur le plan

B. Les dispositions écrites et leur formulation renvoient à des questions non moins importantes et complémentaires ou apparentées à celles relatives au document graphique.

Le premier aspect est celui de l'établissement de règles devant nécessairement s'inscrire dans un cadre juridique qui, par définition, précise ou limite le champ d'application et la portée du P.S.M.V.

Certains P.S.M.V comportent des prescriptions relatives à l'entretien ou à la réparation des immeubles ou de certains éléments.

Or, il s'agit d'un domaine qui, dans le droit courant, échappe aux autorisations de travaux.

De même, que la question se pose aujourd'hui dans le cadre de la réforme du livre IV du code de l'urbanisme et de l'intégration dans le droit commun des autorisations d'urbanisme de l'autorisation spéciale de travaux, d'une définition des éléments intérieurs et des travaux soumis à autorisation ainsi qu'également concernant la réglementation des travaux sur les espaces publics. Or, le P.S.M.V, comme nous l'avons vu, a de tout temps comporté des prescriptions relatives à l'aménagement des espaces (espaces soumis à protection ou à prescriptions particulières).

Le cadre réglementaire lui-même fluctue, ainsi en est-il, par exemple, de la portée de l'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains que la loi Solidarité et Renouveau Urbain (S.R.U) avait limité au traitement des nécessités d'assainissement et que la loi urbanisme et habitat a réétendu à la préservation de l'urbanisation traditionnelle (trame foncière).

On peut se poser plus largement la question (récurrente depuis les P.O.S) de l'adéquation de l'architecture réglementaire des P.L.U pour les P.S.M.V, notamment l'article 11 qui, à priori, ne concerne que l'aspect extérieur des constructions alors que les P.S.M.V peuvent comporter des prescriptions sur le traitement des éléments intérieurs.

Ainsi, le règlement d'Autun intitulait-il l'article 11 : **« Aspect extérieur et discipline d'architecture »**.

Il est clair que, en sa qualité d'expert, l'ABF doit pouvoir continuer d'exercer un rôle important dans l'application du P.S.M.V. Il est, par exemple, important qu'il puisse émettre des exigences propres à assurer une bonne connaissance de l'immeuble et de la consistance des travaux. Ainsi en est-il des nécessités de sondage ou encore des échantillonnages de matériaux ou de couleurs qu'il devrait pouvoir prescrire dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de travaux.

Il convient, cependant, d'asseoir au mieux ce rôle au travers de dispositions réglementaires qui doivent fonder et guider son avis. Il ne peut être question de le mettre en situation de déroger à la règle, ce qui, juridiquement, n'est plus autorisé depuis 1976 (en dehors du cas particulier des monuments historiques pour leur conservation ou leur restitution). La réforme en cours lui laissera, cependant, ainsi qu'à la commission locale du secteur sauvegardé consultée, le cas échéant, la capacité d'instruire, au titre de l'architecture, des adaptations mineures aux règles en vigueur.

Par ailleurs, des assouplissements réglementaires encadrés dans des conditions précisées par le règlement ont été mis en oeuvre dans certains P.S.M.V. Celui de Perpignan, par exemple, formule un pourcentage (30%) sur l'îlot de propriété (et non graphiquement) d'application de l'imposition de démolir, ce qui permet à l'Architecte des Bâtiments de France, en fonction des nécessités tant patrimoniales qu'opérationnelles, d'appliquer en circonstance l'imposition de démolir.

Une évolution récente de la conception réglementaire s'ouvre également sur l'établissement de règles alternatives (par exemple au Puy-en-Velay ou à Bayonne) entre lesquelles le pétitionnaire peut choisir. Ceci constitue une évolution très intéressante car le traitement parfois du patrimoine architectural ou urbain ne peut résulter des solutions univoques.

Enfin, une démarche innovante est en cours sur le secteur sauvegardé de Rennes qui consiste, doublement :

- à formuler un cadre réglementaire particulier en appoint à la règle générale (qui ne doit pas faire obstacle à l'application des dispositions particulières) qui permet de traiter des problématiques spécifiques (ici le traitement des cours et l'implantation des locaux et installations techniques ou d'accès) ;

- à ne pas formuler des règles « toutes faites » (définissant préalablement, par exemple, la constructibilité ou l'inconstructibilité des cours) mais à donner les conditions de base de l'implantation des locaux concernés qui fonderont ensuite l'avis de l'ABF qui en évaluera le respect.

Cette démarche m'apparaît très prometteuse car elle devrait permettre de s'affranchir des écueils liés à une conception réglementaire rigide résultant à la fois de l'architecture en 15 articles du règlement qui conduit à cloisonner la gestion de problématiques particulières nécessitant un traitement plus « transversal » et d'une définition préalable considérée exhaustive des dispositions réglementaires qui peut aller jusqu'à contrarier l'exercice expert de l'A.B.F.

Enfin, une nuance a été apportée dans ce même P.S.M.V au « jaune » pour mieux utiliser les capacités réglementaires de cette légende dans la mesure où une distinction est faite entre le « jaune modification imposée », mesure qui m'apparaît, elle aussi, très intéressante pour une application plus explicite du P.S.M.V.

Voici très systématiquement au regard du temps qui m'a été imparti, l'essentiel de la problématique d'établissement des règles des P.S.M.V et de leur évolution.

Mon propos, sans doute très incomplet (je n'ai pas pu aborder la question de la place laissée réglementairement à l'expression architecturale contemporaine qui constitue en soit un sujet à part entière), n'a eu pour ambition que d'introduire un débat ainsi que le programme de ce séminaire le prévoit ■



■ **Jean-René ETCHEGARAY,**
Avocat, premier adjoint au maire de Bayonne

□- **L'évolution juridique attendue:
La réformette des secteurs sauvegardés**

document annexé à l'intervention de Jean René ETCHEGARAY,
extrait de la revue *construction et urbanisme*, nov 2005 par Gilles GODFRIN,
maître de conférence au CNAM

L'ordonnance du 28 juillet 2005 relative aux secteurs sauvegardés simplifie utilement la procédure d'élaboration et d'adaptation du plan de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V) et organise ses relations avec le plan local d'urbanisme (P.L.U). Pourtant, plus de quarante ans après leur institution par la loi Malraux, les secteurs sauvegardés n'auraient-ils pas mérité une véritable réforme consistant à les intégrer dans le P.L.U -comme cela a été fait en 2000 avec les zones d'aménagement concerté (Z.A.C) - en vue d'une salutaire clarification de la réglementation locale d'urbanisme ?

Les secteurs sauvegardés ont été institués par la loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France. Lors de la présentation du projet de loi au Sénat, le 7 décembre 1961, le ministre de la Construction, Pierre Sudreau, initiateur du texte, exprime l'ambition de substituer la restauration immobilière aux « opérations bulldozer » qui avaient frappé de nombreux quartiers historiques depuis la Seconde guerre mondiale, à la faveur notamment des projets de reconstruction des villes sinistrées. Ces opérations dites de « rénovation urbaine » venaient d'ailleurs de recevoir un régime juridique spécifique. La loi de 1962 proposait donc une alternative à la rénovation urbaine.

Bien que les articles relatifs aux secteurs sauvegardés soient placés, au sein du Code de l'Urbanisme, dans le titre premier consacré aux « Opérations d'aménagement », les secteurs sauvegardés s'analysent aujourd'hui bien plus comme des outils de réglementation de l'utilisation du sol (à travers leur document d'urbanisme, le P.S.M.V) que comme des instruments d'urbanisme opérationnel. L'abandon des interventions urbaines lourdes qui, selon les auteurs de la loi de 1962, devaient contribuer au renouveau des quartiers anciens s'accompagne à partir de 1970 d'un rapprochement des P.S.M.V et des P.O.S quant à leur contenu et leur procédure d'élaboration.

Hormis quelques améliorations textuelles, certes utiles mais mineures, la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et la loi n° 2003-590 relative à l'urbanisme et à l'habitat (UH) du 2 juillet 2003 se sont globalement désintéressées des secteurs sauvegardés.

Il est vrai que n'existe pas une volonté de réforme en profondeur. Reprenant les conclusions du rapport Chassel sur les secteurs sauvegardés, le rapport de la Commission Patrimoine et décentralisation présidée par Jean-Pierre Bady indique en 2002 que « l'opinion largement majoritaire, mais non unanime, de la commission est de toucher le moins possible la loi, qui a montré sa grande utilité, mais de prévoir tout de même quelques

aménagement (...) ». Aucun des deux rapports n'aborde cependant la question de la place de la législation relative aux secteurs sauvegardés au sein d'un droit de l'urbanisme fortement décentralisé depuis 1983 et profondément réorganisé en 2000.

Ce n'est donc pas avec l'ambition de réformer vigoureusement les secteurs sauvegardés que l'article 9 de la loi d'habilitation du 9 décembre 2004 de simplification du droit a autorisé le Gouvernement à intervenir par ordonnance pour « aménager les législations relatives [...] » aux secteurs sauvegardés [...] et pour « permettre la déconcentration des décisions [...] en matière d'approbation des plans de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés ».

L'ordonnance n° 2005-864 du 28 juillet 2005 relative aux secteurs sauvegardés, prise en application de la loi d'habilitation, se contente donc d'une réécriture des articles L 313-1 et L. 313-2 du Code de l'Urbanisme. Les améliorations proposées sont le plus souvent heureuses, mais il est permis de se demander si l'on n'a pas raté l'occasion de simplifier vraiment le droit de l'urbanisme en intégrant le P.S.M.V dans le P.L.U. C'est en regard de cette interrogation majeure que seront présentés les apports de l'ordonnance du 28 juillet 2005, en distinguant la délimitation d'un secteur sauvegardé, l'élaboration du P.S.M.V et le contrôle des travaux en secteur sauvegardé.

»I - LA DELIMITATION D'UN SECTEUR SAUVEGARDE

A - La création d'un nouveau secteur sauvegardé

La procédure de délimitation des secteurs sauvegardés change peu. La détermination légale des motifs de création d'un secteur sauvegardé, n'est pas modifiée par l'ordonnance : « Des secteurs dits « secteurs sauvegardés » peuvent être créés lorsqu'ils présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non » (C. urb., art. L. 313—1, I).

La désignation de l'initiateur de la création d'un secteur sauvegardé est peu modifiée par l'ordonnance : l'initiative relèvera comme aujourd'hui de la commune ou de l'Etat. La modification textuelle selon laquelle les secteurs sauvegardés sera en principe locale.

Précisons que l'ordonnance tient compte du développement de l'intercommunalité en prévoyant que s'il existe un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU, il se substitue à la commune dans le pouvoir d'initier la création d'un secteur sauvegardé.

Il en est de même pour toutes les attributions communales qui contiennent la procédure d'élaboration du PSMV. Pour alléger les propos qui suivent, l'hypothèse de la substitution d'un EPCI à la commune ne sera plus évoquée.

L'avis de la Commission nationale des secteurs sauvegardés est, comme auparavant, sollicité sur le projet de création d'un secteur sauvegardé.

La détermination de l'autorité compétente pour créer un secteur sauvegardé est simplifiée et déconcentrée (mais non décentralisée) par l'ordonnance.

La création par décret en Conseil d'Etat, qui concernait l'hypothèse où, initiée par l'Etat, la création butait sur un avis défavorable de la commune, est supprimée. L'ordonnance met ainsi le droit en conformité avec une pratique qui voulait qu'un secteur sauvegardé ne soit jamais créé sans l'adhésion de la commune, adhésion qui n'était parfois obtenue qu'au terme d'après négociations sur le périmètre.

Désormais, le secteur sauvegardé est toujours créé « par l'autorité administrative » : il faut comprendre une autorité administrative de l'Etat, et plus précisément une autorité administrative autre que le Premier ministre. Cette autorité administrative devra être désignée par le décret d'application de l'ordonnance. Actuellement, il s'agit de deux ministres de l'Equipement et de la Culture (C. urb. Art. R. 313-1, al.2), mais il est logique de penser que le décret désignera le préfet. En effet, le rapport au président de la République relatif à cette ordonnance annonce que l'approbation du P.S.M.V relèvera de « l'autorité administrative déconcentrée » ; or, il serait difficilement compréhensible que la création du P.S.M.V demeure de la compétence des ministres alors que l'approbation du P.S.M.V est laissée au préfet. Il n'est pas cependant impossible que le décret à venir maintienne la compétence interministérielle, les débats parlementaires sur le projet de loi SRU ayant montré, en la matière, l'attachement de certains députés à la solennité conférée à la création d'un secteur sauvegardé lorsqu'elle résulte d'une décision des autorités centrales de l'Etat.

B - La modification du périmètre d'un secteur sauvegardé existant

Comme le texte qu'elle remplace, l'ordonnance n'évoque pas la question de l'adaptation du périmètre d'un secteur sauvegardé existant. Or, il existe à l'heure actuelle quatre-vingt-seize secteurs sauvegardés, les derniers en date, ceux de Narbonne et d'Aigues-Mortes, ayant été créés respectivement par arrêtés interministériels du 30 mars 2005 et du 13 septembre 2005.

Même si la création des secteurs sauvegardés a connu un nouvel essor depuis les années 1990, il est peu probable que leur nombre s'accroisse dans l'avenir de manière importante.

En revanche, la question de la modification des limites des secteurs sauvegardés existants risque de se poser fréquemment, et généralement dans le sens de l'extension (un certain nombre de périmètres, fruits de compromis politiques, ne couvrent qu'une partie modeste du centre historique des villes, et leurs contours complexes sont peu compréhensibles).

Le nouvel article L. 313-1, I issu de l'ordonnance n'envisageant que la création de secteurs sauvegardés nouveaux, il convient d'admettre que l'adaptation du périmètre des secteurs sauvegardés existant suit la même procédure.

» II - LE DOCUMENT D'URBANISME DU SECTEUR SAUVEGARDE

La création d'un secteur sauvegardé « prescrit » (c'est-à-dire « a pour effet d'engager ») l'élaboration d'un document urbanisme spécifique : le plan de sauvegarde et de mise en valeur (C. urb., art. L. 313-1, II), et il faut admettre, par analogie, que l'extension d'un secteur sauvegardé « prescrit » la révision-complément du P.S.M.V en vigueur. L'ordonnance n'attribue donc pas d'effet nouveau à la création d'un secteur sauvegardé.

Or, on aurait pu espérer que cette ordonnance de simplification du droit qu'elle supprime purement et simplement le P.S.M.V et que les règles d'utilisation du sol spécifiques au secteur sauvegardé soient désormais intégrées dans le PLU, de la même façon que la loi SRU a supprimé le plan d'aménagement de zone (PAZ) et intégré dans le PLU les règles spécifiques aux ZAC. La réglementation d'urbanisme locale en aurait été clarifiée.

Lors des débats parlementaires sur le projet de loi SRU, le député Patrick RIMBERT avait déposé un intéressant amendement en ce sens, mais l'avait retiré en cours de séance.

Si l'on ne peut qu'approuver le rapport au président de la République relatif à l'ordonnance lorsqu'il affirme que « la mise en place d'une politique de conservation et de mise en valeur des quartiers anciens doit être en partie intégrante, désormais, d'un projet urbain d'ensemble exprimé par la collectivité dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable institué par la loi SRU », on est d'autant plus déçu, à la lecture de l'ordonnance, de constater que, d'une part, elle maintient le P.S.M.V avec son contenu tout à la fois proche et distinct de celui du PLU et avec sa procédure d'élaboration autonome, et que, d'autre part, elle se contente d'organiser la coexistence du PSMV et du PLU.

A - Le contenu du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

L'ordonnance du 28 juillet 2005 détermine, comme précédemment, le contenu du P.S.M.V par référence à celui du PLU : « Les dispositions applicables aux plans locaux d'urbanisme le sont également aux plans de sauvegarde et de mise en valeur à l'exception de deuxième alinéa de l'article L 123-1, du premier alinéa de l'article L 123-6, des articles L 123-7 à L 123-16 et des trois derniers alinéas de l'article L 130-2 » (C. urb., art. L 313-1, III).

Cette assimilation du P.S.M.V au PLU, non seulement conforte l'idée qu'on aurait pu aller plus loin en fondant l'un dans l'autre, mais en outre est techniquement imparfaite : d'une part, elle laisse entendre que toutes les règles du PLU, pourraient prendre place dans un P.S.M.V ; d'autre part, elle ne rend pas bien compte des spécificités réglementaires du P.S.M.V.

● **1° Les limites de la transposition au P.S.M.V des règles du PLU**

Si l'on parcourt les dispositions relatives au PLU censées s'appliquer aussi au PSMV, on s'aperçoit que ce dernier document d'urbanisme pourrait comporter des zones agricoles « A » ou des zones naturelles « N » (C. urb., urb., art. L 123-1, al. 6). Il est vrai que la tendance - très heureuse- est d'inclure dans les secteurs sauvegardés des espaces non bâtis attenants aux espaces bâtis historiques et assurant le dégagement visuel de ceux-ci. Il en est par exemple ainsi du secteur sauvegardé de Saint-Gilles (Gard), créé en 2001 « en vue de la protection et de la mise en valeur de ses quartiers historiques et de son environnement paysager ». Ce faisant, les secteurs sauvegardés se rapprochent des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.).

Toutefois, doit-on voir les secteurs sauvegardés s'étendre à de vastes espaces agricoles où le P.S.M.V désignerait « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole » (C. urb., art. L. 123-3-1) ? Doit-on voir les secteurs sauvegardés s'étendre à de vastes espaces naturels où le P.S.M.V déterminerait « les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés sur un ou plusieurs secteurs de la même zone » (C. urb., art. L. 123-4) ? La réponse est évidemment négative, mais ces deux exemples montrent que le simple renvoi aux dispositions relatives au contenu du PLU n'est pas très lisible dès lors que la vocation des secteurs sauvegardés à couvrir principalement, sinon exclusivement, des espaces bâtis (c'est-à-dire des zones urbaines « U ») n'est pas explicitement énoncé par l'article L. 313-1.

● **2° Les spécificités réglementaires du P.S.M.V**

Le nouveau texte, comme auparavant, met en exergue deux particularités réglementaires du PSMV (C. urb., art. L. 313-1, III) :

- d'une part, la possibilité de désigner les « immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles [...] dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales » ;

- d'autre part, la possibilité d'indiquer les « immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles [...] dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » (notons au passage que l'expression « opération d'aménagement » n'a manifestement pas le même sens que dans les articles L 300-2, L. 300-4 ou L. 314-1 du Code de l'Urbanisme...).

16 - On souligne la référence nouvelle aux parties intérieures d'immeubles, destinée à lever toute incertitude sur le champ d'application exact des dispositions du P.S.M.V. Pour le reste, on se demande si ces deux catégories de règles sont vraiment des spécificités du P.S.M.V par rapport au P.L.U, dès lors que le 7°

et le 10° de l'article L. 123-1 offrent aux auteurs des P.L.U des possibilités similaires.

En définitive, ce qui distingue véritablement la réglementation d'urbanisme d'un P.S.M.V de celle d'un PLU, à savoir des règles très fines fixées parcelle par parcelle et bâtiment par bâtiment, n'apparaît ni dans l'ancien, ni dans le nouvel article L. 313-1 du Code de l'Urbanisme : pour en savoir plus sur ce qu'est véritablement un P.S.M.V, il faut donc se référer à des documents non juridiques tels que la circulaire du 17 janvier 1978 ou encore la brochure illustrée publiée en 1997 par les ministères de la Culture et de l'Équipement.

B - L'élaboration et l'adaptation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

● **1° L'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**

Alors que la procédure actuelle (C. urb., art. R. 313-5 et s.) donne une place prépondérante à l'Etat dans l'élaboration du P.S.M.V (agrément ministériel de l'architecte chargé d'études, élaboration conduite « sous l'autorité du préfet », désignation par le préfet des membres de la commission locale du secteur sauvegardé...), l'ordonnance du 28 juillet 2005 prévoit que le P.S.M.V sera désormais « élaboré conjointement » par l'Etat et la commune. L'ordonnance introduit ainsi dans la procédure une touche de décentralisation. Le rapport au président de la République explique que « ce principe [d'élaboration conjointe], énoncé au niveau législatif, constitue un nouveau cadre partenarial dans lequel doit s'inscrire l'établissement du P.S.M.V en relation, en particulier, avec le plan local d'urbanisme dont la responsabilité incombe à la collectivité territoriale ».

Ainsi, déjà présentée par l'ordonnance comme principale initiatrice de la création des secteurs sauvegardés, la commune se voit confier conjointement avec l'Etat l'élaboration du P.S.M.V.

Il appartiendra au décret d'application de l'ordonnance de préciser les contours de cette position nouvelle de la commune et de redéfinir en conséquence la place du préfet et des services de l'Etat, ainsi que le rôle de la commission locale du secteur sauvegardé.

La Commission nationale des secteurs sauvegardés sera toujours consultée sur le projet de P.S.M.V avant que celui-ci ne soit soumis à enquête publique, mais ne sera plus consultée après l'enquête, au stade des rectifications de détail. Les délais d'approbation seront donc notablement raccourcis.

La phase aberrante de la « publication », c'est-à-dire, de l'entrée en vigueur d'un document inachevé et non encore soumis à enquête publique, est supprimée, ce que la loi SRU de 2000 avait déjà fait avec le P.L.U. On revient au principe de bon sens selon lequel un document réglementaire ne peut entrer en vigueur que lorsque son élaboration est terminée.

L'approbation du P.S.M.V sera désormais de la compétence du préfet. Toutefois, en cas d'avis défavorable de la commune, le P.S.M.V ne pourra être approuvé que par décret en Conseil d'Etat, comme auparavant.

● 2° L'adaptation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Les procédures d'adaptation du P.S.M.V sont quelque peu remaniées par l'ordonnance (C. urb. Art. L. 313-1, IV).

La procédure de révision, applicable chaque fois qu'il est envisagé de porter « atteinte à l'économie générale » du P.S.M.V existant ou de réduire les espaces boisés classés, demeure calquée sur la procédure d'élaboration, telle que simplifiée et décentralisée par l'ordonnance.

La procédure légère de modification, est simplifiée par disparition de la nécessité de consulter la Commission nationale des secteurs sauvegardés. Désormais, « la modification est décidée par l'autorité administrative, à la demande ou après consultation du conseil municipal de la commune ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, après avis de la commission locale du secteur sauvegardé et enquête publique ». On en déduit que la commission locale du secteur sauvegardé devient un organe permanent, chargé de suivre dans le temps l'évolution du P.S.M.V.

C - L'articulation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et du Plan Local d'Urbanisme

Au lieu de dissoudre le P.S.M.V dans le PLU, l'ordonnance du 28 juillet 2005 se contente d'articuler les deux documents d'urbanisme. Elle pose un principe de mise en cohérence du contenu des deux documents complété par des liaisons procédurales.

● 1° Le principe de mise en cohérence du P.S.M.V et du P.L.U

L'ordonnance énonce un principe de cohérence a minima entre les deux documents: le P.S.M.V doit être « compatible » avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, lorsque la commune est dotée d'un tel document d'urbanisme (C. urb. Art. L. 313-1, IV). L'idée est intéressante : le PADD, qui est une des pièces du PLU, doit contenir un projet global concernant non seulement le territoire couvert par le PLU mais aussi le territoire couvert par le P.S.M.V.

Cette exigence de compatibilité du P.S.M.V avec le PADD ne traduit cependant pas, de la part de l'ordonnance, une ambition forte de mise en cohérence de la réglementation d'urbanisme locale. D'abord, l'obligation de compatibilité n'est pas applicable dans les communes couvertes par un POS. Par ailleurs, l'ordonnance n'impose pas une compatibilité avec le PLU dans sa globalité (et notamment avec son règlement) mais seulement avec son PADD, document qui se borne de fixer des grandes orientations. Gageons qu'il sera rare qu'apparaisse une incompatibilité avec un document si général.

Or le problème de la cohérence entre P.S.M.V et PLU ou POS se pose moins au niveau des grandes orientations d'urbanisme qu'au niveau des dispositions de détail : il est important que, de part et d'autre de la limite du secteur sauvegardé, les contraintes en matière de restauration des façades anciennes ne soient pas contradictoires, que les matériaux de cou-

verture imposés soient cohérents, que les brusques ruptures volumétriques du bâti soient évitées, etc.

De manière plus générale, il est important que le P.S.M.V et le PLU ou POS utilisent le même langage, au propre comme au figuré, afin que la réglementation d'urbanisme communale, prise dans son ensemble, soit lisible par les constructeurs et leurs architectes, amenés à intervenir tantôt à l'intérieur, tantôt à l'extérieur du secteur sauvegardé.

Or, on sait que ce n'est pas le cas actuellement : le P.S.M.V, d'une part, et le PLU ou POS, d'autre part, sont deux univers juridiques (et aussi administratifs) séparés.

En définitive, le principe de cohérence a minima posé par l'ordonnance n'incitera pas à une réflexion approfondie sur la meilleure intégration possible du P.S.M.V dans la réglementation d'urbanisme communale, sauf à espérer que la formule nouvelle de « l'élaboration conjointe » du P.S.M.V conduise les communes à imposer une réflexion urbaine globalisante.

● 2° Les liaisons procédurales entre Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et Plan Local d'Urbanisme

Qu'il s'agisse de se contenter d'assurer la compatibilité avec le PADD du PLU exigée par le nouvel article L. 313-1, IV ou d'aller beaucoup plus loin dans la mise en cohérence entre le P.S.M.V et le PLU ou POS, quels sont les mécanismes procéduraux prévus par l'ordonnance pour y parvenir ?

En premier lieu, l'ordonnance, reprenant la formulation issue de la loi SRU, dispose que « l'acte qui crée le secteur sauvegardé [...] met en révision le plan local d'urbanisme lorsqu'il existe » (C. urb. Art. L. 313-1, II). S'applique alors, semble-t-il, la procédure normale (et non la procédure simplifiée) de révision du PLU (C. urb. Art. L. 123-13). On doit considérer que la création d'un secteur sauvegardé ouvre aussi la révision du POS lorsque ce type de document d'urbanisme est en vigueur, dès lors que les POS « sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme » (C. urb. Art. L. 123-19). On doit par ailleurs admettre que l'extension des limites du secteur sauvegardé (qui engage la révision-complément du P.S.M.V) a aussi pour effet de mettre en révision le PLU ou le POS.

Cette mise en révision du PLU ou du POS au moment où s'engage l'élaboration d'un P.S.M.V est techniquement indispensable compte tenu du fait que l'approbation du P.S.M.V conduira nécessairement à amputer le POS ou le PLU.

Elle est en outre très pertinente car elle permettra d'engager une réflexion sur la cohérence des deux documents, notamment à leur interface.

Les deux procédures d'élaboration du P.S.M.V et du PLU ou du POS, qui seront conduites en parallèle, mèneront -du moins doit-on l'espérer- à des enquêtes conjointes et aboutiront à l'approbation concomitante des deux documents d'urbanisme respectivement par l'Etat et par la commune.

Il est cependant regrettable que l'ordonnance n'ait pas prévu que la simple mise en révision du P.S.M.V (sans extension du secteur sauvegardé) ait aussi pour

effet de mettre en révision le PLU ou le POS. L'erreur du texte est de lier la révision du PLU ou du POS à la création d'un secteur sauvegardé alors qu'il aurait fallu la lier de manière plus générale à l'élaboration ou à la révision d'un P.S.M.V.

En second lieu, l'ordonnance prévoit que si, lors de l'élaboration d'un P.S.M.V, apparaît une incompatibilité avec le PADD du PLU, le P.S.M.V « ne peut être approuvé que si l'enquête publique, organisée par le préfet, après accord de la commune [...], a porté à la fois sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur et sur la modification ou la révision du plan local d'urbanisme. L'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur emporte alors modification ou révision du plan local d'urbanisme » (C. urb., art. L. 313-1, IV).

Ce texte, calqué sur la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet (C. urb., art. L. 123-16), est surprenant tant il paraît déconnecté des autres dispositions de l'article L 131-1. Ainsi qu'il vient d'être dit, chaque fois qu'un secteur sauvegardé est créé ou étendu, la révision du PLU est engagée, ce qui signifie que les deux procédures d'élaboration du P.S.M.V et de révision du PLU sont conduites en parallèle. Dès lors, on a du mal à comprendre l'intérêt de la procédure spécifique permettant au préfet de modifier ou réviser un PLU qui est déjà en révision. Cette procédure serait compréhensible si elle lui conférait le pouvoir d'adapter le PLU contre l'avis de la commune. Or, cette faculté offerte au préfet d'organiser des enquêtes publiques conjointes nécessite, selon le texte, « l'accord de la commune »... Peut-être faut-il comprendre que cette procédure spécifique ne trouve à s'appliquer que dans l'hypothèse de la simple révision d'un P.S.M.V, révision qui, nous l'avons dit, ne déclenche pas automatiquement la révision du PLU...

En définitive, telle que prévue par l'ordonnance, l'articulation entre le P.S.M.V et le PLU ou le POS apparaît à la fois insuffisante quant au fond et complexe quant à la procédure.

»III - LE CONTRÔLE DES TRAVAUX EN SECTEUR SAUVEGARDE

L'ancienne rédaction de l'article L. 313-2 (précisé par art. R. 313-13 et R. 313-14) prévoit que les travaux réalisés dans un secteur sauvegardé et ayant pour effet de « modifier l'état des immeubles » nécessitent soit un permis de construire ou une autorisation de travaux (pour les travaux relevant du régime dit de déclaration préalable), soit une « autorisation spéciale » pour les travaux qui ne rentrent ni dans le champ d'application du permis de construire, ni dans celui de l'autorisation de travaux (travaux intérieurs aux bâtiments, travaux d'aménagement du sol, etc.).

L'autorisation spéciale est demandée directement à l'architecte de bâtiments de France qui dispose d'un délai de deux mois pour statuer. Le nouvel article L. 313-2, issu de l'ordonnance du 28 juillet 2005, procède à une heureuse simplification du régime de contrôle des travaux en secteur sauvegardé : « A

compter de la publication de la décision administrative créant le secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à permis de construire ou à déclaration, dans les conditions prévues par le livre IV, après accord de l'architecte des bâtiments de France. Cet accord est réputé donné à l'expiration d'un délai fixé par décret en Conseil d'Etat. L'autorisation délivrée énonce les prescriptions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer».

L'ordonnance supprime donc le régime de l'autorisation spéciale. Cela ne signifie pas pour autant que les travaux qui y étaient soumis ne seront plus contrôlés. En effet, dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme engagée à la faveur de la loi d'habilitation du 9 décembre 2004, il est envisagé de soumettre ces travaux à autorisation de travaux.

La disparition effective du régime de l'autorisation spéciale dépend donc de l'entrée en vigueur de l'ordonnance relative aux autorisations d'utiliser le sol et de son décret d'application, probablement au cours de l'année 2006.

Il faut attendre le décret d'application de l'ordonnance du 28 juillet 2005 pour prendre toute la mesure des simplifications qui seront opérées dans le régime des travaux en secteur sauvegardé.

Il faut notamment espérer qu'on saura enfin ce qu'il faut entendre exactement par « modification de l'état des immeubles », notamment en ce qui concerne les travaux intérieurs aux bâtiments ■

● Emmanuel AUREAU

Directeur général de l'aménagement urbain,
Bordeaux

Je souhaiterais apporter un témoignage concernant les questions de décentralisation et de déconcentration. Nous pratiquons tous les jours les questions de l'utilisation du Code des marchés avec ses évolutions successives et nous essayons de trouver dans la pratique quotidienne les réponses aux objectifs qui nous sont assignés par les politiques. L'univers de la décentralisation me pose quelques questions. Bordeaux est une ville qui se passionne pour son patrimoine : or, qui paye pour ce patrimoine ? L'opération sur l'inventaire va nous coûter un million d'euros sur trois à quatre ans. Je n'ose pas vous dire combien la DRAC va nous apporter.

Les collectivités se mobilisent de plus en plus autour du patrimoine, se dotent des outils et de l'argent qu'il faut. Il est intéressant qu'avec l'Etat nous puissions développer ces échanges.

● Yves DAUGE

Sénateur, maire, Chinon

Nous aurons une table ronde sur le sujet du partenariat avec l'Etat.

● Jacky CRUCHON

Directeur du service urbanisme, Bayonne

Il y a eu plusieurs interventions sur ce sujet ce matin : Francis Chassel dit que l'association est extrêmement importante, Dominique Masson affirme que la concertation est essentielle, Yves Steff dit qu'il faut que les villes apportent quelque chose...

Dans l'idée du cahier des charges, quelle place donne-t-on à la ville ? Quel engagement financier devra-t-elle réaliser ? Yves Dauge déclare que l'on n'a pas aujourd'hui les moyens intellectuels et qu'il faut que l'on recrute. La seule intervention qui m'a semblé fondamentale à ce sujet est celle du Val de Loire, lorsqu'il a été question de la mise en commun de la connaissance. Cette question est essentielle, pourtant, à aucun moment, on ne l'a pas évoquée. Dans l'idée de la déconcentration, il doit y avoir des éléments de méthode communs à tous les territoires dans le cahier des charges. Ceci n'est ni fait ni écrit. D'autre part, dans la séquence de la déconcentration, qui va être concerné ? Certes ce sont les Drac, mais ce sont également les collectivités. Où en sommes nous dans cette réflexion et cette discussion ?

● Yves DAUGE

Sénateur, maire, Chinon

Une mise en commun des connaissances, un patrimoine commun des savoir-faire et des métiers s'avère indispensable. L'ANVPAH et VSSP a été créée dans le cadre d'une relation étroite avec l'Etat, avec un objectif de mutualisation. La question est donc tout à fait centrale. Nous pouvons progresser sur ce point, nous pouvons échanger entre villes, nous interroger.

● Bruno BARTHEZ

Directeur de l'urbanisme, Sommières

Nous avons été associés à l'élaboration du cahier des charges. Nous avons eu recours à l'ANVPAH et VSSP et en avons été très satisfaits. Maintenant la procédure suit son cours. Mais nous nous demandons quelle est notre part de choix dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage ? Comment pouvons-nous discuter d'égal à égal avec le maître d'ouvrage qui nous est supérieur ?

● Françoise COMMENGE

Adjointe à la sous-directrice des Monuments
Historiques et des espaces protégés, DAPA

Lors de mon intervention, j'ai voulu montrer combien le travail d'équipe était important. J'ai justement nommé plusieurs fois les services des villes. Il est intéressant de savoir que vous avez beaucoup participé à l'élaboration de ce cahier des charges. L'intérêt est de pouvoir discuter avec le chargé d'études ; mais le code du marché public exige une totale transparence. Je souhaite que vous puissiez vous entendre avec le chargé d'étude, et que vous soyez associé aux réunions de travail. C'est à ce moment-là que la ville va être partie prenante, même si la maîtrise d'ouvrage appartient à la DRAC. Sur les principes, ne soyez pas inquiets, soyez présents. Il faut continuer de vous approprier le sujet et en devenir totalement acteur.

19
Janvier
2006



■ **Annick MAHE,**
Maire adjointe à l'urbanisme de Guérande

Z.P.P.A.U.P

□- Les Z.P.P.A.U.P : Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysage

Je vous avoue avoir été heureuse et fière pour ma Ville lorsque l'on m'a demandé de présider cette table ronde. Je voudrais vous expliquer comment nous avons élaboré une Z.P.P.A.U.P à Guérande. Cette commune de Loire-Atlantique de 16 000 habitants a une identité fortement marquée par son patrimoine historique et naturel. Nous pouvons remarquer que toutes les mesures de protection sont mises en oeuvre en dehors de la loi Montagne.

Nous avons un secteur sauvegardé, approuvé en 1996 après vingt ans d'instruction. Nous possédons douze monuments historiques dont six monuments classés qui engendrent un périmètre de protection. Parmi les sites naturels protégés, le site des marais salants est classé, trois autres sont inscrits dont le parc régional de Brière. La loi Littoral s'applique sur toute la commune de Guérande. Concernant l'archéologie, Guérande est la seule commune de Loire-Atlantique qui doit présenter tous ses permis de construire à la DRAC.

À la fin des années 1990, la commune a pris conscience que, malgré toutes ces mesures de protection, il fallait avoir une réflexion étendue à l'ensemble de son territoire et de son patrimoine.

La ville commençait à bénéficier d'une économie forte et d'une population importante. Aussi, il ne fallait pas se laisser dépasser par ce succès : c'est alors qu'une recherche de cohérence entre le développement de la ville et son identité a été entamée. Nous nous sommes rendu compte que ces multiples protections étaient incomplètes, et qu'il était nécessaire d'avoir une concertation avec l'Etat et la population sur tous ces outils urbains.

En 2002, nous avons fait une demande pour obtenir le label Ville d'art et d'histoire, et avons parallèlement lancé trois réflexions urbanistiques : la révision du P.L.U, l'étude d'aménagement des entrées de ville et de la circulation et la Z.P.P.A.U.P.

La semaine prochaine nous approuvons la Z.P.P.A.U.P qui a reçu un avis favorable à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites, et le mois prochain c'est au tour du P.L.U d'obtenir son approbation.

introduction sur les Z.P.P.A.U.P et les perspectives



■ **Alain MARINOS,**
Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine,
Ministère de la Culture et de la Communication

□- Que de chemins parcourus...

Que de chemins parcourus depuis les premières zones de protection du patrimoine architectural et urbain (Z.P.P.A.U) programmées principalement pour établir une règle aux abords des monuments historiques et les expériences balbutiantes du début des années 1980, pour la plupart en milieu rural ! Leur évolution qui fait l'objet de cette communication va bien au-delà de la forme et du contenu, elle marque un profond changement du concept même de "protection" du patrimoine.

Il faut tout d'abord garder en mémoire le contexte de leur création : la décentralisation.

Les communes héritent des compétences en matière d'urbanisme, mais l'Etat conserve celles relatives à la protection du patrimoine. Après de longs débats, il a notamment été décidé de conserver l'avis "conforme" des architectes des bâtiments de France (ABF) aux abords des 40.000 monuments historiques qui balisent le territoire. La loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 sur la répartition des compétences crée alors ce nouvel outil pour donner la possibilité aux élus locaux de co-définir la règle avec l'Etat. Il s'agissait principalement, à l'origine, d'adapter, voire de réduire, le cercle de 500 mètres de rayon à l'intérieur duquel cet avis est obligatoire puis de se concerter, d'expliquer et de proposer un cadre de gestion commun qui s'impose aux documents d'urbanisme.

07/01/1983
zones de protection du
patrimoine architectural
et urbain (ZPPAUP)



Trois temps vont alors favoriser l'ouverture du champ d'investigation à de nouvelles dimensions, de nouvelles échelles, et permettre l'ambition développée aujourd'hui.

L'outil Z.P.P.A.U devait être conçu, dès l'origine, pour répondre aux problèmes posés par les abords de monuments protégés très différents les uns des

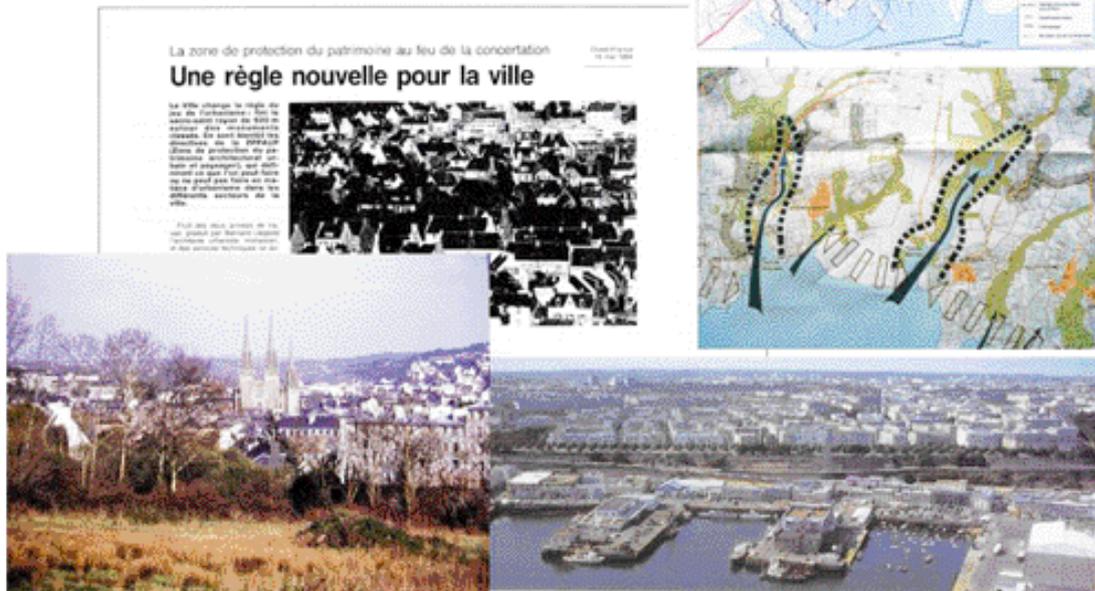
autres : des vestiges archéologiques, des parcs et jardins, des maisons de ville ou des éléments du patrimoine rural, des châteaux, des églises voire des cathédrales... Il devait, de plus, s'adapter aux nouvelles formes de patrimoines émergents issus des périodes récentes (lieux de mémoires, sites industriels, villes ou quartiers reconstruits...). Il n'était pas possible, dans ces conditions, de définir précisément une méthode ni de fixer la forme ou la légende des plans comme cela avait été fait pour les secteurs sauvegardés. L'outil conçu pour répondre à cette diversité devait donc être souple et adaptable, au risque de perdre en clarté et en lisibilité. Ce fut sa faiblesse mais aussi son principal atout. Les maîtres d'ouvrage chargés des études furent quelque peu déconcertés par l'absence de méthode qui, de plus, rendait difficile l'estimation de la charge de travail et donc du coût des études. Certains ne prirent pas au sérieux cette procédure dans laquelle ils voyaient un "fourre tout" indigne de figurer au même rang que les documents d'urbanisme. D'autres plus pragmatiques s'inspirèrent des méthodes utilisées dans le cadre des études des plans d'occupation des sols ou des secteurs sauvegardés pour organiser le travail ; les moyens ont rarement été à la hauteur et les résultats ont été, en général, peu satisfaisants. D'autres enfin, soucieux de coller au mieux à la demande, furent conduits à inventer et à créer leurs propres méthodes.

Certaines ambitions développées dans l'enthousiasme de la création des Z.P.P.A.U et retranscrites dans la circulaire n° 85-45 du 1er juillet 1985 ont servi de base de réflexion. Des groupes de travail, constitués autour du Maire et du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP), ont cerné les problèmes, défini les objectifs et incité les chargés d'études à chercher de nouvelles solutions. Les Z.P.P.A.U réalisées dans des lieux ne comportant aucun monument protégé, d'autres conçues en substitution de sites inscrits, ou d'autres sur des sites archéologiques ont favorisé l'innovation. La forme et la légende des plans de gestion se sont considérablement diversifiées et des outils de communication et de conseil ont été développés pour mieux expliquer les objectifs et l'intérêt culturel de la démarche.

Dix ans après la création des Z.P.P.A.U, la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 ouvre le champ des études au paysage. Les ZPPAU deviennent les Z.P.P.A.U.P, "zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager".

08/01/1993

Loi " paysage " instituant les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)



Les domaines d'étude peuvent être considérablement étendus, certains lieux offrent des perspectives qui repoussent les limites bien au-delà du bâti. Le paysage ouvre sur le territoire, son histoire, son patrimoine, ses activités...

La forme et le contenu du document ne sont cependant pas mieux prédéfinis et les nouvelles directives sont vainement attendues sur le terrain

C'est donc à partir d'initiatives locales, à travers les expérimentations et les échanges, que les idées progressent. Certains paysagistes s'intéressent au sujet comme Bertrand Lanctuit en Bretagne et Sandrine Chiron en Pays-de-la-Loire. Ils sont recrutés en qualité de chargés d'étude au sein d'équipes pluridisciplinaires. L'innovation se développe ainsi au-delà du champ traditionnel du patrimoine sous la conduite des élus locaux et des SDAP. Il est particulièrement intéressant de noter que la période de création de cet outil (Z.P.P.A.U en 1983 et Z.P.P.A.U.P en 1993) correspond à celle du label français "pays d'art et d'histoire" (1987) et aux premières inscriptions de vastes territoires sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en qualité de "paysages culturels" (1995). Citons, en France, l'inscription du "Canal du Midi" en 1996, celle de la "Juridiction de Saint Emilion" en 1999 et du "Val de Loire" en 2000.

Certaines Z.P.P.A.U.P particulièrement innovantes dans ces domaines proposent des modes spécifiques de reconnaissance, de protection et de gestion d'un paysage, voire d'une ville ou d'un territoire, pour ses qualités et sa valeur patrimoniale. Ces premières expériences vont donc très vite servir d'exemple d'outil d'étude et de gestion ; elles vont être présentées dans des pays à forte croissance comme la Chine en collaboration avec le Centre national de recherche sur les villes historiques chinoises et l'Inde (expérimentation conduite par Paul Trouilloud sur le site de Hampi pour le Centre du patrimoine mondial de l'UNESCO).

C'est également en 1993 que le corps des architectes et urbanistes de l'Etat (AUE) fut créé par fusion de celui des ABF et de celui des urbanistes de l'Etat (UE). Il est utile de rappeler le rôle déterminant de l'ABF, au sein du SDAP, dans la conception, la mise en place et le suivi de la Z.P.P.A.U.P. Le document est élaboré avec son "assistance constante, à toute les phases de la procédure" (extrait de la circulaire n° 85-45 du 1er juillet 1985). L'AUE en poste dans un SDAP garde le titre d'ABF et hérite donc de cette mission. Le profil du nouveau corps et notamment la formation d'une année que les AUE reçoivent, après leur recrutement, à l'Ecole nationale des ponts et chaussées (ENPC) et à l'Ecole de Chaillot (devenue récemment le département formation de la Cité de l'architecture et du patrimoine), va favoriser leur ouverture sur l'urbanisme, la ville et le territoire. Ils acquièrent des compétences propres d'architecte et d'urbaniste de l'Etat, apprennent à les faire valoir, à se positionner et à mieux travailler dans des équipes pluridisciplinaires. Certaines équipes vont s'attacher à inscrire la Z.P.P.A.U.P dans un processus d'aménagement ou de revitalisation du bâti en jouant sur la complémentarité des procédures. La Z.P.P.A.U.P prend ainsi une place déterminante dans la reconquête d'un quartier, voire d'une ville. Elle redonne une dimension culturelle à l'aménagement des lieux et du bâti qui les compose et contribue à leur revitalisation (cf. l'exemple remarquable de Dieppe).

D'autres vont investir des champs nouveaux, exclus jusqu'alors du champ patrimonial, comme le quartier des Puces à Saint-Ouen ; il a même été lancé l'idée d'une Z.P.P.A.U.P sur le quartier de La Défense. D'autres enfin réfléchissent sur la façon d'adapter l'outil à de vastes territoires comme celui traversé par le canal "Manche-Océan" dans le département de l'Ille-et-Vilaine ou le Val de Loire, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO qui s'étend sur 2 régions, 4 départements et 160 communes.

2402/1993
 Décret créant le corps des architectes et urbanistes de l'État par fusion du corps des architectes des bâtiments de France et de celui des urbanistes de l'État



Ces expérimentations se multiplient, quoi que relativement peu nombreuses au regard des 500 Z.P.P.A.U.P créées. Par manque d'information, il s'avère difficile de faire une présentation exhaustive des expériences innovantes.

Parmi les exemples connus les plus intéressants, je commencerai par citer ceux qui vous seront présentés dans le cadre de cet atelier :

- La Z.P.P.A.U.P de Dieppe : un cadre d'intervention articulant plusieurs procédures opérationnelles avec un objectif culturel et social.
- La Z.P.P.A.U.P de Saint-Emilion : la dimension d'un "paysage culturel" inscrit en tant que tel sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.
- Les Z.P.P.A.U.P du département de l'Aude : la mutualisation des moyens, l'échange et la communication, le partenariat et la formation au sein d'une association des villes concernées.

D'autres ont constitué des étapes importantes dans l'évolution de l'outil :

- La Z.P.P.A.U.P de Brest (chargés d'étude : Olivier Fetter, Philippe Lannuzel et Yves Steff) : c'est un terrain riche en expérimentations, citons notamment le rôle de "chefs d'orchestre" confié aux chargés d'étude dont la mission première fut de mettre en musique les données mises à leur disposition (inventaire, études urbaines, études techniques...), une approche par quartiers (et non par zones) en lien avec les associations de quartiers, l'idée de développer des fiches de gestion par espace public et d'autres par point (ou cône) de vue (en complément des fiches par bâtiments), un support informatique facilitant l'exploitation et la communication, une co-gestion du document par le SDAP et les services de la Communauté urbaine...
- Non loin de Brest, la Z.P.P.A.U.P de l'Île d'Ouessant (chargés d'étude : Olivier Fetter, Bertrand Lanctuit) : le paysage, l'architecture et le patrimoine en préambule à l'élaboration des documents d'urbanisme.
- La Z.P.P.A.U.P de Saint-Denis de la Réunion (chargés d'étude : Elisabeth Blanc et Daniel Duché) : quand la forme urbaine est en soi un patrimoine.
- La Z.P.P.A.U.P du Havre (chargés d'étude : Alain Brocard et Jean-Alain Patry) : depuis sa création en 1995 (étude, explication et proposition) jusqu'à l'inscription sur la liste du patrimoine mondial en 2005.

En Indre-et-Loire :

- La Z.P.P.A.U.P de Chinon : son extension et son articulation avec le plan local d'urbanisme et avec le projet d'extension du secteur sauvegardé.
- La Z.P.P.A.U.P de Candès Saint-Martin : un bourg dans un paysage qui se déploie le long du coteau dominant le confluent de la Vienne et de la Loire.

Pour terminer, je reviendrai sur les expérimentations qui se sont développées en Chine depuis 1998, à partir de l'expérience française. Elles ont été conduites dans une perspective d'aménagement et de développement à travers la conception et la mise en place de véritables documents d'urbanisme à vocation culturelle et patrimoniale. L'équipe chinoise du Centre national de recherche sur les villes historiques et de l'Université Tongji (Shanghai) associé à Françoise Ged responsable de l'Observatoire de l'architecture de la Chine contemporaine et moi-même ont obtenu, en 2001, le 2ème prix national de l'urbanisme du ministère chinois de la construction pour le travail réalisé sur la ville historique de Tongli. De nombreuses autres villes bénéficient aujourd'hui de tels outils. Le "master conservation plan", qui vous est présenté aujourd'hui, a été réalisé sur la ville historique de Lijiang par SHAO Yong, architecte-urbaniste chinoise qui a suivi en 1999 la formation des AUE. Il met en valeur l'intérêt patrimonial omniprésent dans les études et les propositions d'aménagement, d'architecture et d'environnement. Il comprend, de plus un volet social et culturel (comprenant, par exemple, la planification de "community centers" qui ont vocation à faciliter le maintien sur place de la population, notamment des Naxi, ethnie majoritaire à Lijiang) et un volet économique et culturel (comprenant, par exemple, la mise en place d'un fond local d'aide à la restauration par les habitants selon un cahier des charges préétabli).

Les études Les expériences conduites hors de France sont riches d'enseignement. Elles permettent de prendre un recul utile à la compréhension de nos propres évolutions. La procédure des Z.P.P.A.U.P a bénéficié d'une conjoncture favorable offrant souplesse et compétences, permettant des adaptations pour répondre au mieux à une demande sociale émergente de plus en plus pressante. Le patrimoine est de moins en moins perçu comme une servitude ou une contrainte, il tend à devenir une fonction modératrice et commence à investir à ce titre les documents d'urbanisme. Cette fonction répond à un souci de continuité et s'inscrit donc dans une logique de développement culturel durable.

La Z.P.P.A.U.P aide ainsi à répondre à un besoin, c'est l'outil d'une politique, mais ce n'est qu'un outil ! Il contribue à la qualité des résultats obtenus, mais ceux-ci dépendent principalement des compétences et des moyens de ceux qui l'actionnent. Cet outil est né du partage des compétences entre l'Etat et les collectivités territoriales dans un contexte de décentralisation. Il appartient donc aujourd'hui aux partenaires de mesurer le chemin parcouru ensemble et de tirer conjointement des enseignements de cette pratique. L'évaluation reste à faire, elle permettra d'avoir une meilleure lisibilité des réalisations effectuées afin de pouvoir définir des objectifs communs et mesurer les besoins ■

►► Table ronde :

La gestion du Paysage avec les acteurs économiques



■ Pierre CAZENAVE,

Architecte des bâtiments de France,
SDAP de la Gironde

□- L'exemple de Saint-Emilion

Les paysages viticoles sont généralement reconnus parmi les formes les plus remarquables de paysages résultant de l'activité humaine, à la fois par la marque qu'ils impriment au territoire et par les traditions culturelles qui leur sont associées. Ils ont donc trouvé leur place au patrimoine mondial, dans la catégorie des "paysages culturels".

Le 5 décembre 1999, le « paysage culturel » des huit communes de l'appellation Saint-Emilion a été inscrit par l'UNESCO sur la liste du patrimoine mondial.

Le 24 juin suivant, les maires des huit communes signaient un document de cadrage exprimant leur volonté commune de procéder à la mise en place d'un outil de gestion cohérent sur l'ensemble du territoire concerné par l'inscription au patrimoine mondial. Ils posaient ainsi les fondements d'une "charte patrimoniale", document collectif fixant la notion et le contenu de ce paysage culturel, et introduisant la mise en place de l'outil réglementaire Z.P.P.A.U.P.

Mais qu'est-ce qu'un paysage culturel ? quels sont les critères de son authenticité ? comment assurer sa conservation ?

Autant de questions agitaient les esprits des élus et des professionnels de la viticulture, qui en mesuraient les enjeux.

En effet, les paysages culturels sont le fruit d'une activité humaine combinée à des actions de la nature. Il n'est pas plus possible d'entretenir des paysages culturels sans ces activités humaines que d'entretenir une ville sans activité économique.

Là où ces activités humaines ont réussi à rester rentables dans l'économie moderne, les traditions qui ont façonné ces paysages sont toujours vivantes.

Peut-on parler d'authenticité en matière de paysage culturel ?

C'est un truisme que de souligner les évolutions qualitatives de la production viticole dans le temps et l'incidence que les changements techniques subséquents ont eu sur le paysage.

Par exemple, au XIX^e siècle, les grands vins de Bordeaux ou de Bourgogne étaient claires. Ce n'est que depuis quelques décennies que la réputation des vins très colorés s'est affirmée et avec elles le besoin de chais de stockage pour l'élevage plus long de ces vins.

Aujourd'hui les décrets d'appellation d'origine contrôlée (AOC) fixent le lien d'une production à un terroir ainsi que les conditions et les caractéristiques de son élaboration. Le produit n'évolue donc plus, mais les AOC ne traitent pas la question du paysage résultant des aménagements nécessaires au développement de la production.

À Saint-Emilion cependant, le décret d'AOC intègre des éléments paysagers. En effet, convaincu qu'il existe une relation entre le beau et le bon, et que l'identité culturelle et la richesse naturelle de la région constitue un patrimoine à transmettre, le monde viticole y a établi un corps de pratiques plus complets encore que les autres AOC viticoles.

Ainsi, le décret d'appellation fixe les rendements, les encépagements, la forme des cultures et leur écartement, les techniques de production et de traitement. L'aménagement des sols, la création de terrasses et leur mise en culture sont quant à eux contrôlés par le Syndicat Viticole de Saint-Emilion.

Une commission des sols y est ainsi chargée de donner un avis sur les projets de mise en culture, de création de terrasses, de réseaux de drainage, de fossés, etc.

L'exercice de cette compétence ne se fait pas sans heurt avec les élus locaux notamment en raison des difficultés que peuvent poser le recueillement des eaux de ruissellement et de drainage des terres ou la stabilité des sols déboisés.

En effet, l'AOC ne fait pas obstacle à la création de terrasses, avec reconstitution partielle des sols, pour une mise en culture des coteaux boisés de l'appellation. On mesure l'impact paysager de tels travaux.

Si le décret d'Appellation d'Origine Contrôlée et les pratiques locales fixaient des contraintes paysagères, pourquoi aller plus loin ?

Ce fut un temps l'opinion des professionnels du vin et notamment du syndicat viticole d'appellation.

Les professionnels de la viticulture pensaient qu'une Z.P.P.A.U.P pourrait porter atteinte à leur indépendance ; en effet, jusque là, les aménagements préalables à la mise en culture des terres (coupe d'arbres, terrasses) étaient du ressort de la commission des sols et de l'INAO seuls ; la création d'une Z.P.P.A.U.P impliquait désormais l'autorisation préalable de l'ABF.

Mais ces mêmes acteurs économiques reconnaissaient que ces pratiques locales et le capital paysager lui-même étaient menacés par les mutations considérables qui traversent leur territoire situé à la périphérie immédiate de Bordeaux, comme c'est le cas pour d'autres territoires agricoles dans le cadre de la composition des rapports entre villes et campagnes (transports, habitat, zones d'activité).

À ces dangers, il faut ajouter, pour cette production à forte valeur ajoutée, l'arrivée d'investisseurs étrangers ou de groupes financiers ne partageant pas la tradition culturelle séculaire de la région : au cours des dix dernières années, les plus grands châteaux de la région de Saint-Emilion sont passés aux mains de grands groupes de luxe ou de la banque.

Il fallait donc construire les moyens d'une gestion concertée du paysage là où chaque partenaire, acteurs économiques, collectivités territoriales, INAO, Etat, reconnaissaient poursuivre le même objectif public.

La Z.P.P.A.U.P pouvait-elle servir d'outil de cadrage d'une gouvernance locale du paysage ? Comment formaliser cette gouvernance ? Des mesures similaires pouvaient-elles conduire la réflexion ?

La gestion des Z.P.P.A.U.P approuvées est, selon la loi, à la charge de l'Etat. La loi ne prévoit aucune contractualisation entre l'Etat et les collectivités territoriales ou d'autres partenaires qui souhaiteraient participer à cette gestion et à l'animation des Z.P.P.A.U.P.

La Z.P.P.A.U.P ne pouvait donc pas intégrer la création d'une commission "paritaire", puisqu'en droit, les règlements ne peuvent pas construire de procédure administrative.

Comment pouvait-on, pour ce qui concernait les aménagements viticoles, établir une démarche partenariale d'instruction des demandes avec les acteurs concernés ?

Plusieurs démarches comparables ont été initiées sur le territoire national là où la préservation du patrimoine naturel nécessitait d'organiser la concertation des différents acteurs et de mettre leurs compétences au service d'une gestion efficace et dynamique du territoire. Leur fonctionnement est soit prévu par la loi pour des cas spécifiques : on peut citer les Comités de Massif¹ introduits par la loi dite "montagne" de 1985, ou les comités consultatifs des réserves naturelles² ; soit ce fonctionnement est le fruit d'une contractualisation des rapports entre l'Etat, un Département, des collectivités locales, des chambres professionnelles d'exploitants agricoles autour d'un programme d'intérêt général³.

En effet, en droit, rien ne s'oppose à ce que des conventions entre collectivités règlent la coordination de leur mission respective de service public ou mettent en place des moyens en vue de l'exercice d'une

activité d'intérêt général.

C'est donc naturellement que nous nous sommes orientés vers une convention de ce type, qui permet d'organiser le fonctionnement d'un « Collège de sages » réunissant les différents acteurs et d'encadrer et vérifier la compatibilité des demandes entre l'AOC et le règlement de la Z.P.P.A.U.P, avant l'avis final de l'A.B.F.

L'élaboration d'une Z.P.P.A.U.P fait toujours émerger les sensibilités et les volontés communes sur un territoire. Elle permet d'amorcer le dialogue entre les partenaires.

La contractualisation, elle, permet de donner un cadre formel, une solennité et une pérennité à ces relations dans l'affirmation des objectifs communs.

La permanence du dialogue est alors le moteur d'une appropriation qualitative et durable de la Z.P.P.A.U.P ■

1- Art 7 de la loi du 9 janvier 1985 et décret n°2004-51 du 12 janvier 2004

2- Art R.242-15 et R.242-17 du Code de l'environnement

3- Un syndicat mixte regroupe les maires des 20 communes concernées, 5 conseillers généraux et 3 conseillers régionaux.

Les décisions du syndicat sur les avis du conseil de gestion patrimonial dans le cadre du contrat d'objectif



■ Elisabeth BLANC,
Architecte urbaniste



■ Frédéric AUCLAIR ■
Adjoint au chef du SDAP
de Seine-Maritime

□ -L'exemple de Dieppe : l'approche sociale

Afin de mener à bien l'ambitieux projet de réhabilitation de fond de la ville sur une période d'environ 10 ans, la municipalité de Dieppe s'est fixée comme objectif majeur la réduction de la vacance lourde, en travaillant sur les poches concentrées sur certains îlots, en traitant la vacance plus diffuse liée à l'inconfort et à l'insalubrité du parc et en produisant une offre nouvelle de logements permettant de consolider le dynamisme démographique du centre ville et de répondre aux besoins des ménages.

Il s'agit également de poursuivre et d'amplifier le processus de maintien sur place des populations engagé par la dernière OPAH, avec un dispositif financièrement plus incitatif pour les propriétaires s'investissant dans la production de logements conventionnés, en particulier de grande taille.

À terme (2010) le taux de vacance du centre ville doit être ramené de 15 à 9%, et 500 logements doivent être remis sur le marché.

L'outil retenu pour mener à bien cette opération est une Convention Publique d'Aménagement (CPA), confiée à la société d'économie mixte de la ville, la SEMAD, comprenant une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat renouvellement urbain (OPAHRU) et un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), encadré sur le plan architectural des déclarations d'utilité publique de restauration (DUP) et par la Z.P.P.A.U.P, qui sert également de socle au périmètre de l'opération.

Outre les moyens coercitifs classiques mis en oeuvre par la commune dans le but d'assurer la lutte contre l'habitat indigne, dans le cadre de la CPA, la SEMAD dispose de moyens puissants : le droit de préemption urbain, 13 immeubles acquis depuis 2000, l'expropriation, 2 ont été mises en oeuvre, et le PRI.

Cet outil, créé en 1962 par la loi Malraux, est une opération d'aménagement foncier relevant de la compétence des collectivités territoriales. Il permet de mener des réhabilitations d'ensemble du parc immobilier avec obligation pour les propriétaires d'effectuer les travaux de remise en état de leur immeuble qui leur ont été notifiés sous déclaration d'utilité publique.

Il est donc coercitif. En contrepartie, en secteur sauvegardé et en Z.P.P.A.U.P, les propriétaires bailleurs bénéficient d'un régime fiscal privilégié.

Par ailleurs, comme dans toute opération d'aménagement, la collectivité publique doit assurer le relogement des occupants, au-delà même du respect par les bailleurs de leurs obligations vis-à-vis de leurs locataires.

Ces moyens coercitifs sont compensés par un volet incitatif, mis en oeuvre par la SEM consistant en la réalisation d'études techniques et architecturales préalables, avec l'assistance de l'architecte des bâtiments de France et de l'architecte conseil, et au défrichage des problèmes juridiques liés à la complexité du foncier.

Mais surtout, la SEM procède à l'acquisition à l'amiable des immeubles (31 soit 5700m² fin 2004) dont les propriétaires ne souhaitent pas se lancer dans les travaux et à leur remise sur le marché privé sous conditions, en particulier de conventionnement d'une partie des logements réalisés et d'engagement à produire de grands logements.

Les incitations passent bien évidemment par des aides financières : subventions d'OPAH avec déplaçonnement systématique pour les travaux d'intérêt architecturaux (TIA), régime fiscal privilégié dans le cadre du PRI. Le cumul de ces aides peut couvrir jusqu'à 60% du montant des travaux.

Réhabilitation de l'ancienne caserne des pompiers, avant...



© E. BLANC



Le volet social de l'opération a été, dès le début, au coeur des préoccupations de l'équipe de la SEMAD, qui a à sa charge l'accompagnement et le relogement des ménages. Dans ce cadre, les objectifs suivants ont été retenus :

- Maintenir et renforcer la mixité sociale par la création d'un parc locatif conventionné à l'échelle du centre historique, mais également à l'échelle de l'immeuble, avec la production dans une même entité, de logements en loyer libre, intermédiaire et conventionné.

- Maîtriser l'attribution des logements locatifs créés par un contrôle conjoint de la ville et de la SEM. Ces logements devant être attribués en priorité aux ménages de condition modeste du centre ville, et aux familles déplacées lors de la réhabilitation des immeubles. En 2004, 17 attributions ont été réalisées.

- Aider les ménages mal-logés à accéder à des logements décents, avec la mise en place d'un nouveau partenariat entre la CAF, la ville, la SEM et les travailleurs sociaux du Département, visant à lutter contre l'indécence, à mieux contrôler l'attribution des prestations sociales liées au logement et à accompagner les ménages mal-logés dans leur recherche.

Début 2005, les attentes dépassent la prévision de 500 logements réhabilités en 10 ans. L'équipe opérationnelle s'est fixée de nouveaux objectifs :

- La mise en oeuvre de la procédure contre l'insalubrité réparable
- L'utilisation combinée du péril et de l'insalubrité, qui permet :

- Une meilleure protection des occupants avec la suspension du paiement des loyers et un relogement temporaire ou définitif contrôlé

- Des contraintes plus fortes sur le bailleur indélicat que dans le cadre du PRI : perte des loyers, interdiction de diviser en lots, vente de l'immeuble plus difficile

- Le transfert des charges supportées par l'aménageur sur le bailleur : frais liés au relogement, coût du portage foncier le temps du relogement et du montage du projet.

- Et enfin la protection du patrimoine assurée par l'ABF et le service d'urbanisme qui vérifient la conformité des travaux à la Z.P.P.A.U.P.

Pour les travaux intérieurs, il peut y avoir association de l'insalubrité réparable et de la DUP travaux ■

Le quai Henri IV, Dieppe





■ **Benoît MELON,**
Architecte des bâtiments de France,
Chef du SDAP de l'Aude

□- Pourquoi créer un réseau départemental des ZPPAUP ? Son articulation avec les réseaux nationaux

Parmi la palette d'outils dont nos services disposent pour accompagner la politique patrimoniale d'une commune, la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) est certainement un de ceux qui est à la fois le plus fin dans son analyse du patrimoine, mais aussi dans l'indispensable dialogue qu'il met en place entre les gardiens du temple d'un côté, la population et leurs représentants, de l'autre.

Cette approche se trouve résumée à travers les trois objectifs définis par la loi dès 1983 :

- Identifier l'ensemble des patrimoines d'un territoire;
- Déterminer les " enjeux patrimoniaux " en vertu desquels on va imposer telle ou telle prescription ou susciter des recommandations ;
- Mettre en place les moyens de gestion de cet espace, à travers un zonage et un règlement adaptés au territoire concerné.

L'intérêt de la démarche relève donc de notre capacité à faire travailler ensemble les acteurs d'un territoire sur ce qui constitue leur patrimoine, pour en définir le meilleur mode de gestion quotidienne.

Une Z.P.P.A.U.P c'est d'abord un outil avec son cadre réglementaire défini par les textes, mais c'est aussi un territoire et des hommes qui le vivent.

Le département de l'Aude est à ce propos riche à plus d'un titre. Il y a bien sûr notre cité, inscrite au patrimoine mondial de l'humanité, et le Canal du Midi, notre second ouvrage inscrit sur la liste de l'UNESCO.

Mais le département de l'Aude est aussi riche par la diversité et la qualité de ses paysages.

Riche par la capacité de ses hommes à perpétuellement remettre en cause toute autorité qui « vient d'en haut » et s'impose sans autre forme de procès. Richesse, car l'Etat tenant ici le rôle de " l'occupant ", doit aussi perpétuellement affirmer avec fermeté et diplomatie le respect des textes en vigueur et montrer sa capacité à établir un dialogue fondé sur une conception républicaine de l'intérêt public.

La Z.P.P.A.U.P nous est ainsi apparue comme l'outil privilégié de la mise en place de ce dialogue viril et presque toujours correct au pays du ballon ovale, où ces maîtres mots ne sont pas vains !

Dans le contexte de la décentralisation de la deuxième vague, la loi S.R.U. nous demande aussi de donner un écho à la remise au cause de plus de 150 documents d'urbanisme répartis sur l'ensemble du territoire audois.

C'est l'occasion pour nous d'être présents au cœur du débat de l'aménagement du territoire et du développement durable à travers les problématiques patrimoniales.

En rapprochant la carte de l'ensemble des protections établies sur le département avec celle des Z.P.P.A.U.P approuvées, en cours d'approbation ou à l'étude, on constate qu'une stratégie de développement de cet outil apparaît presque comme une évidence pour mieux connaître les territoires dont il s'agit, et surtout gérer toutes les facettes du patrimoine de la meilleure façon.

Le rôle de l'Etat est de proposer. Celui de la commune de disposer. Mais quand on développe l'outil et qu'on l'élargit à des champs territoriaux très divers, se pose rapidement pour nos services la question de " l'après-Z.P.P.A.U.P ", celui de la gestion quotidienne des dossiers.

C'est pour répondre à cette approche que le SDAP a mise au point une méthode de travail rigoureuse :

- un cahier des charges soigneusement établi sur une base commune;
- des obligations en termes de structuration du propos, de nomenclature des cartographies, et même de format et de réglementation ;
- une direction d'étude et une animation des débats particulièrement engagée.

Ces contraintes fortes ont pour effet non pas de brider nos chargés d'étude, mais au contraire de vouloir leur permettre de voguer en toute liberté sur une mer bien balisée.

Mettre en place un outil, établir un dialogue constructif et faire partager quelques notions essentielles dans la gestion quotidienne au sein d'un groupe de travail reste une affaire possible et maîtrisable.

La vie quotidienne de l'outil pose d'autres types de problèmes.

Prescrire c'est bien, mais c'est insuffisant si quelques conditions supplémentaires ne sont pas réunies.

En particulier si les trois temps du projet ne sont pas respectés :

- dispenser des conseils ;
- pouvoir établir en temps et en heures des avis pertinents;
- faire respecter ce qui a été établi (mettre en place des moyens de contrôle).

Mais aussi, formulé d'une façon un peu différente :

- s'il n'existe pas d'artisan capable de réaliser les prestations demandées, à quoi bon prescrire ?
- si la commune ne se dote pas des moyens de faire partager et respecter ce document de référence, à quoi bon mettre en place l'outil ?
- si la commune doit être livrée à elle-même dans l'exercice du conseil et du contrôle, peut-on réellement la laisser s'embarquer dans cette aventure ?

Pour répondre à cela, il faut développer des partenariats. Celui de la D.D.E. et du C.A.U.E. étaient essentiels. Dès 2004 des contacts étaient pris avec le C.A.U.E. pour faire aboutir une convention qui porte autant sur l'assistance renforcée en termes de conseils aux particuliers sur les communes, que sur l'établissement de documents communs (connaître l'architecture vernaculaire, établir une demande d'autorisation, etc....)

'est dans ce contexte qu'en 2005, nous avons créé une association regroupant l'ensemble des communes concernées par la mise en place d'une Z.P.P.A.U.P.

» Pourquoi créer une association ?

Les objectifs de l'association répondent à cette question :

- développer les échanges entre élus, chargés d'études, simples citoyens et membres de l'administration;
- mutualiser les moyens pour éditer un fascicule pratique, une collection des rapports de présentation sous forme de livres attractifs ou encore réaliser des démonstrations de techniques anciennes ou modernes;
- faire connaître et améliorer l'outil Z.P.P.A.U.P. aider les communes à faire vivre leur document pour en faire réellement un outil qui accompagne le développement communal;
- mettre en place les formations nécessaires à une parfaite maîtrise des acteurs de cet outil : artisans, mais aussi maîtres d'œuvre, élus, techniciens des collectivités, etc....

Mais c'est aussi pour les élus la possibilité de pouvoir s'appuyer sur un groupe de communes qui ont manifesté leur volonté de développer un partenariat en

termes de patrimoine. Les vingt-cinq communes adhérentes sont aussi celles qui offrent le plus beau programme touristique, le plus de dynamisme culturel et affichent une réelle volonté d'améliorer la qualité de vie des citoyens.

Ce groupement d'hommes de bonne volonté a, bien entendu, vocation à s'élargir aux autres départements de la Région, mais aussi à rejoindre les actions nationales déjà constituées du type de celle des Secteurs Sauvegardés et des Villes et Pays d'Art et d'Histoire.

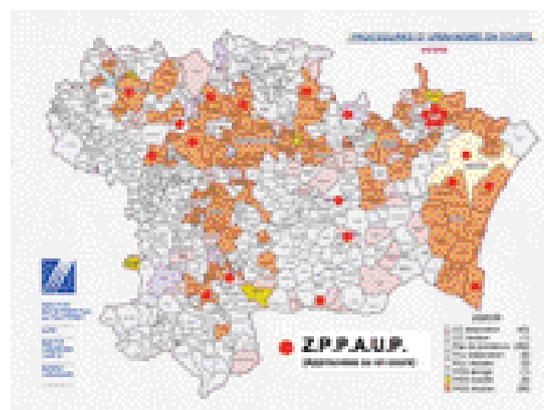
» Pourquoi alors conserver ce niveau départemental ?

Tout simplement parce que rien ne remplacera jamais les contacts entre les hommes. Qu'un Audois du Lauragais n'est pas un Audois des Corbières orientales et que de les faire dialoguer sur leur territoire en visitant l'espace d'un troisième larron, aura toujours des vertus pédagogiques insoupçonnées.

Ce qu'à deux ou trois, on peut faire ici, au plus proche de nos préoccupations, il est plus aisé de le transposer ailleurs quand on l'a déjà expérimenté chez soi. À l'inverse, c'est en allant voir ailleurs ce que l'on a déjà expérimenté chez soi que l'on s'enrichit au mieux de la façon de penser de l'autre. En groupant nos forces, on est toujours plus fort qu'isolément. Notre présence aujourd'hui en cette salle en est un vibrant témoignage.

Pour l'heure cette expérience est modeste : des journées de rencontre autour de thèmes transversaux, un voyage pour découvrir le traitement des sols de nos amis catalans espagnols, un fascicule pratique, la recherche de documents communs.

Mais les projets ne manquent pas et ce sont eux qui nous aspireront pour aller de l'avant ■



Cartographie des Z.P.P.A.U.P. en cours d'étude ou approuvées dans le département de l'Aude.

● Jean ROUGER

Vice-président de l'ANVPAH & VSSP

Notre association, qui regroupe un certain nombre de collectivités de toute taille et qui témoigne de la diversité socio-économique française, en partenariat avec le Ministère de la Culture et de la Communication, défend la nécessité d'avoir des règles à caractère universel s'imposant à tous, tout en respectant les caractères de chaque personnalité. Nous proposons de faire se rencontrer les professionnels de nature et de structures administratives différentes, avec les élus et les décideurs publics ou privés, sur des sujets qui ont trait à la fois à la protection, à l'inventaire et à la construction de la ville et du paysage d'aujourd'hui. Le patrimoine n'est pas seulement une histoire qui vient du père. C'est ce qu'il nous a transmis et que nous devons à notre tour transmettre. Nous pensons aujourd'hui que la procédure des secteurs sauvegardés est ce qui se fait de mieux en matière de protection. Nous fonctionnons depuis quelques années sur la nostalgie, puisque nous commençons avec l'évolution de notre communauté nationale qui se décentralise et aborde les charges financières d'une manière différente, à déléguer davantage. Mais nous nous imposons des règles communes, un contrôle commun, des partenariats entre la volonté de faire, la possibilité et les enjeux, la nécessité pour que la qualification que l'on demande soit validée et le reste.

La Z.P.P.A.U.P est un outil qui a pris sa consistance d'adulte. Elle concerne cinq cents collectivités qui les demandent pour créer un cadre, une qualification du lieu de vie.

Toutes ces contraintes de protection ne peuvent exister que si elles sont connues par les différents professionnels qui en sont les acteurs, par les décideurs, par la population. En commun, nous avons un devoir de médiation. Nous n'aurons de bonnes règles de vie commune que si nous donnons la possibilité sans cesse renouvelée de le faire. Il faut pour cela une masse critique dans le groupe pour faire débat. Le fait d'être assemblé dans un territoire plus grand permet d'avoir du recul. Notre association depuis un an propose aux collectivités qui mettent en place une Z.P.P.A.U.P de faire partie de ce groupe. Nous avons désormais acquis une taille qui permet d'être crédible auprès d'autres partenaires et d'engager un dialogue par l'intermédiaire d'experts.

● Marie-Noëlle TOURNOUX

Convention France UNESCO

Comment percevez-vous les outils de gestion comme les secteurs sauvegardés, les Z.P.P.A.U.P ou les PLU lorsqu'ils sont couplés avec le classement au patrimoine mondial ?

● Alain MARINOS

Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication

Il est intéressant de constater que l'on inscrit sur la liste du patrimoine mondial de plus en plus de territoires, des villes entières, et que la France a la chance d'avoir construit des outils pour répondre à des besoins spécifiques de gestion. On s'aperçoit qu'il y a une forte demande en matière de coopération : les Chinois se sont beaucoup inspirés de nos expériences. Face à la reconnaissance du patrimoine, beaucoup de pays n'ont aucun outil de gestion et font appel à nous, à nos expériences et à nos savoir-faire.

● Marie-Noëlle TOURNOUX

Convention France UNESCO

Peut-on avoir des précisions sur la question des fonds d'aide et la partie sociale. Comment les choses se sont déroulées ailleurs en France ? Est-ce un exemple exceptionnel ou un cas de figure plus fréquent ?

● Élisabeth BLANC

Architecte urbaniste

Pour mettre en place ce type de procédure, il faut que la Z.P.P.A.U.P soit associée à un ou des périmètres de restauration immobilière. Actuellement en France, la démarche de restauration immobilière est lourde à mettre en place et demande une volonté politique forte.

À l'échelle de Dieppe, ville de 35 000 habitants, cette initiative est peu fréquente. Elle fonctionne bien si l'on arrive à acquérir les immeubles et s'ils appartiennent à un seul propriétaire, ce qui a souvent été le cas à Dieppe. À quoi s'est ajouté le fait qu'il y ait beaucoup d'immeubles abandonnés.

Cette démarche n'est pourtant pas encore très fréquente alors que depuis 1995 nous avons possibilité de défiscaliser en PRI, à partir du moment où l'on a une Z.P.P.A.U.P - ce qui n'était pas le cas auparavant.

● Marylise ORTIZ

Directrice de l'ANVPAH & VSSP

L'Association Nationale travaille au niveau international, et en particulier avec les pays du sud-est de l'Europe, pour échanger sur la protection des centres historiques, la création de secteurs protégés et la mise en place d'inventaires opérationnels.

Ce travail, mené depuis plusieurs années en relation avec les ministères français de la Culture et des Affaires Étrangères, s'appuie sur les collectivités et sur les coopérations décentralisées.

Des partenariats se sont créés avec des villes et des ministères dans plusieurs pays (Bulgarie, Roumanie, République de Macédoine, Croatie ...). Nous travail-

Ilons avec Bayonne et Veliko Tarnovo, Lectoure et Les Rhodopes (Bulgarie) ; Chinon et Targoviste, Bayonne et Alba Iulia (Roumanie); Angoulême Skopje et Bitola en République de Macédoine ; Auxerre, Sarlat, avec Trogir et Varazdin en Croatie ... Plusieurs opérations se montent en s'appuyant sur les savoir-faire mis en place dans les secteurs sauvegardés et dans les Villes et Pays d'art et d'histoire. C'est un véritable réseau qui se constitue actuellement.

● Françoise COMMENGE

Adjointe à la sous-directrice des Monuments Historiques, DAPA

L'outil ZPPAUP est intéressant par sa souplesse car il peut s'adapter à tout type de territoire. Qu'il s'agisse de villas balnéaires ou de villes thermales ; le prix d'une ZPPAUP ou d'un cahier des charges est équivalent, bien qu'il s'agisse de sites différents. Un travail entrepris par la DAPA va être publié prochainement : il s'agit d'un guide d'élaboration et d'harmonisation.

● Yves DAUGE

Sénateur, maire, Chinon

L'investissement en matière de planification est nécessairement assez lourd, car il dure longtemps, et parce qu'il suppose un travail de discussion avec les habitants, habitants pour lesquels nous réalisons en outre de la documentation et des expositions. Il faut compter le coût de l'étude mais également celui de la gestion de la démarche. Je m'inquiète de l'appauvrissement des exercices de planification : pour les SCOT, les PLU, les appels d'offre sont réalisés trop rapidement. À l'association, nous ne sommes pas du tout dans cet état d'esprit. Nous sommes favorables à la requalification des démarches et en faveur de l'investissement intellectuel, professionnel et politique. C'est pourquoi il est indispensable de défendre l'idée que toutes choses ont un coût, y compris les études et l'animation.

● Dominique PIJOT

Adjointe à l'urbanisme, Agen

En 2004, Agen a obtenu sa ZPPAUP. Nous avons à l'heure actuelle une procédure RHI, PRI, et nous remettons sur le marché quatre cents logements en cinq ans. Nous avons deux sites RHI en cours de reconstruction, dont un site pour lequel nous avons réussi à convaincre les propriétaires de réhabiliter eux-mêmes leur logement, tout ceci avec relogement des personnes qui reviendront sur les sites qu'ils ont quittés. La volonté politique est essentielle.

● Michel DOLLFUS

Chef du SDAP Indre-et-Loire

Les fiches présentées par Benoît MELON sont-elles établies par le SDAP ?

Comment a-t-on trouvé des crédits pour réaliser d'aussi belles fiches ?

● Benoît MELON

Chef du SDAP de l'Aude, ABF

Les fiches ont été établies sur un canevas réalisé par le service, et par un chargé d'étude missionné par la commune et subventionné pour partie par la DRAC. Mon ambition était d'en faire un outil pour l'ensemble des communes à ZPPAUP mais également pour celles qui s'y intéressent. Ce premier travail est encore trop complexe et s'adresse davantage à des professionnels. C'est pourquoi, à travers l'association, nous souhaitons le simplifier. Les fiches seront mises en ligne sur le site de l'association.

● Bruno DELAS

Directeur de projet, mission « Sites historiques », Lyon

Je voudrais revenir sur l'exemple de Dieppe en rappelant qu'à Lyon nous avons engagé une procédure similaire dans les années 1990. À l'époque, nous devions faire face à une pression foncière, chose que vous n'avez pas évoquée pour Dieppe. Sur Dieppe, apparemment, vous arrivez à mettre en oeuvre des logements conventionnés, mais je crains que la pression foncière ne vous rattrape également le jour où vous réussirez. Je voudrais rappeler que le législateur n'a pas souhaité conditionner les avantages fiscaux à des engagements par rapport au conventionnement des logements. Je crois que c'est une question qui demeure d'actualité.

● Élisabeth BLANC

Architecte urbaniste

À l'origine à Dieppe il n'y avait en effet aucune question foncière. La volonté des élus a été de la juguler par le système de l'achat des logements, des préemptions... Actuellement, à Dieppe comme partout ailleurs, les prix de l'immobilier augmentent. La ville n'a cependant pas l'importance de Lyon, donc nous arrivons à maîtriser la situation. Mais nous devons faire face à des coûts de travaux très élevés par rapport au marché local.

● Jacky CRUCHON

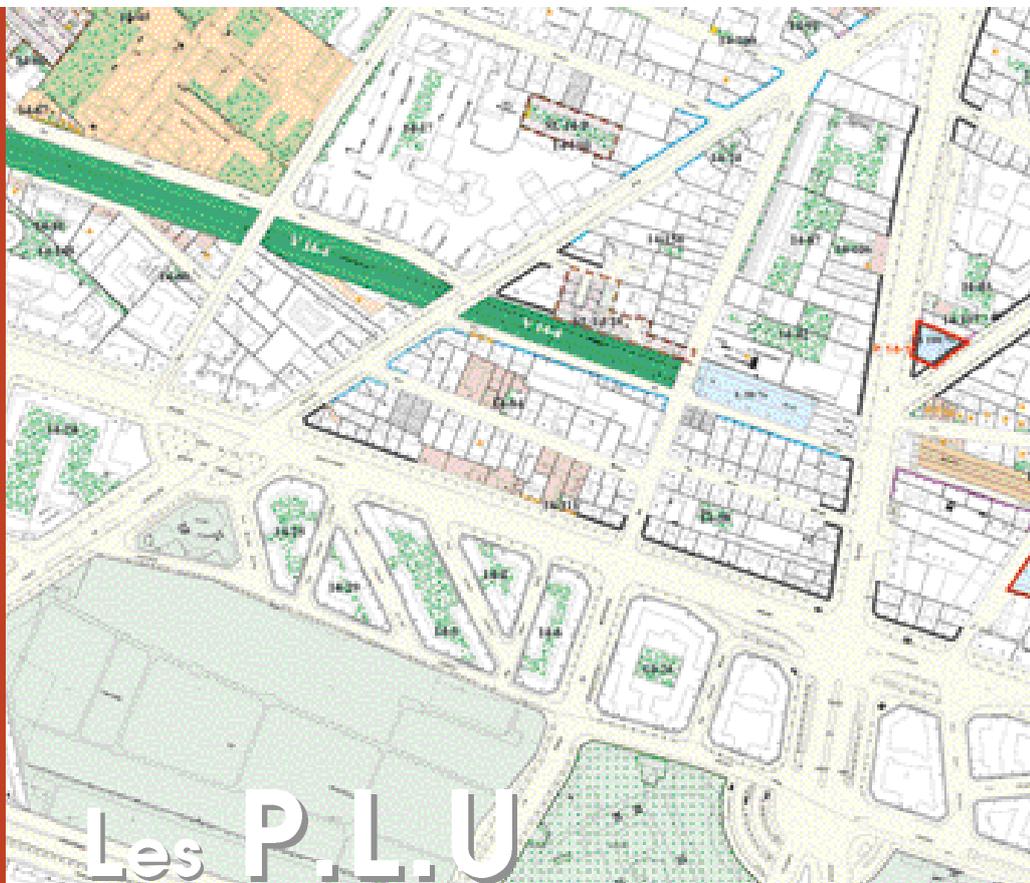
Directeur de l'urbanisme, Bayonne

En ce qui concerne la fiscalité, l'Association nationale est organisée en commissions. La commission « Fiscalité, gestion du patrimoine, décentralisation » avait permis, quelques années auparavant, de faire passer un amendement sur la loi Malraux.

Il permettait le retour en logement d'immeubles qui avaient temporairement perdu ce statut, en détruisant également ce qui faisait justement leur caractéristique d'immeuble d'habitation. La commission a retravaillé la question et, à la lumière des derniers événements relatifs à la loi de finances, elle a décidé de proposer au gouvernement, pour le mois de juin, une nouvelle réflexion sur la fiscalité.

Il nous semble évident que l'on ne peut dissocier la question de la fiscalité de celle de la mixité sociale et de la gestion du logement.

19
Janvier
2006



Les P.L.U

Patrimoniaux



■ Denis GRANDJEAN,
Maire adjoint de Nancy

Nous avons consacré les précédentes interventions aux plans de sauvegarde et de mise en valeur. Nous allons maintenant bénéficier de témoignages concrets concernant les Z.P.P.A.U.P. Elles restent des procédures d'exception car elles sont adossées à l'Etat. Alors que les P.S.M.V sont des plans d'urbanisme qui se substituent au plan local d'urbanisme, les Z.P.P.A.U.P créent des servitudes qui s'ajoutent et s'imposent au PLU.

Nous sommes donc dans une co-production de documents d'urbanisme entre l'Etat et les collectivités territoriales.

On compte aujourd'hui plus de cinq cents Z.P.P.A.U.P et une centaine de P.S.M.V. Ces chiffres sont faibles comparés aux 36 600 communes françaises.

C'est pourquoi nous pouvons nous demander si les documents d'urbanisme communs peuvent être porteurs de valeurs patrimoniales. Jean-René ETCHEGARAY, premier adjoint au maire de Bayonne précisera ce que permet le PLU en matière de protection patrimoniale. Christian QUEFFELLEC, architecte et membre du Conseil Général des Ponts et Chaussées, nous présentera quant à lui la relation dialectique complexe entre PLU patrimoniaux et fonctionnement urbain.

Les P.S.M.V ont permis aux maires de réfléchir plus finement à la gestion de leur ville. C'est peut-être à partir des secteurs sauvegardés qu'ont émergé des doctrines sur les zones piétonnes, sur les espaces publics, sur les plans de circulation, sur la revitalisation des centres historiques...

Il me semble que cette législation du patrimoine a, par l'investissement intellectuel financé par l'Etat à travers les études, permis une prospective de la ville.

Mais qu'en est-il aujourd'hui ?

La table ronde permettra le croisement des expériences entre Z.P.P.A.U.P et P.L.U. François GONDRAN nous parlera du cas de Bordeaux, un des plus grands secteurs sauvegardés de France, Michel STEVE abordera les deux secteurs sauvegardés de Nice dont un est actuellement en phase d'étude. Enfin Denis CAILLET évoquera le cas de Paris, en témoignant de son expérience en matière de PLU patrimonial.

Avant de passer la parole à Jean-René ETCHEGARAY, je tiens à rappeler quelques problématiques clés :

La question de la compétence technique :

dès que nous parlons de patrimoine, nous évoquons une capacité d'expertise que peu de communes possèdent.

Comment faire pour fabriquer des PLU patrimoniaux avec les moyens dont disposent les communes françaises ?

Quelles compétences faut-il mobiliser ?

Comment protéger durablement le patrimoine ?
On ne peut fonctionner à l'échelle d'un mandat communal. Comment les P.L.U peuvent-ils protéger le patrimoine dans la durée ?

Enfin, l'écriture des PLU doit permettre leur application pratique, cette exigence est particulièrement sensible pour les dispositions patrimoniales qui supposent un niveau de précision élevé à leur lisibilité et à leur applicabilité.

Je terminerai en témoignant de l'urgence et de l'importance de la question du patrimoine dans les PLU : dans un rapport récent de l'Institut français de

l'Environnement, on peut lire que chaque année 690 km² du territoire national sont urbanisés ou artificialisés par des lotissements, des autoroutes, des infrastructures routières ou des constructions diverses. C'est l'équivalent tous les dix ans d'un grand département français qui est artificialisé.

Or, dans l'article R.110 du Code de l'urbanisme, il est écrit que le territoire français est « *le patrimoine commun de la nation et que tous les acteurs doivent harmoniser leurs décisions pour le gérer de façon économe* ». Un tel énoncé devrait tous nous interpeller. Il souligne en tout cas la pertinence et l'intérêt des thèmes que nous allons aborder ■

►► introduction sur les P.L.U patrimoniaux et perspectives



■ **Jean-René ETCHEGARAY,**
Avocat, premier adjoint au maire de Bayonne

□- Qu'est-ce qu'un P.L.U patrimonial ?

Parmi les objectifs assignés à tous les documents de planification (S.C.O.T, P.L.U et cartes communales), l'article L.121-1 (3°) du code de l'urbanisme vise "la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti...".

Pour concourir à cette protection, le code de l'urbanisme met à la disposition du planificateur urbain différents moyens.

Le S.C.O.T, dont l'article L.122-1 précise qu'il doit déterminer "les espaces et sites naturels ou urbains à protéger", a aussi la faculté de "définir la localisation ou la délimitation" de tels espaces.

Le lien de compatibilité qui doit exister entre le P.L.U et le S.C.O.T présente un double intérêt. Il permet de faire "monter d'échelle" la préoccupation patrimoniale, de sorte qu'il serait plus difficile de venir contacter le dispositif d'un PLU protecteur, sauf à risquer une incompatibilité avec le schéma qui lui est supérieur.

Et les documents graphiques du S.C.O.T qui ont (comme pour les P.L.U) la même valeur juridique que les documents écrits, doivent traduire les choix en termes d'orientation, en faisant figurer en particulier "les espaces et sites naturels et urbains à protéger", avec une faculté de délimitation de ceux qui présentent un intérêt majeur.

Cette précision graphique du S.C.O.T, laissée à l'appréciation du planificateur, n'existe pas pour les nombreuses autres orientations du schéma et fait donc de cet outil un levier important de nature également à sécuriser la procédure du P.L.U.

Le P.L.U, à supposer même que le S.C.O.T soit muet ou encore non opposable, peut devenir un réel outil de protection du patrimoine.

Le code de l'urbanisme offre au planificateur communal une palette de moyens.

Auparavant, il faut ici dissiper l'idée selon laquelle le principe d'égalité, issu de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, ferait échec à toute réglementation restrictive.

Le Conseil constitutionnel a admis qu'il pouvait y être dérogé "pour des raisons d'intérêt général, pourvu que la différence de traitement qui en résulte soit en rapport avec l'objet de la loi qu'il établit" (CC 27 décembre 1973, Taxation d'office, Rec. CE, p.25 - CC 17 janvier 1979, Conseils de prud'hommes, Rec. CE, p. 23).

Le Conseil d'Etat a pour sa part rappelé que l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, qui fonde toute la réglementation locale d'urbanisme, autorise des traitements différenciés.

Il l'a d'ailleurs dit dans des termes qui méritent d'être rappelés : « *Il est de la nature de toute réglementation d'urbanisme de distinguer des zones où les possibilités de construire sont différentes, ainsi que des zones inconstructibles ; dès lors que cette délimitation manifestement erronée, elle ne porte pas d'atteinte illégale d'égalité des citoyens devant la loi* » (CE 23 novembre 1982, Mlle Bonnaire et d'autres, Rec. CE, p. 363).

Trois actions peuvent concourir à cette protection :

- **préserver pour protéger**, par la mise en oeuvre du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme ;
- **ne pas démolir pour protéger**, par le recours au régime des articles L430-1-d et L430-5 (al. 2), applicables exclusivement lorsque l'article L.123-1 (7°) a été mis en oeuvre ;
- **démolir pour protéger**, par la mise en oeuvre du 10° de l'article L123-1 du même code ;

Les deux premières actions procèdent en réalité du même texte et méritent des développements joints. La troisième action procède d'une démarche quelque peu différente.

» I- Préserver pour protéger

✓ Les textes fondateurs

L'article L123-1 (7°) du code de l'urbanisme prévoit que le plan local d'urbanisme peut :

« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

La traduction réglementaire de cet objectif se trouve dans l'article R.123-9 (11°) qui prévoit que le règlement peut « comprendre (...) les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R123-11 (h) ».

La traduction graphique de cette servitude se trouve précisément dans l'article R123-11 (h) qui énonce que les documents graphiques font apparaître les « éléments du paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ».

✓ L'application des textes

Ces dispositions permettent d'identifier des éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou architecturaux, qui ne font pas l'objet de protection particulière, qu'il s'agisse de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques ou de la loi du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites. Ainsi, le PLU offre la faculté de repérer sur le document graphique des éléments ou des ensembles qui ont un intérêt local suffisant, pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire approprié.

S'agissant des éléments bâtis, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1-d du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le permis de démolir de l'article L430-1-d est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de

France, comme le prévoit l'article R430-9.

Et enfin, l'article L.430-5 du code de l'urbanisme donne à l'autorité administrative un large pouvoir d'appréciation puisque :

« Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites ».

On le voit, l'ensemble de ce dispositif législatif et réglementaire donne au planificateur local les moyens de mettre en oeuvre une politique de préservation et de valorisation du patrimoine.

Ici, le permis de démolir constitue l'un des outils de préservation par la faculté qu'il laisse à la commune de le refuser ou de ne l'accorder que sous réserve de prescriptions.

Mais la démolition peut devenir une finalité, et dans ce cas, il peut être imposé à l'occasion de la délivrance d'un permis de construire.

» 2- Démolir pour protéger

L'article L.123-1 (10°) du code de l'urbanisme permet aussi au plan local d'urbanisme de :

« délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ».

En premier lieu, la délimitation de tels secteurs donne à la commune un pouvoir non négligeable face à une demande de permis de construire tant pour « densifier » une parcelle ou un îlot que pour s'opposer à un projet dont l'emprise ou la volumétrie ne serait pas compatible avec l'espace environnant.

En second lieu, la pratique des plans de sauvegarde montre à quel point l'existence d'une telle servitude amène l'opérateur, avant même l'écriture de son projet, de se rapprocher du service instructeur. Et la discussion qui s'instaure alors peut constituer la meilleure garantie d'un rapprochement entre les positions.

Mais la démarche de planification que postule le recours à l'article L.123.1 (7° et 10°) exige quelques précautions dans la procédure de révision du PLU.

✓ À titre d'exemple : la « Protection ville de Paris » et le PLU de Paris

L'extension de la notion de patrimoine

Si le langage courant accepte aujourd'hui la notion de patrimoine, on doit constater que le POS de Paris, adopté en 1977 l'ignorait.

Ce document d'urbanisme avait néanmoins accompli un pas significatif, mais restait modeste sur le plan morphologique. Au plan de 1977, il faut également reconnaître le mérite d'avoir rétabli un ordonnancement urbain et déterminé, une typologie du bâti.

De toute évidence, les protections instituées par les lois de 1913 (monuments historiques) et de 1930 (sites) dont l'Etat reste encore le garant, ne couvrent plus le champ du patrimoine alors que cette notion s'élargit à tous les champs de la culture.

Ce ne sont plus seulement les églises et les châteaux qui méritent protection, mais également le patrimoine architectural et urbain dans son ensemble. La loi Malraux, en créant en 1962 les secteurs sauvegardés dotés d'un plan de sauvegarde, ouvre la voie à cette idée.

Plus récemment en 1983, les ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) ont été créées pour protéger également des ensembles qui ne justifient pas la conservation des intérieurs d'immeubles.

Un plan très élargi

La géographie du patrimoine se montre donc extensive et le projet de PLU de Paris en donne une bonne illustration.

C'est en effet de tout cela que le PLU de Paris souhaite tenir compte. Il s'agit, selon Sandrine Mazetier, ex-adjointe au patrimoine du maire de Paris : « d'élargir les protections patrimoniales, toutes époques confondues, à l'architecture industrielle et contemporaine, aux faubourgs, aux ateliers, ainsi qu'aux lieux de loisirs... »

L'objectif avancé par Bertrand Delanoë, maire de Paris, est également clairement identifié : reconnaître à tous les Parisiens, du coeur historique aux quartiers les plus populaires, un « droit aux paysages et à la beauté », en même temps que redessiner l'avenir de la capitale pour maintenir son rayonnement dans le monde.

Un plan à plusieurs volets

Les mesures envisagées pour assurer la préservation du patrimoine et du paysage parisien sont multiples. ces mesures concernent tous les arrondissements, à la différence du POS, qui ne concernait que quelques secteurs de Paris. Le Marais et le 7^e arrondissement sont maintenus et figurent « en blanc ». Les mesures de protection envisagées concernent la protection des abords, mais également des intérieurs.

Un premier ensemble de protections est baptisé PVP (protection ville de Paris). Il couvre la protection du patrimoine historique ou architectural remarquable. Composé de bâtiments protégés (bâtiments, immeubles, parcelles) et d'éléments particuliers protégés (façades, porches ou portes, verrières, devantures, éléments de décor), ils ont pour principal effet d'interdire la démolition et de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à la mise en valeur du patrimoine. 4 648 protections de ce type sont prévues dans le PLU, dont environ 3 600 correspondent à de nouvelles adresses et 1 000 reconduisent des protections anciennes (protection des bâtiments et non plus seulement des façades).

Le projet de règlement donne, sous la forme d'une liste, les éléments objectifs justifiant la protection de

chacune des adresses.

Un second ensemble, baptisé TMP (traitement morphologique particulier) couvre la protection du paysage. Il regroupe l'ensemble des règles du PLU permettant de préserver des éléments de paysage, qu'il s'agisse de cours, de jardinets sur rue ou plus généralement d'anciens lotissements composés de maisons ou de villas. Le plan fixe les règles particulières d'implantation, de hauteur ou de volumétrie interdites, même si les règles, nombreuses et précises, tendent à préserver une échelle, une disposition particulière des bâtiments...

Un troisième ensemble se résume à un signallement d'adresses (matérialisé par une étoile figurant sur le document graphique du PLU). Ces adresses feront en réalité l'objet d'une attention particulière au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

4 300 parcelles de plus

Plus de 4 300 parcelles sont concernées par ce dispositif qui ne crée pas de nouvelles servitudes.

Enfin le PLU doit permettre, lorsque les constructions existantes dépassent la densité autorisée par le règlement (coefficient d'occupation des sols, ou Cos) d'aménager ou de reconstruire des bâtiments dans la limite des surfaces existantes. Qualifié de « Cos de fait » (ou densité de fait), ce dispositif devrait autoriser le renouvellement ou la modernisation des immeubles. Mais, des conditions sont prévues pour éviter les excès de "façadisme" dont l'architecture haussmannienne a tant souffert ■

» le Fonctionnement des Centres Anciens : questions urbaines, sociales, économiques et techniques



■ **Christian QUEFFELEC,**
Architecte, membre permanent du Conseil Général
des Ponts et Chaussées.

□- Les nouvelles vertus du parc ancien

» La ville ancienne au crible de la ville fonctionnelle

La lecture des passages ayant trait à la ville ancienne, rédigés en conclusion du quatrième Congrès International d'Architecture Moderne est riche encore en enseignement. Ce congrès, consacré au thème de la ville fonctionnelle, devait se tenir à Moscou, mais se déroula en fait sur un bateau, entre Marseille et Athènes, l'année 1933. Ses conclusions servirent à rédiger la Charte d'Athènes ; elles montrent ce que pensaient les urbanistes de l'époque des grandes villes européennes.

Ils critiquaient la trop grande densité de la population (jusqu'à 1025 habitants à l'hectare) dans les centres historiques et dans les quartiers créés lors du début de l'ère industrielle au XIX^e siècle. "Ces quartiers sont devenus entièrement insalubres à cause de l'occupation de plus en plus dense, au sol, le manque d'espaces verts et d'espaces libres, l'état de vétusté des constructions (exploitation spéculative). L'effet sur les groupes humains qui occupent ces quartiers est d'autant plus catastrophique que leur niveau de vie est bas (20% de décès parmi les nouveaux-nés dans les vieux quartiers de Barcelone).

Les zones libres sont sacrifiées à chaque extension de la ville, ce qui augmente encore l'insalubrité. La construction de la ville est en contradiction avec les exigences de la salubrité publique et de l'hygiène, c'est-à-dire : la grande concentration des constructions se trouve surtout dans des zones non favorables (à flanc de collines non ensoleillée, dans des vallées envahies par le brouillard et les fumées d'usines ; il faut se rappeler l'intoxication massive à Liège, il y a quelques années, dans les zones inondables, dans les zones marécageuses). Par contre, des zones bien situées (terrains protégés du vent, plateaux ou flancs de colline ensoleillés) sont peu construites et peuplées."

Les urbanistes fustigeaient l'insuffisance d'une réglementation en matière d'hygiène. "Le bruit, la poussière et les vapeurs d'essence dans les rues et les places incommodes les habitants qui occupent les logements situés en bordure de ces rues ou de ces places ; la construction traditionnelle, le long des rues, empêche souvent un bon ensoleillement pour une grande

partie des logements, les communes contiguës à la ville et les faubourgs sont chaotiques et sans liaisons avec la ville ; de plus, bien souvent, ils sont annexés trop tard à la ville ; la répartition des services publics, particulièrement les groupes scolaires, est capricieuse ; ceux-ci se trouvent souvent le long d'artères à circulation intense et à trop grande distance les unes des autres (trajet des enfants) ; c'est là que se forment des colonies de taudis et de constructions désordonnées non contrôlables. Les espaces verts et les espaces libres sont généralement insuffisants. Là où il en existe en surface suffisante, ils sont souvent mal répartis dans la ville et une grande partie de la population n'y accède pas facilement à cause de leur situation excentrique, ils ne permettent pas d'assainir les zones d'habitation à grande densité.

Le réseau routier actuel découle directement du tracé moyenâgeux à l'aide de rectification et d'élargissement successifs. Prévu à l'origine pour le cheval et le chariot, il ne répond plus actuellement aux exigences de la circulation (autos, tramways, etc.), ce qui provoque des embouteillages. La distance entre les carrefours est trop faible pour les vitesses actuelles de la circulation. À cause de cela, les usagers de la route s'exposent de plus en plus aux accidents (à Berlin, 600 morts, 12.000 blessés par an). Le tracé des voies de chemin de fer constitue dans beaucoup de villes un empêchement grave à tout développement de la ville et supprime souvent toute liaison entre plusieurs quartiers importants ou entre quartiers d'habitation et zones de détente (gare de triage et de dépôt)."

La place des éléments historiques constitua un point important de leurs travaux. "Il faut conserver l'objet (monument et quartier) historique de la ville, quand il représente une expression pure d'une manière de vivre et a de la valeur comme tel, quand la conservation n'entraîne pas des conditions d'insalubrité pour les habitants, quand il est possible, en déviant la circulation ou en déplaçant le centre de gravité de la ville de neutraliser son effet paralysant." "La recherche d'adaptation esthétique des quartiers neufs aux quartiers historiques en copiant en plan ou en élévation l'ancien, peut avoir des conséquences catastrophiques pour le développement futur de la ville et ne peut, en aucun cas, être encouragé.

En démolissant les taudis qui entourent les monuments historiques qu'on désire préserver, il faut créer des espaces plantés qui amélioreront la salubrité du quartier."

Dans la dernière partie du texte, portant le terme de résumé, et qui portera dans la Charte d'Athènes le titre de point de doctrine, ils énumèrent les points suivants : "Les recherches démontrent que nos villes se trouvent dans une situation chaotique et ne répondent pas aux besoins réels de la plus grande partie de la population. Cette situation est née, depuis le début de l'industrialisation, de l'addition en chaîne d'intérêts particuliers. De plus, dans la plupart des villes, il existe une séparation entre les forces économiques et la responsabilité administrative et sociale. Les villes se renouvellent sans interruption, mais cela se passe sans plan et le plus souvent en ne tenant aucun compte des principes d'urbanisme déjà universellement reconnus. Les travaux importants nécessaires à l'amélioration et la remodelisation urgente de nos villes risquent d'échouer à cause du morcellement extrême de la propriété foncière. C'est là un des problèmes les plus difficiles en matière d'urbanisme de nos jours. Pour cela, la propriété foncière doit être réglée de telle façon qu'elle ne forme pas obstacle à l'accomplissement des exigences de la vie des habitants telles qu'elles ont été énumérées ci-dessus."



© C. Queffelec

Verneuil-sur-Avre ; maison du XV^e siècle.

» Les persécuteurs

L'abondance des travaux actuels sur l'avenir des quartiers anciens et le nombre de textes de lois précisant les objectifs et les modalités d'intervention donnent le sentiment d'une prise de conscience soudaine d'un problème à résoudre et de la recherche, dans l'urgence, des moyens pour y faire face.

Pourtant la question de la modernisation de la ville et de la protection du patrimoine est ancienne. En France, à Paris, elle s'imposa à la suite d'une grande épidémie de choléra survenue en 1832, qui montra une corrélation entre salubrité d'une ville et densité. L'histoire française de l'urbanisme resta marquée par cette découverte et le mal désigné sous le nom d'insalubrité.

Une seconde question, encore plus ancienne, était celle de la circulation à l'intérieur de la cité. Au XVII^e siècle, elle a donné lieu à de magnifiques gravures sur les embarras de Paris. Ces préoccupations ont été à l'origine de politiques d'intervention sur la ville ancienne, et de l'émergence d'idées encore actuelles. En 1841, Rambuteau aménagea les quais de la Seine en

utilisant le modèle des boulevards parisiens, caractérisé par des circulations parallèles et distinctes de piétons et de voitures, séparées par des rangées d'arbres et des trottoirs. Le succès fut réel et le modèle servit une nouvelle fois lors de la réalisation du boulevard de Strasbourg entre 1847 et 1852.

Pour aérer le tissu parisien, l'administration avait déjà essayé de promouvoir le recul d'alignement, mais avec un succès limité, car il reposait sur des démolitions suivies de reconstructions et impliquait des délais fort longs. En 1841, Rambuteau proposa une autre méthode, le percement. Il réalisa ainsi la rue qui porte son nom, un projet conçu en 1833 qui s'acheva en 1844. L'ordonnance décidant du tracé le justifia par des raisons de circulation, le besoin d'une liaison entre la rue des Francs-Bourgeois et celle des Petits-Champs. Deux principes furent mis à l'oeuvre sur son tracé. Le premier consistait à abattre la façade nord de la rue Coquillière en utilisant la procédure de reculement ; le second consista à tailler dans le tissu urbain, en utilisant au mieux les grandes parcelles d'anciens hôtels ou de communautés religieuses, une pratique qui limitait les possibilités de construction. L'expérience montra que seule la seconde voie donnait des résultats satisfaisants.

La première n'entraînait qu'un déséquilibre entre les deux cotés de la rue, des difficultés d'aménagement des parcelles et des plateaux d'étage. La largeur de la rue restait modeste, treize mètres de large. Ce mode d'action sur la ville, qui fut aussi celui de Sixte Quint à Rome, le percement, est resté pendant longtemps, le principe majeur d'intervention sur la ville ancienne. Il fit le succès d'Haussmann et son application, en Italie, dans de nombreuses villes prestigieuses, provoqua des débats violents entre professionnels et l'émergence de principes nouveaux.

En 1870, le choix de Rome comme capitale du nouvel Etat, l'Italie, fut l'occasion de s'interroger sur les caractéristiques nécessaires à cette nouvelle fonction. La recherche d'une politique d'aménagement pour la ville marqua le début de polémiques entre les acteurs sur les solutions à retenir. La question resta longtemps d'actualité et s'appliquait à d'autres villes. Elle fut l'objet d'un ouvrage de Gustavo Giovannoni, publié en 1931, reprenant des concepts élaborés dès 1913, qui reste considéré comme le premier texte théorique sur les quartiers anciens, *Vechhie città ed edilizia nuova*, aujourd'hui seulement reconnu par la critique française.

Giovannoni rapporte que Quintinio Sella, en charge de l'aménagement de Rome en 1870 "comprit que la ville nouvelle ne devait pas enclorre le centre ancien, mais se développer à côté de lui, ainsi que cela s'était spontanément produit à Rome même, au cours des siècles précédents". Giovannoni fit de ce principe la règle de base des interventions en quartiers anciens, regrettant qu'à Rome, il ne fut pas suivi ; le plan régulateur de 1873, complété en 1883, continua à soutenir "la superposition du neuf sur l'ancien".

Giovannoni aborda la question de la ville ancienne par des analyses à l'échelle territoriale. Il distingua villes anciennes et modernes et reconnaissait leurs différences.

La ville ancienne se caractérise par ses limites, la petite échelle des pleins et des vides, la lenteur de son mode de vie fait pour le piéton, la solidarité dans la proximité des éléments de son bâti dont aucun n'est doté d'autonomie mais dont chacun se trouve par rapport aux autres dans une relation d'articulation ou de contextualité.

L'urbanisation moderne est au contraire, caractérisée par son dynamisme et ses possibilités d'extension illimitée, l'échelle plus grande et le maillage plus large de ses tissus, la rapidité de son rythme de vie lié au mouvement et surtout le rôle qu'y jouent les communications en l'intégrant dans une logique territoriale et non plus seulement locale. Giovannoni voyait dans les réseaux techniques, réseaux de communication et réseaux de transport, l'expression de la modernité.

Toute urbanisation se devait de s'y greffer, tout en s'organisant, à une autre échelle, en tissus urbains dont la forme devait découler d'exigences nouvelles, les besoins d'une société de masse ayant un mode de vie propre, des institutions, des préoccupations en matière d'hygiène. Giovannoni connaissait les propositions de ses contemporains pour les extensions urbaines, acceptaient certaines d'entre-elles.

Son apport fut de réfléchir sur la place à donner à la ville ancienne et à la ville moderne pour qu'elles puissent avoir, dans l'organisme urbain, leur vraie place. Il pensait en termes de compatibilité et de complémentarité. Il proposa de retenir le principe de dédoublement. Par ce terme, il désignait l'opération clé qui permettait la coexistence du centre ancien et de l'organisme urbain moderne en dissociant le réseau de circulation majeure du réseau mineur ou secondaire destiné à préserver le caractère physique et les conditions de vie propres au centre ancien. Il voulait ainsi permettre le développement de la ville moderne, fondé sur la vitesse et l'efficacité des communications et des échanges en hiérarchisant les systèmes de circulation.

Il dénonça particulièrement les événements systématiques et les "solutions mesquines et fallacieuses consistant à transformer le centre ancien par l'idée bien plus ambitieuse de transformer la ville en un nouvel organisme". Giovannoni proposait de séparer les deux formes urbaines, de conserver leurs caractères spécifiques, mais en même temps les mettre en communication, de les raccorder. Il proposait de s'appuyer sur deux outils : un système global de circulation et un plan organique de développement. Au premier était demandé de mettre au point une hiérarchie des voies visant, entre autre, à relier la ville à la région et au territoire. Le tissu ancien devait être isolé du grand trafic urbain et régional au profit d'une petite circulation locale. Ce tissu devait être réservé à des fonctions de proximité, comme l'habitat, le com-

merce et les services associés, des fonctions traditionnelles ou nouvelles compatibles avec son échelle et sa morphologie. Il convenait d'éviter l'introduction de fonctions incompatibles, même prestigieuses, mais qui, à terme, entraîneraient sa destruction. Giovannoni préconisait une pluripolarité, tissus anciens et tissus neufs étant associés pour former un nouvel organisme urbain capable d'évoluer, des idées fort proches de la Cité jardin d'Howard et de son mode de croissance par dédoublement.

En matière de patrimoine, Giovannoni adopta un point de vue original en mettant en avant le patrimoine urbain, un concept nouveau qui consistait à considérer les tissus urbains comme des entités fondamentales de la ville, ayant des caractères propres, comme des unités d'un ordre supérieur à la simple addition de bâtiments. Il prit le parti de considérer la ville comme une oeuvre d'art autonome, un monument en soi, formé de composants de deux types : les oeuvres de l'architecture savante, qualifiées par lui de majeure, et celles de l'architecture populaire ou vernaculaire, modestes par leur échelle et leur destination, qualifiées de mineure. Giovannoni introduisit le terme d'articulation pour désigner les relations entre les bâtiments, et de contexte (ambiente) pour désigner l'environnement accueillant l'édifice majeur. Il insistait sur l'interdépendance des deux grandes composantes, le contexte et le monument, et le fait que la destruction du premier pouvait avoir des conséquences des plus néfastes pour le second.

Il définissait ainsi, la protection du patrimoine urbain comme la préservation des relations contextuelles, génératrices de l'oeuvre d'art urbain. Giovannoni, avec des concepts appropriés, poursuivait dans la même voie que les architectes férus de composition urbaine, mais il ajoutait à ces analyses esthétiques un intérêt pour le fonctionnement urbain. Il s'opposa à la vision d'autres architectes tel Marcello Piacentini, qui privilégiaient le bâtiment, l'architecture, préconisaient une muséification du tissu ancien, uniquement considéré pour ses valeurs historiques, esthétiques et touristiques, ainsi mis à l'écart de la vie contemporaine. Giovannoni accordait aux quartiers anciens une valeur d'usage social, devant être en accord avec les modes de vie de l'époque. Loin de préconiser une protection figée, il admettait les interventions respectueuses du style et de la contextualité, telles la démolition de constructions superfétatoires, la suppression d'obstacles visuels, le percement de voies transversales permettant d'aérer les îlots, de créer de petits espaces publics et des jardins. L'intérêt de ces actions était de rendre possible l'amélioration des conditions de vie sanitaires et sociales, la lecture historique ou esthétique des ensembles construits.

Il inventa le terme d'éclaircissage, une pratique décrite comme la destruction de constructions superfétatoires ou gênantes pour assurer au tissu urbain un meilleur fonctionnement social et mettre en valeur ses qualités esthétiques. On reconnaît ici le concept du curetage des intérieurs d'îlots.

Les valeurs défendues par Giovannoni trouvèrent un écho dans la période contemporaine. Dans un ouvrage publié en 1970, l'urbanisme contemporain, Waclaw Ostrowski reprend l'ensemble des idées sur l'aménagement des villes anciennes, telles qu'elles étaient alors défendues par la majorité des urbanistes.



Verneuil-sur-Avre ;
Heurtoir

Après un bref historique, il commençait ses travaux par une mise en garde : "La protection des sites historiques de valeur contre la dégradation constitue un des devoirs les plus urgents pour ceux qui se préoccupent du développement des villes : si l'on n'arrête pas les tendances à la destruction du patrimoine culturel, il n'y aura bientôt plus rien à préserver." Ostrowski insista sur le caractère évolutif de la ville. "La ville est un organisme vivant qui se développe et s'adapte aux nouvelles exigences et aux moyens de les satisfaire. La protection des ensembles historiques ne devrait pas freiner la régénération des villes. Il s'agit de diriger leur développement de sorte qu'il ne soit pas nécessaire de renoncer aux valeurs que présentent les sites historiques pour nous et pour les générations futures." Ostrowski rappela les différents critères qui font qu'un ensemble urbain mérite protection. "Tout d'abord, les sites anciens possèdent souvent un patrimoine artistique important, créé par la longue suite des générations et qui doit être conservé pour les générations à venir. Il s'agit aussi bien d'œuvres d'architecture que d'art urbain, d'ensembles de rues et de places, de parcs ou jardins dessinés, que des sculptures et peintures qui les ornent, parfois également du pavé ou d'autres détails similaires.

D'autre part, ces sites présentent la plupart du temps, du point de vue esthétique, une valeur dont il est parfois difficile de dire ce qui provient de l'action consciente de l'homme, de distinguer ce qui est dû au pittoresque du site, à l'harmonie des volumes et des creux, du soleil et de l'ombre, aux différentes couleurs, les pierres et les plantes, et ce qui résulte de l'homogénéité des matériaux et des techniques de construction utilisées. Les vestiges du passé présentent aussi pour nous l'intérêt d'être une source de savoir sur les périodes révolues. Les bâtiments et les différents détails de l'aménagement des villes, sans valeur artistique ou esthétique, peuvent cependant mériter d'être protégés en raison de la contribution qu'ils apportent à la connaissance de l'histoire et de l'évolution culturelle. L'intérêt de ces témoignages augmente en rapport direct avec la rareté des vestiges de l'époque considérée. Enfin, les sites anciens peuvent avoir une valeur émotionnelle particulière grâce aux événements historiques dont ils furent le théâtre ou en tant que témoignages du long passé de la ville."

Ostrowski rappela qu'il fallait maintenant continuer à faire vivre la ville. "En procédant au choix des ensembles destinés à être protégés, il faut tenir compte de la nécessité de les incorporer d'une manière harmonieuse à l'organisme urbain. Il est généralement admis aujourd'hui que les monuments historiques ne doivent pas avoir uniquement le caractère d'objet de musée, mais qu'il faudrait, dans les limites du possible, les utiliser normalement, qu'ils doivent être vivants et non pas morts. Ce principe est particulièrement important pour les ensembles de bâtiments anciens. On peut considérer, il est vrai, que les musées qui constituent un des équipements de la ville sont eux aussi, des édifices vivants. Toutefois, ce point de vue ne sera juste qu'à condition que le nombre d'édifices ayant ce caractère ne dépasse pas les besoins réels... Le devoir de l'urbaniste consiste donc à chercher des solutions qui permettent de respecter les ensembles précieux dans toute la mesure du possible en les inté-

grant dans l'organisme de la ville contemporaine. Pour atteindre ce but, il est indispensable d'assigner aux constructions historiques un rôle qu'ils peuvent remplir sans dommage pour leur valeur artistique. C'est la clef de voûte du problème : des fonctions trop dynamiques peuvent faire éclater des cadres historiques fragiles, tandis qu'un manque de vitalité peut causer le déclin et le dépeuplement de la ville et de ses ensembles anciens. On ne peut donc sauvegarder une forme architecturale menacée qu'en lui assurant une fonction convenable... Si la pression exercée sur les ensembles à sauvegarder menace d'être trop forte, il faut tâcher de diriger les constructions nouvelles vers d'autres terrains, pour y localiser les investissements que le quartier historique ne saurait accepter. Pour sauver les édifices et les ensembles menacés par le développement dynamique de la ville, il est indiqué de créer un ou plusieurs centres nouveaux en dehors de l'ancien... Grâce aux techniques modernes de transport, les habitants des grandes villes sont beaucoup plus mobiles et il est plus facile de trouver des terrains d'extension nouveaux, en respectant les précieux immeubles anciens...

Un autre problème d'une importance capitale et celui du trafic. Les rues des quartiers historiques doivent être protégées contre une circulation trop encombrante qu'elles ne pourraient supporter sans préjudice pour le milieu. Dans les rues étroites et très sonores, présentant de fréquents carrefours, les voitures sont une source de gêne et de danger pour les habitants et les passants. Les nombreux véhicules qui stationnent sur les places historiques forment souvent un contraste pénible avec le cadre environnant. Les vibrations provoquées par la circulation peuvent endommager les vieux édifices, et le pavement ancien ne supporte pas le poids des camions. L'élargissement des rues, pratiqué dans certaines villes historiques reconstruites après la guerre, n'a pas contribué à éliminer, ni même à diminuer sensiblement, les difficultés de circulation, et n'a que désavantageusement modifié le paysage urbain. La circulation des voitures dans les quartiers historiques doit être limitée au strict nécessaire, tandis que les piétons méritent d'être favorisés. Ainsi, le fonctionnement de l'ancien réseau de rues se rapprocherait des conditions dans lesquelles il a été créé et l'ambiance propre aux quartiers anciens y serait reconstituée.

La solution la plus radicale de ce problème consiste à placer la circulation la plus gênante sous le niveau des rues : une voie de transit croisant en tunnel une partie du noyau historique de Varsovie en fournit un bon exemple. Cependant une telle solution est, en règle générale, très difficile et coûteuse. Dans la plupart des cas, il suffira de tracer les voies de circulation importantes en dehors des quartiers historiques et de maintenir à l'intérieur de ceux-ci uniquement les rues de desserte locale et les impasses. La localisation des parkings à l'extérieur est également nécessaire pour limiter le nombre des véhicules pénétrant les sites protégés.

Enfin, on peut imposer différentes restrictions concernant le trafic dans les quartiers anciens, par exemple en limitant à certaines heures la circulation des automobiles, en excluant les voitures d'un gabarit encombrant, etc.

Les édifices ne sont pas l'unique valeur précieuse des quartiers historiques. Lorsque les bâtiments ne présentent aucune valeur historique ou artistique, il peut être nécessaire de protéger d'autres éléments qui constitue le fondement de la structure spatiale de la ville, et notamment son plan.

C'est à cette structure que se rattache aussi l'ancienne division en parcelles, trouvant son reflet dans la largeur des bâtiments, et donc dans leur échelle ; elle est essentielle pour l'impression que donne l'intérieur d'une rue ou d'une place. Quand le canevas du réseau historique des rues n'est plus garni de bâtiments historiques, il peut être indiqué de conserver ce qui est demeuré de la structure primitive, notamment le tracé des rues et l'ancienne échelle des constructions.

Outre ceux relevant de l'architecture et de la technique, la sauvegarde et la réanimation des ensembles historiques, moins bien équipés, sont peuplés, le plus souvent par des groupes sociaux pauvres qui ne peuvent se permettre de payer un loyer élevé. Après la modernisation, le logement peut devenir inaccessible à ses anciens locataires, si les loyers ne sont pas maintenus à un niveau proportionné à leurs moyens. L'aménagement de l'intérieur des îlots exige d'ordinaire la démolition d'un certain nombre de logements et le transfert des locataires dans d'autres quartiers. De plus, il y a souvent dans les îlots à assainir des ateliers d'artisans qui doivent eux aussi être remplacés au même endroit ou ailleurs par des locaux équivalents.

Le processus de régénération des centres historiques provoque donc de sérieuses perturbations dans le milieu social qu'il atteint. Avant d'entreprendre ces réaménagements, il faut prévoir aussi bien le sort des anciens locataires que les caractéristiques de la future population, laquelle ne devrait pas appartenir à un seul groupe social... Une telle réanimation est cependant très coûteuse. D'abord, elle n'est pas limitée à la remise en état architectonique et sanitaire des bâtiments historiques. Elle entraîne aussi la construction de locaux de remplacement, le complément de services publics, la reconstruction du réseau des rues, etc. Il faut donc des fonds publics importants pour couvrir les frais des travaux, ceux de l'entretien des bâtiments, régler le surcroît éventuel de loyers et les autres dépenses de cet ordre."

Plus récemment, l'historien François Loyer développait à nouveau le thème de la forme et de l'usage. "Si la société ne se saisit pas du patrimoine comme d'un instrument de projection dans l'avenir, une arme de vie, elle se lie elle-même les mains. Il en va de même pour les centre-ville : à trop vouloir les conserver on les fait mourir, soit par embaumement, soit par abandon. Et si la ville meurt, elle se déplace pour renaître ailleurs, dans les périphéries par exemple... Nos politiques de protection, aussi sincères soient-elles, peuvent devenir dangereuses : elles s'intéressent à l'emballage, pas au contenu et sont trop souvent prises dans un jeu de forces mal équilibré au niveau urbain."

» Grandeurs et misères des villes anciennes

Dans les arguments qui conduisent à conserver des fragments de la ville ancienne, on trouve le besoin

d'identité. Le rappel du passé permet d'affirmer, pour chaque ville, sa différence, et donne aux habitants la possibilité de constituer des groupes humains cohérents, partageant un lieu et une mémoire commune. D'autres arguments font référence à la valeur économique d'un bâti existant, ainsi qu'à la multiplicité de modes de vie rendus possibles par la richesse des agencements intérieurs, bien supérieure à celle proposée par la construction actuelle.

Bien des décideurs politiques sont sensibles à ces valeurs et ne manquent pas de les traduire en disant que le patrimoine culturel était, pour les citoyens, un facteur essentiel d'ancrage identitaire, un moteur de prospérité économique et un gisement d'emploi encore peu exploité dans nos sociétés confrontées à des problèmes économiques et sociaux récurrents. Cependant, cette prise de conscience ne suffit pas à tracer un avenir. Aujourd'hui encore, nombre de centres anciens connaissent l'abandon et le dépeuplement, remettant en cause la pure protection architecturale du patrimoine et posant la question d'une nécessaire revitalisation des centres et d'une pleine utilisation de leur bâti.

Pour l'essentiel, les centres historiques des villes sont restés des quartiers atypiques ; ils ont, cependant, notablement évolués. Autrefois lieu d'une certaine mixité fonctionnelle et sociale, ils tendent à présenter des zones spécialisées et une certaine ségrégation. L'habitat abrite tantôt, uniquement, des étudiants, des personnes en difficulté, ou, au contraire, les catégories supérieures de la hiérarchie sociale.

Les activités sont réduites à de la restauration, des loisirs, des commerces à vocation touristique ou franchisée. Autrefois, lieu privilégié du renouvellement urbain et du collage architectural, par ajouts, transformations, adjonctions, leur cadre bâti est perçu aujourd'hui, à tort ou à raison, comme extrêmement rigide et peu évolutif. Elles ont, récemment, connu deux types de destin. Certaines ont vu leur centre devenir un objet de spéculation, avec d'ailleurs, un embellissement du bâti mais aussi une ségrégation sociale.

D'autres ont vu les bâtiments se dégrader et se développer la vacance. À partir de ce constat, les aménageurs ont pris conscience qu'il fallait associer toute politique de sauvegarde et de mise en valeur à des politiques de l'habitat, abordant de fait la question des modes d'utilisation du patrimoine.

Une simple approche esthétique n'aboutit, au mieux, qu'à une appropriation par des groupes privilégiés de la population, dont on sait qu'ils sont en nombre insuffisant pour prendre possession de l'ensemble des sites urbains méritant protection.

Depuis longtemps, les professionnels ont pris conscience qu'une politique de mise en valeur du patrimoine ne pouvait être couronnée de succès que dans la mesure où de larges couches de la population participaient à l'effort de reconquête et en bénéficiaient. En pratique, la mise au point d'une telle politique invite à répondre à une série de questions récurrentes.

Elle demande de comprendre la place et le rôle tenu par la ville ancienne dans le fonctionnement urbain, les rapports de complémentarité ou de concurrence existant entre les parcs de logement diversement situés.

Elle exige la définition d'un projet de peuplement, prévoyant la place des nouveaux ménages, celle des populations résidentes, qui ne doivent pas être victimes d'une revalorisation du marché, de l'éventail des populations dans une recherche d'équilibre social. Elle impose une analyse du bâti pour apprécier l'intérêt et la faisabilité de toute politique de réhabilitation, de démolition ou de curetage, comprenant une description de la nature et les contraintes des tissus urbains, l'état de dégradation des parcs, l'organisation spatiale des lieux, suivie d'un examen du profil et des stratégies des propriétaires concernés. Elle se poursuit par la définition d'un programme de travaux, avec une typologie des logements à créer, tant dans le parc public que privé, le montant des loyers envisageables. Elle conduit à l'élaboration d'un projet d'intervention sur le bâti existant. Elle demande, ensuite, la mise en place d'une structure administrative adaptée, associant éventuellement acteurs publics et privés, le choix d'une maîtrise d'ouvrage, la définition des échéanciers de travaux, en cohérence avec les outils opérationnels et financiers existants. Pour faire référence à l'ensemble des problèmes architecturaux et sociaux, les professionnels ont mis en avant l'expression de réhabilitation urbaine qui englobe ainsi diverses tâches, la remise en état des logements du parc privé ou public, l'aménagement des espaces publics, la réalisation d'équipements de proximité. Elle désigne, par extension, l'organisation de l'action publique nécessaire pour mener à bien une politique de requalification, l'animation spécifique qui va de l'élaboration de stratégies urbaines et immobilières jusqu'à l'utilisation de financements et de procédures adaptées.

» La fonction de centre urbain

Généralement, la puissance publique se trouve confrontée à des séries de difficultés, la première étant la coexistence entre des fonctions de centre-ville et la fonction d'habitat. Le centre joue un rôle d'équipement commercial. Depuis 1990, cette fonction a gagné en importance sous trois effets conjugués. Les entreprises de la grande distribution sont confrontées à une relative saturation de leurs marchés périphériques et considèrent les centres anciens comme de nouveaux relais de croissance. Les collectivités publiques montrent davantage d'intérêt pour le développement économique que pour les politiques de sauvegarde. Le comportement des consommateurs s'oriente vers l'achat plaisir et de proximité. Le centre attire aussi les touristes, à la recherche de monuments singuliers, de lieux de conservation du patrimoine ou de loisirs. Ces données entraînent, généralement, une multiplication des commerces, restaurants et hôtels, dont le fonctionnement perturbe la vie des habitants. Les centres anciens étaient autrefois des lieux de commerces, de rencontre, d'éducation et d'intégration. Ils assuraient un rôle symbolique visant à la cohésion du groupe, ce que les sociologues décrivent en parlant de lieux de mixité, de cohésion sociale et

d'échanges culturels. Les professionnels mettent en garde contre une transformation radicale de ces quartiers en hauts lieux de commerce et du tourisme au détriment d'autres fonctions urbaines.

Certains noyaux anciens rassemblent la presque totalité des fonctions administratives de la ville, au détriment d'autres quartiers plus récents, alors que leur population les a dangereusement désertés. D'autres se transforment en "cités dortoirs", d'autres encore, en zones de chalandise. L'émergence d'une fonction dominante induit le plus souvent un déséquilibre, avec une aggravation des problèmes de circulation, de stationnement, des nuisances pour l'habitat. La pression touristique peut jouer un rôle négatif en modifiant l'usage des espaces collectifs, ou en faisant partir le commerce de proximité, remplacé par un commerce de luxe. De nombreux habitants ont quitté les secteurs historiques parce qu'ils rassemblaient trop de nuisances. Au manque d'équipements internes au bâti, comme l'absence d'ascenseur, une situation acceptable pour une période assez brève mais difficile à long terme pour une famille ou des personnes âgées, ils dénonçaient les nuisances nocturnes, conséquences de la présence de commerces de restauration, la collecte d'ordures ménagères ou les manipulations inhérentes à toute livraison. L'animation d'un quartier est un élément plaisant pour de jeunes adultes ou des personnes seules mais peut être une contrainte pour des familles dont l'une des préoccupations reste la sécurité des jeunes enfants et la préservation de leur rythme de vie. Nombre de quartiers anciens ont ainsi changé de population, comme le quartier Mouffetard à Paris, le quartier Saint Eloi à Bordeaux ou le centre d'Aix-en-Provence. Et quand une telle transformation s'engage, il faut une action soutenue de la puissance publique pour induire une transformation inverse.

» La ségrégation sociale

Les quartiers anciens connaissent des phénomènes de ségrégation sociale comme toutes les villes du monde. Certains condamnent cette appropriation par des groupes fortunés, redoutant de voir la vie disparaître du quartier, mais n'est-ce point là une crainte exagérée. Un phénomène bien plus regrettable s'observe souvent, le regroupement de captifs sociaux ou de groupes ethniques dans des quartiers ingrats et laissés à l'abandon. Dans ce cas, on voit apparaître un état d'insalubrité ou de péril, des zones de friches et de lieux de relégation sociale, avec pour conséquence, une dévitalisation des tissus, une perte d'habitants, le départ d'activités traditionnelles ou l'accaparement des lieux par des fonctions spécialisées.

La ville d'Aix-en-Provence présente simultanément les deux types de dynamique urbaine. La ville possède un pôle universitaire réputé, fort de quarante mille étudiants, un patrimoine de qualité, propre à développer un tourisme culturel, une qualité de vie appréciée des cadres et professions supérieures. Elle est bien desservie, bénéficiant aujourd'hui du réseau des trains à grande vitesse qui la place à deux heures et demie de Paris. Ces atouts ont conduit à une croissance rapide du prix du mètre carré. Dans le neuf, en 2002, il variait entre mille cinq cent euros et deux mille deux cents

euros atteignant trois mille euros pour certains programmes exceptionnels.

Le centre ancien a bénéficié de cette situation avec comme arguments, une certaine qualité de son patrimoine et la présence d'un nombre important d'équipements collectifs. La clientèle aisée, en quête de résidence principale offrant des espaces de qualité, s'est d'abord intéressée aux hôtels particuliers du quartier Mazarin, dont les prix voisinent les deux mille euros au mètre carré pour des logements de cinq à six pièces. Mais d'une manière générale, le centre ancien, fort de dix mille logements, ne présente que de petits logements locatifs. Ils abritent essentiellement des étudiants mais aussi d'autres populations, notamment des publics en difficulté, isolés, familles monoparentales, immigrés. Ainsi, dans le centre ancien, 80% des ménages sont constitués d'une à deux personnes, 72% des résidents sont locataires, 20%, propriétaires occupants, en majorité des personnes âgées, et 8% occupants à titre gratuit, essentiellement des jeunes logés par leurs parents. Lorsqu'ils disposent d'un minimum de confort, le niveau moyen des loyers oscille entre 12 et 15 euros le mètre carré. Le taux de rotation est élevé, sauf pour les personnes âgées, habitants de longue date, ce qui pousse à la hausse des loyers à chaque changement de locataire. Ces mouvements ne permettent pas pour autant une mise aux normes des logements car le remplacement du locataire partant se fait dans des délais très brefs. Il subsiste, de ce fait, un parc de petits logements médiocres et la division des logements dans une perspective de rentabilité à court terme pérennise et aggrave cette situation. L'autre obstacle du processus d'amélioration de l'habitat tient au statut de la propriété ; 70% des immeubles sont des copropriétés dont bon nombre hésitent à s'engager dans des travaux communs.

Dans ce contexte tendu, l'un des facteurs de régulation du marché a été la mise en service de résidences étudiantes neuves, à partir des années 1990, ce qui a eu immédiatement un effet sur le coût des loyers. Des opérations de restauration immobilière ont permis à des investisseurs extérieurs à la ville d'opérer, et, elles ont conduit à des produits de qualité, tant sur le plan architectural que de l'agencement des immeubles, conduisant à des logements plus grands, mieux exposés, mieux organisés, dès lors que le foncier était entièrement maîtrisé par l'opérateur. Les prix de vente ont varié entre deux mille six cents et trois mille euros, trois mille huit cents pour une opération de prestige récente (2002). Des transformations importantes du bâti ont été opérées, des duplex créés sur les deux derniers étages, des appartements aménagés sur toute la longueur de la parcelle permettant de créer sanitaires et autres pièces de service en partie arrière la moins bien exposée, des jumelages d'immeubles mitoyens permettant un ré-agencement par niveau, la transformation de rez-de-chaussée, mal ajourés en locaux associatifs. Ces opérations restent des exemples d'une réhabilitation réussie, n'imposant aucune restructuration importante de la trame urbaine mais plutôt des interventions à la parcelle ou le regroupement de parcelles mitoyennes. Elles sont le contrepoint de certaines visées spéculatives à court terme, d'investisseurs qui réhabilitent médiocrement et divisent les immeubles en tout petits logements.

Le centre ancien de Perpignan montre un phénomène particulièrement saisissant de ségrégation sociale. Le

centre historique, délimité par d'anciens remparts, présente cinq quartiers bien différents dont le quartier Saint-Jacques. Ce dernier, situé à l'est, d'une superficie de 12 hectares, soit le cinquième de la surface du centre historique, compte 960 immeubles. Il est implanté sur les versants de deux petites collines, entre l'ancien couvent des minimes et le palais des Rois de Majorque, sur des terrains en faible pente. Des immeubles de deux et trois étages ont été construits en partie haute du quartier, et de quatre à cinq étages en partie basse. Le quartier provient d'anciens lotissements médiévaux, datant du XIII^e siècle, créés pour loger une population vivant de l'agriculture : jardiniers, brassiers, journaliers agricoles. Le schéma d'origine, conservé à ce jour, se compose d'un ensemble d'îlots répétitifs, rectangulaires, de 80 à 100 mètres de longueur et de 20 mètres de largeur. Les rues, généreuses pour l'époque, font quatre mètres de large, alors que le centre ancien en connaît beaucoup d'une largeur de deux ou trois mètres seulement. Orientées est-ouest, elles conduisent à des façades exposées principalement au nord et au sud. La largeur des parcelles varie entre 4 à 5 mètres, et la profondeur, entre 10 et 14 mètres. Ainsi, 90% des parcelles ont une surface au sol comprise entre 40 et 60 mètres carrés, ce qui conduit à une absence totale de cour intérieure ou de puits de lumière au sein du tissu urbain. Les immeubles se trouvent ainsi, généralement sur trois faces, mitoyens. La densité d'occupation est très forte. Le coefficient d'emprise au sol est proche de 1.

En outre, au fil des siècles, des surélévations ont été entreprises, surtout entre 1750 et 1850, sur des maisons qui ne comprenaient au départ que de simples rez-de-chaussée. Le bâti a également pris possession des derniers fonds de parcelle encore libres. La construction restait modeste, utilisant un moellonnage en galets comme élément de structure.

Deux types d'organisation interne des immeubles ont été essentiellement mis en oeuvre. Certains bâtiments disposent, le long d'un mur mitoyen, d'un escalier particulièrement étroit et raide. Chaque niveau se compose d'une pièce d'habitation sur rue et d'une alcôve à l'arrière. D'autres bâtiments, cas plus rare, disposent d'un escalier en milieu de parcelle, les pièces d'habitation du fond restant sans ouverture sur l'extérieur. Le manque d'éclairage est partout sensible, à l'exception des immeubles d'angle qui possèdent une façade latérale. Ce quartier a été fort peu entretenu par ses habitants. En 1994, on estimait que 45% des immeubles exigeaient de lourds travaux de restauration. Ces dernières décennies, le peuplement du quartier s'est modifié. De nombreux maghrébins et des gitans s'y sont installés. Des marchands de sommeil ont cherché à rentabiliser au maximum les locaux disponibles, en divisant les logements, en louant également les garages, aboutissant ainsi à des logements insalubres. Aujourd'hui, le quartier Saint Jacques se transforme en ghetto. Les ménages payos (non gitans) partent, se heurtant à des difficultés de cohabitation, l'incivisme manifesté dans le mode d'occupation de l'espace public, l'incompatibilité des rythmes de vie. La proportion des habitants d'origine maghrébine diminue, les familles avec enfants partant dans des logements HLM ou des copropriétés situées dans des quartiers péricentraux. Seuls, quelques célibataires, maintenant âgés, appartenant à la première vague des travailleurs migrants, restent attachés au quartier. Se met en place une différenciation par origine sociale.

Les Maghrébins ont fortement investi la rue Lucia en créant de nombreux commerces de proximité, achetant progressivement la totalité des bâtiments. À l'opposé, la population gitane est de plus en plus présente sur Saint-Jacques et active sur le plan des transactions immobilières. On assiste actuellement à l'émergence sur le quartier de concentration familiale ou de fratrie par rue ou par îlot.

► La nature des tissus urbains

Parmi les nombreux facteurs faisant obstacles à la réhabilitation urbaine, tels que la structure de la propriété, le degré et la volonté d'intervention des acteurs privés ou publics, le contexte du marché immobilier et socio-économique dans lequel s'inscrit le quartier, les opérateurs ont relevé la nature des tissus urbains, la morphologie urbaine et la surdensité. Certains types de parcellaire, un réseau viaire singulier, une forte densité du bâti à l'intérieur des îlots, rendent certains bâtiments peu propices à une utilisation comme habitat, les appartements restant peu accessibles, peu éclairés, trop denses, difficiles à vivre sans des actions importantes de restructuration et de curetage. Il s'avère que ces quartiers ont du mal à sortir d'un état de délabrement et de vacance malgré des efforts qui peuvent être faits dans ce sens avec l'utilisation des outils opérationnels existants.

Tel est le cas du centre ancien de Bayonne, cette ville de la Côte atlantique située à 40 kilomètres de la frontière espagnole, à la confluence de l'Adour et de la Nive. Comme beaucoup de villes anciennes, son histoire est complexe et explique la situation actuelle des tissus urbains. Apparue au début de l'ère chrétienne, place militaire au IV^e siècle, placée sous domination anglaise au Moyen Âge, elle ne fut rattachée au Royaume de France qu'à la fin du XV^e siècle. Elle connut, aux XVII^e et XVIII^e siècles, une période de croissance, confortée par un rôle de place militaire, défini par Vauban. Un plan de 1612, provenant des Archives municipales de Bayonne, ainsi qu'une vue de 1617 dessinée par de Weert, montre une ville constituée de maisons à large façade, d'un à deux étages, ayant pignon sur rue, occupant incomplètement les parcelles qui présentent de larges cours, voire des jardins au cœur d'îlots.

Dans les dessins réalisés entre 1674 et 1694 par l'ingénieur Ferry, diligenté par Vauban, les maisons gardent leur forme ancienne. L'ingénieur imposa la suppression des encorbellements sur voies, et nombre d'anciennes façades furent déplacées par simple translation des structures en bois existantes. Des transformations plus radicales vinrent ensuite. Les croquis des arpenteurs chargés, en 1813, de faire le relevé des maisons de la ville pour dresser le plan relief déposé au musée des Invalides à Paris, montrent des maisons ayant perdu leur pignon sur rue, plus nombreuses que précédemment et d'un nombre d'étages plus grand.

Il semble que les parcelles à deux travées, suivant le dessin des caves, auraient été découpées dans le sens de la longueur, donnant naissance aux parcelles étroites d'aujourd'hui. Les besoins en surface habitable ont conduit à poursuivre, au XIX^e siècle, ces transformations. Les immeubles furent l'objet de surélévations de un à deux étages, et les coeurs d'îlots furent intégralement bâtis. Aujourd'hui, on observe un parcellaire en lanière avec des bandes de 4 à 6 mètres de largeur et une profondeur allant de 40 à 65 mètres.

Un bâti relativement continu a pris possession de ces

terrains puisque les îlots sont construits à 95% en moyenne, les 5% d'espaces libres restants représentant quelques courettes et puits de lumière surmontés d'une verrière. Les logements ne présentent pas de continuité. Sur chaque parcelle prennent place deux, trois, voire quatre corps de bâtiments distincts séparés par des parties communes. L'organisation interne est partout semblable. Au rez-de-chaussée, un couloir latéral, étroit, donne accès à une cage d'escalier située au milieu de la parcelle. Aux étages, le logement s'étend de part et d'autre du palier. Les habitants doivent traverser les parties communes de la cage d'escalier pour passer d'une pièce à l'autre, et chaque partie indépendante est constituée d'un grand nombre de pièces aveugles.

Cette distribution est connue localement sous le nom d'appartements "sous deux clefs". Depuis plusieurs décennies, ce centre ancien fait l'objet d'une grande attention de la part des pouvoirs publics. Un secteur sauvegardé a été créé par arrêté interministériel en date du 5 mai 1975. Il couvre 82 hectares. Parmi ceux-ci, les cours d'eau, remparts et châteaux occupent plus de la moitié, soit 48 hectares, les 34 hectares restant forment la ville intra-muros proprement dite. Des 33,7 hectares de tissu urbain proprement dit, 44% sont affectés aux voies et places publiques, 55,2% aux îlots. Dans ces îlots, les équipements collectifs, publics et privés couvrent 4,3 hectares d'emprise au sol, soit 23,1% de la superficie, et l'habitat, commerces et services, 14,3 hectares soit 76,9%. Les îlots consacrés à l'habitation représentent 953 parcelles et contiennent 3.600 logements et 900 locaux commerciaux, d'équipements et de services de tous ordres. L'occupation du sol est telle qu'il ne présente que 5% d'espace libre.

Les bâtiments étant en général de quatre à cinq niveaux, le coefficient d'occupation du sol est de l'ordre de quatre et seule 40% des pièces d'habitation prennent l'air et la lumière depuis l'extérieur, le reste restant éclairé en second jour ou se trouve dépourvu de tout éclairage. Comme les rues sont étroites, 50% d'entre-elles ayant moins de 5 mètres de largeur, il n'est pas étonnant qu'un habitant sur deux ait quitté le quartier en trente ans, et qu'il connaisse une vacance de près de 20%. Le centre ancien de Bayonne a perdu près de la moitié de ses habitants entre 1962 et 1990, passant de 10.000 à 5.000 habitants. À cette date, le quart des 3.600 logements était vacant et de nombreux immeubles, vides de tout habitant, menaçaient ruine.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur, entrepris en 1975, qui préconisait la conservation des édifices et de leurs caractères typologiques, conduisait au maintien d'une situation, tant sociale que patrimoniale, insatisfaisante, si bien que s'affirma nécessaire de bâtir une nouvelle politique plus adaptée à ce centre ancien. L'architecte Alexandre Mélissinos, qui en fut chargé, préconisa de s'inspirer des pratiques du passé qui admettaient l'adaptation du tissu urbain par un jeu de modifications continues et parfois radicales.

Retenir ce principe de transformation semblait convenir à la situation.

Le nouveau plan de sauvegarde s'attache à conserver ce qui constitue la structure urbaine, c'est-à-dire les grands bâtiments publics, les places, les rues et la forme du parcellaire. Il prescrit d'importants curetages pour rendre habitables les logements, autorise le déplacement des escaliers, seuls éléments intérieurs d'une valeur architecturale certaine, s'il est techniquement et

architecturalement possible, pour redistribuer le bâti, et préserve la quasi-totalité des enveloppes externes des corps de bâtiments sur rue sous le vocable d'immeubles ou parties d'immeubles à conserver. Simultanément, il rappelle les règles de bonne construction et de restauration des parties à conserver, prônant, dans les beaux ouvrages, le rétablissement à l'identique des éléments manquants. Par ailleurs, pour les bâtiments devant être réduits, en volume, il préconise des interventions architecturales au langage contemporain mais prenant son inspiration dans les constructions anciennes. En substitution du pan de bois, il admet le pan de fer, et comme structures, les systèmes réticulés d'aujourd'hui.

» Composantes géographiques et risques naturels

Les critères géographiques ont toujours exercé un rôle majeur dans le choix de l'implantation des villes anciennes. Étaient prises en compte les possibilités d'accès par la route ou les voies d'eau, les capacités naturelles de défense du site, les ressources en eau et en énergie, les richesses agricoles des alentours. Les critères différaient de ceux d'aujourd'hui, et les principes retenus posent parfois problèmes. L'étroitesse des rues, la pente des terrains sont souvent citées, mais il faut aussi noter le parti de construire dans des zones inondables qui devient, sans recherche particulière sur l'organisation de l'habitat, un risque important pour la population. La ville de Saint-Antonin-Noble-Val dans le Tarn et Garonne donne un parfait exemple de cette situation. Bourgade modeste de mille neuf cents habitants, elle est située dans un cirque naturel entouré de collines, face à l'Aveyron et à la falaise des Rochers d'Anglars, au sud.

Le cœur historique s'est développé à la confluence des rivières de l'Aveyron et de la Bonnette. L'eau donne son caractère à la cité, d'autant que les anciens ont aménagé des canaux, dérivation de la Bonnette, courant du nord au sud, en surface ou passant sous les maisons, pour faciliter l'activité des tanneurs et des tisserands. Vingt-trois moulins fonctionnaient à l'époque de la plus grande prospérité économique. Actuellement, le quartier des anciennes tanneries, avec la présence de canaux et des anciens ateliers, est l'un des attraits de la commune. Cependant, trop d'eau est source de désordres. Déjà, une situation géographique en fond de vallée impose à la ville la présence de brumes matinales une bonne partie de l'année. Par ailleurs, la cité a connu de nombreuses inondations. Deux d'entre-elles ont particulièrement marqué le XXe siècle. En 1930 et en 1981, l'eau atteignit le premier étage des immeubles d'habitation dans les quartiers sud et ouest de la ville. Ces zones abritaient les logements des classes populaires, le petit peuple des tanneurs et des cloutiers. Elles se composent encore d'îlots de petites dimensions et de forme irrégulière, entourés de ruelles étroites de trois à quatre mètres de large. Ils sont, aujourd'hui, largement dégradés, certaines parcelles étant à l'abandon.

Il reste quelques-unes des maisons typiques de ce quartier, qui comportaient des arcades basses de pierre grise, des petites fenêtres ébrasées vers l'extérieur pour capter le maximum de lumière, un colombage de pisé ou briques avec encorbellements, des

galeries de combles en bois. Cependant, vingt-cinq d'entre elles ont disparu, entre 1983 et 1996, par indifférence. La partie est du centre a connu un sort plus doux. Moins inondable car plus en hauteur, elle possède un patrimoine architectural de grande qualité, les halles, la mairie, des rues plus larges, allant jusqu'à huit mètres, bordées de maisons de trois étages montrant de grands appareils de pierre taillée en façade, des arcades et des croisées à meneaux. La morphologie initiale a été bien préservée.

En cœur d'îlot, on note cependant la présence d'une structure parcellaire plus dense, prenant la forme de parcelles allongées distribuées par un réseau de venelles, montrant là un processus de densification au fil des siècles. Les bâtiments situés sur les artères principales offrent de grandes qualités résidentielles. Ils abritent de grands logements s'ouvrant sur des espaces extérieurs bien aérés. Par contre, les bâtiments situés en cœur d'îlot sont placés dans un contexte, en terme de lumière ou d'accessibilité, beaucoup moins favorable, et certains d'entre eux montrent des signes de dégradation.

Les bâtisseurs d'autrefois ont su tenir compte des contraintes du site et de la présence de l'eau, en adaptant la distribution des maisons et en choisissant des techniques de constructions adaptées. La pierre de taille était utilisée au rez-de-chaussée, les briques et le torchis, à l'étage. Les rez-de-chaussée n'étaient pas destinés à l'habitation et se présentaient, au sol, sous forme de terre battue, voire de dalle de pierre afin de résister aux inondations.



Maison médiévale à Tours.

» Le statut des logements

Certaines villes ont connu un tel changement de leur situation économique et une telle évolution de leur rôle dans l'armature urbaine qu'elles en ont perdu leur population.

Les mutations de l'agriculture française ont provoqué une désertification des campagnes et la multiplication de fermes tombant en ruine. La ville de Saint-Antonin-Noble-Val se trouve dans une situation analogue. Bien qu'elle présente un intérêt patrimonial indéniable, en 1996, les 630 immeubles recensés du centre étaient, pour moitié, totalement inoccupés ou servaient de résidences secondaires ; 21% étaient classés comme vétustes ou en ruine. Les autres logements étaient occupés des propriétaires, souvent âgés.

Les locations étaient peu nombreuses.

Dans ce secteur à fort taux de vacance, une population à faibles revenus et pratiquants, par elle-même, l'auto-réhabilitation, s'est installée dans les années 1970.

Aujourd'hui une clientèle étrangère, en particulier anglo-saxonne, s'est attachée à ce lieu. Elle a privilégié, tout d'abord, des biens situés à l'extérieur du vieux centre, disposant de jardin. Elle s'intéresse maintenant aux anciennes maisons du bourg, appréciant leur architecture, la présence de services de proximité, la structure compacte du village, perçu comme sécurisant, les espaces publics ou semi-privatifs, présents et de qualité. La ville a vu ainsi se développer les résidences secondaires.

Certes, ces maisons restent vides une part importante de l'année, mais on constate, par ailleurs, un désintérêt des propriétaires locaux qui continuent de laisser leur patrimoine se dégrader, l'indivision (40% des biens) jouant là un rôle. Le changement de statut apparaît donc comme une chance pour ce patrimoine

» La nature des techniques de construction

Certains procédés anciens de construction sont à l'origine de désordres inattendus, qui conduisent à des travaux coûteux pour remettre les ouvrages en état. Ce cas se présente dans la vieille ville de Troyes, une cité située au confluent de la Seine et de la Vienne, un petit affluent canalisé en de multiples bras pour favoriser l'irrigation. Le centre, composé de deux parties, la Cité et le Bourg, fut la proie des flammes en 1534. L'incendie détruisit une grande partie de la Cité, située au droit de la cathédrale Saint-Pierre, mais épargna le Bourg, la ville des artisans. Ses maisons à pans de bois avaient bénéficié de la présence des canaux, et d'une disposition technique alors en vigueur qui consistait à recouvrir d'un crépi l'ensemble des structures. Cette ville ancienne continua à évoluer selon le découpage de la trame moyenâgeuse. Les bâtiments, tous semblables, devaient accueillir de petits ateliers de bonneterie et le logement des artisans. Avec l'apparition des machines, ils perdirent leur fonction de production, mais continuèrent à servir de logements et d'échoppes. Les modes constructifs locaux restèrent en usage jusqu'à la fin du XIX^e siècle, bien qu'ils montrassent quelques insuffisances. Le bois prenait du jeu ; enfermé par le crépi, il se délitait. Le remplissage à base de craie souffrait du gel et devenait friable. Les fondations s'enfonçaient dans le sol marécageux. Après la seconde guerre mondiale, ces dégradations du bâti favorisèrent une désaffectation du centre. Cependant, les connaisseurs restaient conscients de la valeur de ce patrimoine. Depuis quelques décennies, des associations de défense s'attachent à en assurer la préservation. La tâche est difficile. La nature même des constructions demande de mettre à nu complètement les structures pour apprécier les faiblesses du bâti. Il faut pratiquement démonter pièce à pièce les bâtiments avant de reconstruire. En 2002, six cents maisons avaient été réhabilitées, mais il en restait dix fois plus à traiter.

Bien que difficile, la réhabilitation du centre de Troyes se fait sous la conduite de compagnons dirigés par une bonne maîtrise d'ouvrage. Il en est rarement ainsi. Plus fréquemment, les travaux de remplacement d'ouvrages défectueux s'effectuent dans l'indifférence à la forme d'origine. Chacun connaît la difficulté d'obtenir le dessin initial lors du remplacement "à l'identique" de menuiseries. Ainsi se multiplient les changements de matière et d'épaisseur de profilés, dénaturant l'as-

pect des façades. Les propriétaires ne prennent souvent conscience de l'importance de ces questions que lors du dépôt de la déclaration de travaux. Pour conserver l'aspect de leur patrimoine, certaines municipalités ont dû prendre des initiatives. La communauté urbaine de Brest a prévu une subvention pour compenser l'éventuel surcoût entraîné par la mise en oeuvre de techniques anciennes. En s'appuyant sur plusieurs entreprises, elle a amorcé un classement des différents produits disponibles sur le marché, utilisant comme critères le vieillissement, la facilité de mise en oeuvre, le respect du matériau d'origine. Elle a complété son action en définissant une charte de qualité, signée par les principaux maîtres d'ouvrage. Ces pratiques ont été reprises par d'autres collectivités.

» Les critères d'insalubrité et le critère de logement décent

Après la seconde guerre mondiale, l'objectif affiché était de promouvoir un logement moderne pour tous. Cet état d'esprit amena à porter un jugement sévère sur l'habitat ancien, à évaluer son habitabilité et ses qualités techniques, à se poser la question du logement minimum. En 1949, Robert Auzelle affirmait que les critères définis pour un logement décent, copiés sur la liste des caractéristiques énoncées dans la circulaire HBM, étaient inadaptés aux besoins immédiats.

À propos de la politique de relogement qui devait accompagner la rénovation des quartiers urbains, fort dégradés dans les années d'après-guerre, il rappelait que "Ce problème ne peut être résolu dans l'absolu, puisque le genre de vie des habitants intervient là avec une force considérable".

Du simple logement-abri au logement type HBM représentant le modèle standard moyen à atteindre, tout un programme de relogement est à mettre au point suivant les données fournies par chacune des enquêtes, la population et les conditions locales. Le principe que nous voudrions voir adopter est celui de la stricte proportionnalité du loyer et des éléments de confort de l'habitat, en dehors de l'air, du soleil et de la verdure, qui doivent être en tout état de cause, dispensés largement à tout le monde, grâce à l'étude très poussée du plan-masse...

La solution est dans un logement dont le prix de revient sera assez faible pour que son exploitation soit rentable grâce à un loyer modeste, mais suffisant, tout en conservant à ce local ses qualités essentielles d'hygiène et d'habitabilité... Pour compenser le confort réduit dont disposeront certains logements, il y a lieu de prévoir quelques équipements collectifs qui seront l'amorce et le support d'une vie communautaire plus active." Robert Auzelle complétait son propos en imaginant de nouveaux programmes d'habitat où pourraient être groupés les douches et les buanderies, où seraient présents un petit atelier pour le travail du bois et du fer, une salle de réunion, un local pour l'assistante sociale.

La mauvaise qualité de l'habitat fut à l'origine du mouvement Hygiéniste à la fin du XIX^e siècle et avait conduit à la définition de quartiers insalubres, voués à la démolition. La lutte contre cet habitat a justifié des opérations lourdes de Rénovation urbaine après la Seconde Guerre mondiale et la destruction de quartiers vétustes.

Pour conduire cette politique, toujours d'actualité dans ses objectifs premiers, les pouvoirs publics se sont appuyés sur le Code de la santé publique et les dispositions de la loi Vivien, du 10 juillet 1970. Les considérations de santé publique ont inspiré la rédaction de ces textes qui ont défini des moyens d'actions où l'administration de la santé garde un rôle majeur. Aujourd'hui, pour agir, les pouvoirs publics disposent de plusieurs outils. Le premier d'entre eux est l'arrêté de péril, prévu pour protéger les habitants des conséquences de l'effondrement d'immeubles menaçant ruine. La loi donne au maire le droit de prescrire aux propriétaires des travaux de réparation des bâtiments présentant un danger pour la sécurité publique.

L'arrêté de péril met en demeure le propriétaire d'exécuter des travaux nécessaires pour mettre fin au péril. S'ils ne sont pas effectués dans le délai imparti, la commune peut les faire exécuter, après décision du tribunal administratif, tout en mettant le coût de ces travaux à la charge du propriétaire. La déclaration d'insalubrité constitue le second moyen d'agir. Traitant de la question de l'habitabilité, elle vise à exclure du parc les logements qui s'avèrent dangereux pour la santé de leurs occupants. Sa mise en œuvre se fait par arrêté préfectoral, déclarant l'insalubrité et prescrivant les mesures de suppression de l'insalubrité, passant par des travaux ou la démolition, l'expropriation et la reconstruction. L'insalubrité peut être qualifiée de réparable ou d'irréparable.

La déclaration d'insalubrité peut concerner un immeuble ou un îlot. Lorsque l'insalubrité est déclarée réparable, l'arrêté préfectoral prescrit au propriétaire les travaux à effectuer et le délai pour leur réalisation. Une interdiction d'habiter peut être prononcée. En cas de non-respect de l'arrêté, les travaux peuvent être exécutés d'office par la commune ou par le préfet, après autorisation du juge, aux frais du propriétaire. Le propriétaire dont le logement est frappé d'insalubrité réparable peut bénéficier de subventions particulières pour les travaux. Lorsque l'insalubrité est déclarée irréparable, l'arrêté préfectoral prononce l'interdiction définitive d'habiter.

Il précise la date limite du départ des occupants et prévoit obligatoirement les conditions de relogement des occupants. Le législateur a prévu une procédure plus lourde et contraignante pour traiter les quartiers présentant le caractère d'insalubrité irréparable.

Cette procédure, dite de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), engagée par l'Etat ou la ville, permet l'expropriation, la démolition des bâtiments, après relogement des occupants, et la construction de logements sociaux, notamment sur les terrains libérés. Elle bénéficie d'un financement important de la part de l'Etat, allant jusqu'à couvrir 80% du déficit foncier de l'opération, par contre, elle nécessite des études et enquêtes approfondies permettant de connaître le fonctionnement social du quartier, la situation précise des occupants, la nature et le coût du foncier, l'état technique des immeubles pour reconnaître, par une déclaration d'insalubrité, exigée par la procédure, leur caractère d'insalubrité irréparable.

L'arrêté préfectoral vaut déclaration d'utilité publique

et déclaration de cessibilité des immeubles à démolir, suivant un régime dérogatoire au droit commun, puisqu'il est dispensé d'enquête publique.

Une estimation domaniale est réalisée pour chaque parcelle et pour chaque immeuble. Pour les propriétaires bailleurs, elle est effectuée sur la base du terrain nu, déduction faite du coût de démolition des constructions présentes sur la parcelle ; pour les propriétaires occupants, l'estimation des Domaines peut prendre en compte la valeur d'usage de l'immeuble. Dans les années 1970, les opérations de Résorption de l'habitat insalubre ont concerné des périmètres de grande ampleur, notamment dans les centres-villes ou en quartiers anciens, avec démolition et reconstruction de toutes pièces, en y intégrant des équipements publics.

Elle reposait sur une notion d'insalubrité, définie dans une circulaire du 27 août 1971, prise en application de la loi Vivien qui proposait une cotation des déficiences de l'immeuble à l'aide de vingt-deux critères dont la localisation, l'éclairage, la présence d'humidité, l'état général du bâtiment. Cette cotation a, depuis, été remise en cause, car elle favorisait la démolition. En 1979, l'Etat prit conscience que l'application de la loi, axée sur la démolition des îlots insalubres, n'encourageait pas suffisamment la réhabilitation des logements et immeubles intégrés dans le tissu urbain, qui méritaient d'être conservés pour leur qualité patrimoniale et pour maintenir sur place les populations.

Depuis l'Etat a prévu des dispositions financières pour favoriser une sortie d'insalubrité par une réhabilitation de l'habitat. Il existe une subvention de sortie d'insalubrité pour les propriétaires occupants de logements insalubres, et l'ANAH a officialisé, dans une directive du 14 janvier 1980, la création d'une subvention de même type pour des propriétaires bailleurs. A cette date, les organismes HLM ont été autorisés à acquérir des logements insalubres en acquisition-amélioration.

La procédure de Résorption de l'habitat insalubre fut largement utilisée jusqu'en 1975 mais fut l'objet de critiques dans le rapport Nora qui mit en avant sa relative inefficacité, l'importance des investissements publics nécessaires et les effets sociaux indésirables. Le Fond d'aménagement urbain, qui privilégia des opérations de restructuration urbaine plus limitées, puis les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat prirent peu à peu le relais.

Si beaucoup de travaux ont amélioré l'état général du bâti ancien, il reste beaucoup à faire. La loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) a dû réintroduire la notion de logement décent, un logement défini comme devant être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et évitant tout risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé du locataire

Il est à noter que pendant longtemps la seule définition des conditions de salubrité du logement était celle qui fut introduite en 1945 dans le Code de la Sécurité sociale et qui exigeait un point d'eau et une cheminée

Récemment, pour ne pas aboutir à la disparition de tout un parc investi de fait d'un rôle social, le Conseil national de l'habitat a proposé de retenir les critères suivants. Un logement décent d'une seule pièce devra comporter un point d'eau chaude et d'eau froide, avoir une surface de 9 m² pour la pièce principale, une salle de bains et des toilettes facilement accessibles. Les logements plus grands devront être dotés d'une salle de bains et de toilettes intérieures.

Le logement devra être équipé d'une installation électrique en bon état, d'une installation de chauffage avec une alimentation en énergie et un système d'évacuation adaptés à ses besoins. Le clos et le couvert doivent être assurés, les garde-corps bien entretenus. L'état des matériaux, canalisations et revêtements, ne doit pas entraîner de risques manifestes. Le logement doit être éclairé, ventilé correctement et dotés d'ouvrants à l'air libre. La présence de chauffage et d'installation d'eau chaude n'est pas exigée pour les départements d'Outre-mer. Le décret du 30 janvier 2002 va suivre l'ensemble de ces recommandations. Il précise que les pièces principales doivent bénéficier d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré, ouvrant à l'air libre.

Les équipements de base doivent être présents avec les réseaux nécessaires à leur utilisation tels que le chauffage, l'eau, les circuits d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes, munis des siphons empêchant le refoulement des odeurs et des effluents. Le logement doit posséder une cuisine ou un coin cuisine aménagé, susceptible d'accueillir un appareil de cuisson, et disposant d'un évier raccordé à une installation d'eau chaude et d'eau froide, et à un réseau d'évacuation des eaux usées.

Il doit être pourvu d'installations sanitaires intérieures au logement, avec des toilettes séparées de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et une baignoire ou une douche alimentée en eau chaude et froide et munie d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut se réduire à un WC extérieur au logement, situé dans le même bâtiment et facilement accessible. Le réseau électrique doit permettre l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

En matière d'architecture, outre le critère de l'éclairage naturel, le décret exige au minimum, soit la présence d'au moins une pièce principale de 9 m² de surface habitable et de 2,20 m de hauteur sous plafond minimum, soit un volume habitable de 20 m³ minimum. La loi Solidarité et Renouvellement urbains a prévu, également, quelques mesures de police pour traiter de l'insalubrité. Dès qu'un immeuble d'habitation est frappé d'un arrêté de péril ou d'un arrêté d'insalubrité, le loyer et les aides au logement sont suspendus jusqu'à la réalisation des travaux imposés. Lorsque les travaux n'ont pas été réalisés, l'autorité publique les exécute d'office aux frais du propriétaire, une hypothèque garantissant la créance de la collectivité.

Si les lieux sont interdits à l'habitation, à titre temporaire ou définitif, le propriétaire est tenu de reloger ses occupants, ou, s'il ne le peut, de verser à la commune qui a l'obligation de reloger, une indemnité pro-

portionnelle au nombre de personnes relogées.

À côté de ces situations extrêmes, le bâti ancien se trouve confronté à des exigences contemporaines de confort, de salubrité mais aussi de respect de l'environnement. Jusqu'à présent les contraintes imposées par la réglementation technique de la construction concernaient essentiellement les bâtiments neufs.

La question se pose, aujourd'hui, de son application au parc existant dans les registres de la santé, de la sécurité, de l'accessibilité et des économies d'énergie. Sur ce dernier point, une Directive européenne sur l'efficacité énergétique des bâtiments prévoit d'accroître les exigences s'appliquant aux bâtiments de plus de mille mètres carrés en cas de rénovation lourde, d'imposer l'annexion aux actes de vente et de location d'un certificat relatif à la performance énergétique de l'immeuble ainsi que l'inspection périodique des chaudières et des installations de chauffage de puissance supérieure à 20 kW.

Des actions allant dans le sens de la réduction des émissions de gaz à effets de serre ont été engagées, mais les technologies d'isolation et de ventilation définies pour les bâtiments neufs se prêtent mal au bâti ancien dont on veut, à juste titre conserver les qualités architecturales. Un travail d'investigation de voies nouvelles est aujourd'hui en cours.

Ces questions d'insalubrité restant très actuelles, au Conseil des ministres du 14 décembre 2005, le ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement a présenté une ordonnance relative à la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux.

Cette ordonnance prise sur le fondement de la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, a pour objectif la simplification des procédures, le traitement d'urgence des situations d'insalubrité, la préservation des droits des occupants de bonne foi et leur relogement, la clarification des responsabilités de l'Etat et des collectivités territoriales en matière de travaux d'office et de relogement.

Elle prévoit l'institution d'une procédure de traitement d'urgence des situations d'insalubrité qui autorise le préfet à mettre en demeure le propriétaire d'effectuer des travaux de sécurité et de salubrité indispensables et, en cas de carence, à les effectuer d'office à la charge du propriétaire, avant même la notification de l'arrêté d'insalubrité, la simplification de la procédure de l'arrêté de péril non imminent permettant au maire de prescrire au propriétaire les travaux (ou la démolition de l'immeuble) nécessaires pour mettre fin au risque que l'état de solidité du bâtiment fait courir à la sécurité des occupants.

L'arrêté du maire, désormais exécutoire dès sa notification, pourra interdire les locaux à l'habitation et autorisera le maire à engager les travaux d'office, l'accomplissement des travaux exécutés d'office dans les copropriétés en péril ou insalubres (l'autorité publique ne pourra se substituer qu'aux seuls copropriétaires défaillants et non au syndicat de copropriété pour les travaux, d'où une économie de temps et de deniers publics), des précisions concernant les travaux prescrits par le préfet pour sortir un immeuble de l'insalubrité (ces travaux privilégient le maintien ou

le retour dans les lieux des occupants, une fois les travaux faits ; ils pourront inclure la réalisation des équipements nécessaires pour que le logement soit décent après travaux et donc conforme à l'usage d'habitation), une expropriation facilitée des immeubles insalubres interdits à l'habitation.

Pour améliorer la protection des occupants des logements insalubres ou de péril, l'ordonnance prévoit la suspension du bail et la prorogation de sa durée en cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril jusqu'à réalisation des travaux prescrits ou au relogement définitif, l'impossibilité de résilier un bail et de prononcer l'expulsion d'occupants de bonne foi à la suite d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, sans offre effective de relogement, même si le délai d'interdiction d'habiter est échu, une protection renforcée des occupants d'hôtels meublés soumis à prescription de travaux de sécurité (suspension des loyers ou redevance et de bail jusqu'à réalisation des travaux), la clarification des responsabilités entre maires et préfets pour assurer le relogement provisoire ou définitif des occupants en cas de carence des propriétaires (Le maire assure le relogement en cas de péril, le préfet en cas de déclaration d'insalubrité.

Le montant de la contribution du propriétaire, due à celui qui a été relogé, est sensiblement alourdi pour mieux correspondre à la réalité économique de l'action de relogement), le renforcement du dispositif pénal et des sanctions contre les "marchands de sommeil".

» Grand ensemble en centre ancien

Lorsque les villes moyennes durent accueillir des flux importants de population aux revenus modestes, après la Seconde guerre mondiale, beaucoup prirent le parti de construire les quartiers de logements sociaux en plein centre, contrairement aux grandes villes qui les repoussaient volontiers en périphérie. Parfois très imposants, constituant souvent une part notable du parc total de logement (et souvent la quasi-totalité du parc locatif), toujours très concentrés, très fortement visibles dans le tissu urbain traditionnel, ces quartiers sociaux ont sans doute longtemps été épargnés d'une véritable relégation grâce à leur intégration fonctionnelle dans des villes de taille modeste. Mais depuis une vingtaine d'années, le problème spécifique de leur paupérisation s'est conjugué à l'attrait de la maison individuelle et au départ des familles les plus solvables dans les communes rurales environnantes. Selon les dernières données, les villes moyennes accueillent, globalement, 40 % de leur population mais jusqu'à 75% de leurs logements sociaux.

Y demeurent ainsi, en forte proportion, des populations modestes ou défavorisées imposant des équipements et des politiques scolaire, culturelle et sociale coûteuses, en particulier, le pourcentage de couples très jeunes et de personnes âgées y est supérieur à la moyenne nationale. Dans certains cas, ces quartiers posent des problèmes d'image de la ville tout entière. À Saint-Armand-les-Eaux, ville de 17.100 habitants, on dit que le quartier de la ZAC de l'Elnon (2.000 habitants), situé en plein cœur, induit un sentiment d'insécurité tel qu'il rend difficile toute commercialisation des logements du centre.

Il faut donc entreprendre un important chantier de renouvellement urbain, qui traite de la réhabilitation du parc privé, souvent obsolète, de l'amélioration des espaces publics, de la recomposition des ensembles sociaux.

Pour traiter ce sujet la Caisse des dépôts et l'Union nationale des fédérations d'organismes HLM ont formé, en 1997, un groupement d'intérêt économique, le GIE Villes et Quartiers, et lancé un programme intitulé "Prévention Villes moyennes". Bien que l'appellation villes moyennes concerne, selon les élus, les villes de 20.000 à 100.000 habitants, le GIE a choisi une fourchette allant de 10.000 à 50.000 habitants, donc de plus petites villes.

Certaines villes moyennes ont bénéficié de contrats de ville, voire, exceptionnellement de la procédure Grand projet de ville (GPV), comme Saint-Dizier, d'autres encore de la procédure Opération de renouvellement urbain (ORU), initiée par l'État en 1998 avec l'appui financier de la Caisse des dépôts qui, désormais, majore ses aides pour les villes moyennes. Un certain nombre d'expériences de requalification de quartiers d'habitat social, ou de recomposition urbaine globale, sont donc en chantier.

À Lannion, on a entrepris une démarche de démolition-reconstruction dont l'enjeu est de redessiner la ville et son centre et de créer de nouveaux quartiers, avec une volonté de mixité de l'habitat d'autant plus forte que la structure sociale de cette ville de haute technologie est très contrastée : 3.000 chercheurs et ingénieurs, 1.500 étudiants, mais une population qui se paupérise dans le parc HLM constituant près de 20% des résidences principales.

La ville de Saint-Nazaire (100.000 habitants) affiche un projet global de développement à dix ans. Avec la reprise des activités économiques, elle connaît à nouveau un certain essor démographique nécessitant une politique volontaire de l'habitat. Muy, petite commune varoise de 8.000 habitants dans l'agglomération de Draguignan, accueille une importante population d'immigrés.

Elle a dû totalement rénover un centre abandonné, insalubre, livré au trafic de drogue et au squat. La municipalité a agi simultanément sur tous les plans : procédure de résorption de l'habitat insalubre, OPAH complexe, soutien au commerce et à l'artisanat. Le Muy a maintenant le premier marché de France mis aux normes européennes. Depuis 1977, une centaine de parcelles ont été détruites et deux îlots déjà reconstruits tout en préservant la trame du tissu médiéval.

À Epinal, ville de 38.000 habitants, les logements sociaux constituent 38% des résidences principales, à Chaumont, ville de 29 000 habitants, plus de 40%, accueillant 51% de la population totale. Elles ont saisi une opportunité foncière, la présence de friches militaires et industrielles, pour entreprendre une réelle recomposition urbaine.

Elles font également partie d'une communauté de communes bénéficiant d'un contrat de ville et d'une ORU en cours de contractualisation concernant leurs secteurs d'habitat social.

Le parti de démolition-reconstruction engagé à Chaumont consiste à construire d'abord sur trois sites, en individuel et collectif mélangés, puis à démolir. La friche militaire qui est au centre des deux plus importants quartiers d'habitat HLM devient un pôle administratif réservé aux services de l'Etat et services de la ville, tandis qu'une emprise SNCF est transformée en centre ludique et marchand.

A Epinal, la réhabilitation des quartiers sociaux s'inscrit dans un projet urbain visant la requalification du centre-ville, où l'on enregistre une vacance de près de 9%, et à la maîtrise de l'étalement urbain.

La spécificité d'Epinal est d'avoir des quartiers d'HLM d'une grande qualité en matière de bâti et d'équipements et d'être appréciés par leurs habitants qui ne veulent pas les quitter ; ils posent en d'autres termes les objectifs habituellement énoncés de dédensification et de plus grande mixité d'habitat défendus par le pouvoir politique.

» Quelques exemples représentatifs

Des centres anciens emprunts d'un grand dynamisme

Certains centres connaissent un véritable engouement qui assure une bonne mise en valeur du patrimoine. Bien sûr, il s'agit toujours de villes dont l'activité économique est florissante et dont la situation dans l'armature urbaine est toujours singulière. Certes, Paris, comme capitale, ne peut pas toujours servir d'exemple mais il s'y passe aujourd'hui des phénomènes singuliers qui méritent d'être cités. Si les beaux appartements haussmanniens ont toujours connu les faveurs de la clientèle, ils retiennent aujourd'hui l'attention des promoteurs.

On observe des opérations de réhabilitation dans de nombreux quartiers, appréciés par le passé comme les XVI^e, XVII^e-V^e arrondissements, mais aussi les XIV^e et XV^e, qui s'appuient sur une demande soutenue d'une architecture complexe, avec des belles hauteurs sous plafond et des parties communes généreuses. Certes la situation explique l'intérêt pour ces bâtiments, pour la plupart, construits au XIX^e et au début du XX^e siècle. Les associations, comme les élus, sont beaucoup plus sensibles qu'autrefois à la qualité de ce patrimoine. Les terrains manquent pour la construction neuve et la ville de Paris use volontiers de son droit de préemption sur les parcelles qui se libèrent, pour construire des logements sociaux. Par ailleurs, le marché des bureaux n'est plus aussi florissant et leur transformation en logements peut être une très bonne affaire contrairement aux années où le façadisme participa à la destruction de quelques beaux intérieurs.

Des arrondissements comme le VIII^e et le XIX^e qui ont accueilli de nombreux programmes de bureaux devraient retourner à leur ancienne vocation de quartiers d'habitation.

La conjoncture économique pousse également des sociétés d'assurances, des investisseurs institutionnels à vendre des îlots entiers pour profiter de l'embellie immobilière et répondre à un besoin de liquidités. Des promoteurs ont entrepris des rénovations plus ou moins importantes. Les plus légères consis-

tent à faire un ravalement des façades, à restaurer la toiture, remplacer les fenêtres, remettre en état l'ascenseur et les parties communes.

D'autres vont bien au-delà et rétablissent des planchers, des escaliers, refont les réseaux de courants forts et faibles, de fluides, les évacuations des eaux usées et des eaux pluviales. Il s'agit là de réhabilitation dite lourde ou mi-lourde, parfaitement justifiée si le bâtiment initial est d'une bonne facture et bien localisé dans la ville. Les coûts de réalisation sont relativement élevés puisqu'ils dépassent de 30% à 50% le coût de la construction neuve. Certaines transformations peuvent être importantes puisqu'elles vont jusqu'à remettre en question la structure verticale, les escaliers, les ascenseurs, et vont jusqu'à réaliser plusieurs niveaux de parking sous des immeubles existants.

Certains bâtiments, composés de grands logements de trois cents mètres carrés et d'étages de bureaux, doivent être l'objet de profonds remaniements pour donner des logements d'une surface plus conforme aux possibilités du marché, d'une centaine de mètres carrés environ. Dans ce cadre qui consiste à remettre en état le gros-oeuvre, les appartements sont commercialisés avec différents niveaux de prestations

Certains proposent des appartements finis à la vente, où du moins, à l'image de programmes immobiliers classiques, modifiables suivant les possibilités laissées par l'état d'avancement.

D'autres promoteurs préfèrent livrer des logements nus, donnant ainsi aux futurs acquéreurs la liberté de choisir eux-mêmes leur mode de vie et leur décoration intérieure. La surface vendue est dépourvue de cloisons, d'équipements sanitaires, mais possède les arrivées et les départs des réseaux électriques et des fluides.

Pour respecter les règles de sécurité et de bon voisinage, les acquéreurs s'engagent à respecter un cahier des charges et à obtenir l'accord de la maîtrise d'oeuvre chargée de la réhabilitation. Les prix varient suivant l'emplacement de l'opération et le niveau de finition proposé par les promoteurs.

Des appartements nus, mais situés rue de Messine près du parc Monceau, ont été négociés entre 6.500 et 6.700 euros le mètre carré.

D'autres opérations ont donné des prix de 5.000 à 6.000 euros pour des appartements terminés. Sur le plan de la fiscalité, ces rénovations lourdes s'apparentent au logement neuf, avec une TVA à 19,6% et des frais de notaires compris entre 2 et 3%.

La réhabilitation peut aussi concerner des immeubles classés monuments historiques. Le projet doit recueillir l'accord de l'architecte des Bâtiments de France et les acquéreurs doivent se constituer en Association foncière libre.

Ce système permet d'habiter dans un cadre prestigieux et, aux acquéreurs, de déduire de leurs revenus imposables les intérêts d'emprunt occasionnés par l'acquisition de leur logement, les travaux de restauration extérieurs et ceux des parties communes. Ce type de réhabilitation reste exceptionnel.

Dans le XIII^e à Paris, dix-neuf logements ont été réalisés dans la partie classée d'un monument historique, le château de la Reine Blanche ; ils ont été commercialisés 5.800 euros le mètre carré.

Ce type d'opération qui associe le maintien d'un certain bâti et le remplacement d'autres parties par une construction neuve se pratique aussi à l'échelle de certains îlots parisiens.

Cette voie fut explorée, en 1979, de manière militante par Antoine Grumbach, architecte, et l'Office public des HLM de la Ville de Paris. Dans l'opération de Mare et Cascades, ils se lancèrent dans une procédure qui associait rénovation et réhabilitation, inaugurant ainsi une pratique tout entière claquant comme un slogan : "faire la ville sur la ville". Cette opération dura plus de dix ans, mais elle montra qu'il était possible d'opérer dans un tissu complexe, d'y conserver la richesse et l'esprit, en jouant sur des réhabilitations, des transformations, des substitutions. La topographie très escarpée interdisait une rénovation urbaine classique ; elle invitait à chercher des nouvelles voies. Le secteur était inclus dans une Opération programmée d'amélioration de l'habitat, mais cette procédure n'aboutissait qu'à des améliorations ponctuelles.

En outre, le secteur montrait une étroite imbrication de logements de toutes catégories et d'activités. Antoine Grumbach proposa de maintenir cette diversité, de favoriser le développement des petites industries, d'améliorer l'espace public tout en offrant des logements décents. Il entreprit une analyse profonde du quartier, de son histoire, de sa formation, de chaque parcelle et notamment de ses rapports avec les parcelles mitoyennes, du statut des espaces extérieurs et de leur hiérarchie. Il travailla avec les associations présentes sur le site, avec les usagers, pour comprendre les problèmes non seulement physiques, mais aussi sociaux et économiques. Le but était de donner un fondement à chaque décision et de faire du projet un objet de consensus. Pour rassurer la population en place et donner plus de latitude d'évolution, il proposa de fragmenter le projet en une douzaine d'opérations.

Il espérait, avec raison, que des interventions en des lieux multiples provoqueraient des réhabilitations spontanées. Il fut aussi extrêmement attentif à la structure parcellaire, visant une transformation du quartier par substitution, parcelle par parcelle. L'étude montra des traces de passages entre les parcelles, des venelles assurant une certaine perméabilité au quartier. Elle mit en évidence des organisations singulières, associant industrie et habitat, avec, conséquence, sans doute, de la pente du terrain, un système d'ateliers à demi niveau, desservis par coursives. Beaucoup de ces dispositions fonctionnelles furent conservées. Le secteur fut fragmenté en petites opérations volontairement singulières, distinguant un espace public, un passage, une place, un groupement autour de courées industrielles. Cette méthode conduisit à un projet d'une grande richesse, mais elle inquiéta une maîtrise d'ouvrage habituée alors à des procédures plus rapides et moins coûteuses.

Dans des contextes économiques plus difficiles, la remise en valeur d'un centre ancien peut s'opérer par un changement radical de programme. Ce fut le choix de Castelnau-Montriat, un bourg de deux mille habitants, situé à quelques kilomètres de Cahors, dans le Lot. Ce bourg, d'une très belle facture, se trouvait

confronté à une forte demande d'habitat et d'équipements. Dès 1988, la municipalité réalisa un centre culturel en utilisant l'ancienne poste, la maison Jacob, inoccupée depuis plus de quinze ans. Les salles voûtées du rez-de-chaussée furent transformées en lieu d'exposition, et le premier étage, en bibliothèque. Quelques années plus tard, la commune avait besoin d'étendre sa maison de retraite. Elle acheta onze des maisons d'un îlot insalubre, presque à l'abandon, situées en plein centre du bourg. L'architecte Jean-Luc Rames utilisa habilement ce bâti existant. Il développa un projet quasiment sur un seul niveau, en complète continuité avec l'espace urbain avoisinant. Les bâtiments furent reliés entre eux par un promenoir et un jardin-patio sur lesquels vinrent se greffer tous les lieux de vie. Les logements prirent place dans les maisons réhabilitées, et les services, dans les anciennes échoppes. L'entrée principale fut située sur la place principale du bourg, à deux pas du centre culturel. Cette opération permit de réhabiliter en une seule fois tout un cœur de village.



Présidial à Saintes

» Centres en recherche d'identité

De nombreuses villes, certaines prestigieuses, sont confrontées à une déserrance de leurs quartiers anciens. À Bordeaux, le centre a perdu son attrait dans le même temps que l'étalement urbain pénalisait le fonctionnement de la ville et augmentait le coût d'entretien des réseaux. Cet état des choses a conduit les élus à s'interroger sur le rôle de la partie historique de la ville et sur son avenir.

Ils reconnaissent au centre, avec la façade des quais, une valeur patrimoniale incontestable, une forme donnant son identité à la ville et à l'agglomération bordelaise.

Ils ont alors conçu un véritable programme pour ce quartier. Ils annoncent, pour cette zone, un rééquilibrage entre l'activité économique, le tourisme, l'habitat et la vie quotidienne, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale du bâti, des espaces et des tracés urbains, le développement d'activités contemporaines, la réhabilitation des bâtiments en offrant une meilleure qualité de confort, d'ambiance, de lumière, d'espaces, la recherche d'un équilibre entre générations, l'intégration des espaces verts, des équipements de proximité et de l'ensemble des services urbains, d'une meilleure cohabitation entre espaces de loisirs et de détente et lieux d'habitation.

Ce programme doit s'appliquer à des bâtiments qui ont été conçus en fonction de besoins et d'une économie qui ne présentent que peu de points communs avec ceux du temps présent, mais les professionnels

reconnaissent aux structures existantes une certaine capacité à s'adapter à des situations nouvelles. Le fleuve et la ceinture des cours, tracée par l'intendant Tourny, définissent le centre historique. Ponctué de monuments classés, il est couvert, sur cent cinquante hectares, par un plan de sauvegarde et de mise en valeur qui reprend les limites de la ville close du XIV^e au XVIII^e siècle et englobe les quartiers de trame médiévale, de grands ensembles architecturaux et urbains XVIII^e et XIX^e, un système de grandes places articulées et la prestigieuse façade XVIII^e des quais. La situation actuelle ne manque cependant pas d'inquiéter.

Le centre de Bordeaux a connu un dépeuplement, passant de quarante mille habitants en 1967 à vingt-huit mille en l'an 2000, alors que l'agglomération connaissait un étalement urbain important. Ce désamour s'explique par le souhait d'autres modes de vie, par un environnement urbain parfois difficile, par l'inadaptation ou le mauvais état du parc de logements. Trente mille personnes travaillent dans le centre et vingt-huit mille y habitent. Les bars et restaurants sont nombreux et posent des problèmes de propreté, de bruit, de stationnement, et de conflits d'usage.

Beaucoup de logements sont dégradés, voire insalubres, et dans certains secteurs jusqu'à 20% de logements sont vacants. Ces derniers sont parfois réhabilités, mais pas toujours confortables du fait d'un manque de lumière naturelle, d'une isolation thermique et phonique imparfaite et de l'absence de locaux collectifs (locaux vélos ou poubelle).

Les petits logements, d'une et deux pièces, se sont multipliés, notamment en secteur sauvegardé. La configuration du bâti, la pression d'opérateurs à la recherche d'une rentabilité à court terme le manque de vigilance de l'administration expliquent ce phénomène. La proportion de logement locatif est de 85%, un pourcentage interprété comme une conséquence de la législation fiscale. Les aides à l'accession privilégient la construction neuve et les petits logements mal réhabilités n'attirent plus une clientèle d'occupants. Cette composition du parc, dominée par les petits logements en location favorise une rotation importante des habitants.

Dans certains secteurs, le centre a un fonctionnement quasi "hôtelier". Les étudiants s'installent dans le quartier Saint-Eloi à l'automne et repartent en été. La diversité sociale et le brassage des générations sont réduits. Le quartier abrite peu de personnes âgées, par contre, on y trouve des personnes isolées, des ménages avec peu d'enfants, des étudiants, des personnes en difficulté ; 43% des habitants ont entre 20 et 29 ans, 52% sont seuls, 17% au chômage. Pour modifier cet état de fait, la puissance publique a engagé une opération de grande ampleur, constatant le peu de résultat obtenu par les initiatives privées. Elle a prévu de s'appuyer sur une société d'économie mixte qui doit acquérir des îlots en totalité, démolir les coeurs trop denses pour créer des jardins, éliminer les constructions parasites pour retrouver logique et qualité, transformer les bâtiments pour créer des appartements de plus grande taille. La volonté de diversifier les populations en donnant une nouvelle place aux familles demande de se doter d'outils per-

formants, voir coercitifs, pour regrouper des studios et proposer de grands appartements, à la vente ou à la location, dans le quartier ancien. Il faut créer des ascenseurs dans les coeurs d'îlots et fournir des places de stationnement au plus près des logements.

Il faut réduire aussi les nuisances, et la ville de Bordeaux a pris un arrêté interdisant la création d'un débit de boisson à moins de cent mètres d'un établissement déjà existant. Complétant ce dispositif, le plan de déplacements urbains propose une réorganisation des circulations visant à protéger le centre des flux de transit, à en réduire l'importance par le développement des transports en commun (tramway) et des circulations douces

La ville de Bayonne constitue également un autre cas d'espèce. Le centre ancien est devenu, entre 1960 et 1985, un lieu d'habitat par défaut de personnes en difficulté, un lieu où la fonction commerciale se trouve affaiblie par un fort développement du commerce de périphérie, grandes surfaces et hypermarchés. Alors que dans la commune un peu plus d'un ménage sur deux est propriétaire de son logement, dans le centre ancien, 85% des ménages sont locataires.

Le centre ne représente plus que 12% de la population de la ville et connaît des phénomènes de dépopulation et de ségrégation. Entre 1966 et 2000, alors que la population de l'agglomération était multipliée par 1,7, celle du centre-ville fut divisée par 2. La courbe démographique se modifia. Les moins de 20 ans restaient sous représentés ; le pourcentage de personnes âgées reculait au profit d'adultes "d'âge avancé", des 30-50 ans, souvent sans enfant. En 20 ans, la proportion de ménages d'une personne passa de 50 à 60%, celle des ménages d'une à deux personnes atteignit 84% en l'an 2000. Le centre continue d'accueillir les demandeurs d'emploi ; alors que le taux de chômage s'avère relativement stable, ces dix dernières années, sur la périphérie communale, il a été multiplié par 1,6 dans le centre ancien.

Malgré l'installation des équipements de base répondant aux critères habituels du confort, (chauffage, salle d'eau et WC intérieurs au logement), présents dans plus de 95% des logements, le taux de vacance reste stable et élevé, à plus de 20%. Pourtant, la ville ne manque pas d'attraits. Les extensions urbaines ont pris place au-delà des glacis si bien que la ville ancienne a conservé son cachet et son patrimoine intacts. Au XIX^e siècle, la croissance de la ville sur elle-même a donné lieu à la réalisation d'escaliers de très belle facture.

Fort de ce constat, les élus ont donné leur accord à une politique urbaine cherchant à valoriser le patrimoine tout en reconnaissant la nécessité d'une transformation, sans ruptures, de la ville ancienne pour la rendre habitable. La réutilisation d'éléments de patrimoine et la nature originale du bâti semblent en mesure de produire des logements d'une grande valeur d'usage, qui réhabilités, peuvent concurrencer les logements récents. Le point de vue sur un logement ancien objet de profondes transformations serait susceptible d'évoluer, au point de lui faire retrouver une place de choix dans un parcours résidentiel ascendant.

Les élus admettent la nécessité de pratiquer largement le curetage et de prendre en compte des questions d'éclairage, d'ensoleillement, de ventilation et d'hygiène dans la conception des projets. Pour modifier l'image de la ville, ils comptaient trouver des moyens d'intervention efficaces, tout en prenant conscience que les travaux à entreprendre devaient porter sur plus du tiers des immeubles et qu'il faudrait démolir près de 45.000 mètres carrés de surface de logements.

Selon Jacky Cruchon, l'expérience a montré que la mise aux normes ne suffisait pas à résorber la vacance, et qu'il fallait remettre en question une morphologie urbaine particulièrement contraignante, le parcellaire en lanière et la forte densité du bâti., "Laisser le marché réguler l'offre et la demande, c'est à coup sûr se condamner à figer la structure de l'offre vers du petit logement, du fait de la taille des ménages, chichement restauré, du fait de la faible solvabilité des candidats.

C'est aussi accepter le délaissement du logement du centre, par défaut de restructuration, de requalification patrimoniale, au grand et seul profit du logement de périphérie. C'est au total ne pouvoir y loger que des populations captives." Lors de la modification du Plan de sauvegarde et de mise en valeur, Alexandre Mélissinos a apporté des solutions allant dans ce sens.

Il a examiné l'état patrimonial des immeubles de chaque parcelle et a donné les moyens de les faire évoluer, seuls ou par regroupement. Il a déterminé, pour tous les îlots du centre ville, les axes de travail et le devenir opérationnel. Il a fixé des règles d'autorisation en matière d'urbanisme et des modes d'intervention permettant aux projets des particuliers de s'inscrire en cohérence dans les projets de la ville. La loi de finances rectificative de 1994 complétée par l'inscription du 17 mai 1995 de la Direction générale des impôts (publiée au B.O.I. du 7 juin 1995) a apporté des moyens financiers en admettant que les restructurations prévues au plan de sauvegarde soient considérées comme des éléments de mise en valeur du patrimoine, et de ce fait, éligibles aux déductions fiscales.

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, devant l'ampleur du problème posé, a, pour sa part, décidé d'innover en prenant en compte les surfaces démolies dans les calculs des subventions et en déplaçant les travaux sur les parties communes. Face aux résultats encourageants, elle a amplifié son action en développant le recours aux travaux d'intérêt architectural, une expérience qui a conduit à la création d'un outil nouveau : l'OPAH patrimoine.

Dans les années 1979-2001, 1.676 logements ont été aidés par l'ANAH, 252 présentant des curetages ; 77 logements HLM ont été créés, 13 avec curetage ; 315 ont bénéficié des aides de l'ANAH associées à des aides fiscales, dont 202 avec curetage.

Le coût total de ces travaux a été de 342.454.000 francs, soit 204.000 francs par logement, l'ANAH apportant une subvention de 71.966.000 francs et la ville, 9.837.000 francs.

La ville de Menton présente également un tissu ancien des plus particuliers, mais à cela s'ajoute la présence d'une catégorie nouvelle de population qui va conduire à une transformation et une utilisation

inédite de la ville ancienne. La seigneurie de Menton date du XIII^e siècle. Elle appartenait alors à la famille génoise des Vento qui fortifia le rocher et construisit un château à son sommet.

La ville se développa peu à peu au pied du château, sur des pentes tournées vers la mer, au-dessus de la voie romaine située en contrebas.

En 1346, Menton devint la propriété de Charles Grimaldi, Seigneur de Monaco et de Roquebrune, jusqu'en 1848. La seconde phase d'urbanisation date de la fin du XVI^e. Les princes de Monaco quittèrent le château endommagé par divers conflits pour s'installer dans une somptueuse demeure, le long de l'ancienne voie romaine, la rue Longue, ouvrant directement sur la mer. Ils furent imités par les principales familles de Menton.

Aux XVII^e et XVIII^e siècles, la ville s'étendit progressivement vers la mer et vers l'Ouest sur des terrain plus plats.

Au cours de cette époque furent construits de multiples édifices religieux, le couvent des Capucins, les églises Saint-Michel et de la Conception, et furent aménagés de nombreux espaces publics à leur contact, la rue Neuve, le parvis Saint-Michel et les rampes le reliant à la rue Longue. En 1848, Menton fit sécession et se proclama ville libre, sous protection sarde. Elle choisit son rattachement à la France en 1860 et Charles III de Monaco abandonna ses droits sur la ville à Napoléon III. Au XIX^e siècle, elle fut l'objet d'une certaine planification urbaine, se matérialisant par une série de plans, dits "géométrique" en 1802, "d'alignement" en 1862 et "d'embellissement" en 1879. Ils prévoyaient essentiellement des percements de voies nouvelles sur la partie plate, qui devint la ville basse, nouveau centre de Menton. S'appuyant sur l'arrivée du chemin de fer en 1869, le "grand tourisme" se développa.

Au début du XX^e siècle, Menton présentait une cinquantaine d'hôtels et pensions et plus de deux cents villas, accueillant aux beaux jours de l'hiver, de riches personnages venus d'Angleterre, de Russie et du reste de l'Europe. Aujourd'hui, la ville de Menton possède un secteur sauvegardé, délimité par un arrêté ministériel en 1993, qui couvre quatre quartiers correspondant à des entités historiques et paysagères distinctes. La Vieille Ville, s'étage sur le flanc de l'éperon rocheux, du site de l'ancien château jusqu'à la mer. Le Quartier des pêcheurs, première extension hors les murs, sur terrain plat, le Cap Saint-Sébastien, relie la vieille ville au bastion édifié sur un îlot rocheux en 1619. Le Bréa, quartier de facture classique avec des hôtels particuliers édifiés sur un maillage parcellaire élargi, est apparu suite au percement de la rue Neuve (rue de Bréa) en 1618, axe rectiligne reliant la vieille ville au couvent des Capucins. Le quartier Saint-Julien-Victoria s'est développé au cours du XIX^e siècle autour de l'hôpital édifié au nord de la vieille ville ; il est constitué de vastes maisons en front de mer et de villas disposées sur terrasses traitées en jardins.

La Vieille Ville est particulièrement marquée par son relief. La plus forte pente orientée ouest-est, présente un dénivelé de soixante mètres entre la rue du Château et le quai Bonaparte. Du nord au sud, la rue Longue s'étend sur un dénivelé de 12 mètres, avec une déclivité accrue dans sa partie sud, aux abords de la mer.

Une trame urbaine homogène découle de cette déclivité. Les rues principales suivent un axe nord-sud, parallèle à la rue Longue et aux courbes de niveau. Les voies secondaires offrent l'aspect d'un lacs de ruelles, passages et escaliers enchevêtrés, dégringolant en cascade vers la rue Longue, puis le quai Bonaparte.

Les îlots s'étirent en longueur, suivant l'axe nord-sud décrit par les rues principales, et présentent de très fortes densités ne laissant pratiquement aucun espace libre.

Les parcelles, d'une largeur moyenne de cinq à six mètres sont toutes traversantes. D'une profondeur parfois de plus de vingt mètres, elles s'étagent en escalier sur la colline. La partie haute est essentiellement constituée de maisons de ville à l'architecture précaire, tandis que des immeubles de rapport aux façades étroites s'étirent sur toute la profondeur des parcelles bordant la rue Longue.

Suivant la ligne de plus grande pente, on note des constructions particulièrement hautes (jusqu'à neuf niveaux), le long du quai Bonaparte, des dénivelés tellement prononcés qu'une parcelle peut présenter des écarts de deux à trois niveaux d'une rue à l'autre, la simple exposition des niveaux inférieurs, buttant sur le rocher en fond de parcelle, une diminution de la densité des parcelles au fur et à mesure que l'on s'élève vers le site du château (avec un COS de 4 à 5 en partie basse et de 1,5 à 2 en partie haute), l'étroitesse des rues, interdisant l'accès aux véhicules motorisés et n'offrant pas de bonnes conditions d'éclairage aux deux ou trois niveaux inférieurs des immeubles. La morphologie de la Vieille Ville présente ainsi de nombreuses contraintes pour une requalification, des difficultés d'accès pour les véhicules, préjudiciable au regain d'activité du quartier et introduisant des surcoûts aux chantiers (estimés à près de 15%), une complexité des immeubles ouvrant sur deux orientations, avec des parcelles d'une longueur de près de 20 mètres, des possibilités limitées de restructuration des niveaux inférieurs des immeubles, les rez-de-chaussée étant pour la plupart inadaptés à un usage de logement et même de commerce, avec une simple exposition et de mauvaises conditions d'éclairage et d'ensoleillement. Avec ces handicaps, le centre ancien est devenu inactif et vieillissant.

Il a perdu sa fonction de centre. Il n'est plus le lieu des pratiques quotidiennes et aucune autre fonction (artisanat, restauration, culture) n'est venue suppléer les anciennes en dehors d'un timide tourisme patrimonial. Il a perdu de 23% des habitants en trois ans, six cents environ en 1999. Le dernier recensement révèle également un net recul du nombre de résidences principales, passant de 400 à 313 (soit une perte de 22%). Elles ne représentent plus que 40% des logements de la vieille ville.

Dans le même temps, la vacance enregistre une baisse importante, proche de 20% (de 165 à 133 logements). En revanche, le parc de résidences secondaires connaît un essor de près de 42% sur 9 ans, atteignant le nombre de 340 logements (240 en 1990), soit plus de 43% du parc de logement (30% en 1990).

Ce marché est animé par une clientèle italienne for-

tunée, qui contribue à porter les prix de vente à un niveau prohibitif, tant pour les actifs accédants, que pour les investisseurs (faute de rentabilité) ou pour la commune dans l'incapacité de préempter. Le prix moyen atteint mille deux cents à mille cinq cents euros le mètre carré, trois mille euros après réhabilitation.

La vieille ville étant constituée d'immeubles en copropriété, les prix du marché compromettant les opérations d'envergure de regroupement de logements, juxtaposant résidences principales (dominées par des propriétaires occupants âgés), résidences secondaires (dont les propriétaires sont souvent italiens) et logements durablement vacants.

A cette hétérogénéité des statuts d'occupation s'ajoutent les difficultés liées à l'organisation des copropriétés. Peu d'immeubles ont fait l'objet d'une répartition en tantièmes entre propriétaires, encore moins de règlement de copropriété. La double orientation des immeubles, avec décalage de niveau de part et d'autre, engendre une méconnaissance entre propriétaires d'un même immeuble.

Avec le temps, des regroupements de petits logements sur des pans horizontaux ont abouti sur certains niveaux à des répartitions sur deux ou trois immeubles contigus, en incohérence totale avec le découpage parcellaire du cadastre.

» Analyser et agir

De cette étude portant sur quelques cas, il ressort que qualité du bâti et situation économique sont étroitement liées. L'aspect et le fonctionnement des centres anciens dépendent de l'investissement des populations et du dynamisme de l'économie locale. Comme la situation diffère suivant la région examinée, on pourrait en conclure qu'elle ne serait la conséquence que d'un plus ou moins grand attachement au passé, fonction de la culture locale et des modes d'habiter. À l'expérience, on apprend, souvent, que des situations exceptionnelles s'expliquent par des histoires singulières. Si l'Alsace peut s'enorgueillir de villages de belle apparence, c'est, pour une part, que certains d'entre eux ont été reconstruits à l'identique après la Seconde guerre mondiale.

De nombreuses villes connaissent aussi des périodes de déclin puis de reconquêtes, avec souvent des populations différentes. Tout montre que l'architecture n'échappe pas aux sursauts de la société. Elle en a les splendeurs et les vicissitudes. Ces phénomènes étant d'un grand poids pour la vie de la cité, la puissance publique a dû s'en saisir quand l'évolution naturelle tendait à conduire à une dégradation des tissus urbains ou à une ségrégation sociale. C'est ainsi que sont nés ces concepts et outils que sont la revitalisation ou le renouvellement urbain, la requalification de l'habitat, la lutte contre l'insalubrité, l'éradication de l'habitat indigne, le traitement des copropriétés en difficulté, toutes actions considérées comme prioritaires par le pouvoir politique.

Il est rare que les centres anciens ne demandent pas d'intervention publique. Les problèmes d'accessibilité, de stationnement, de collecte des ordures ménagères, de réseaux de toutes sortes, d'entretien des voiries, de création de nouveaux équipements publics, y sont nombreux

L'une des questions les plus délicates est celle des quartiers d'habitat en voie de dévalorisation ; généralement, les mécanismes sous-jacents dépendent de nombreux acteurs, tant publics que privés, souvent difficiles à coordonner. Pour bâtir, sur ces territoires, des stratégies opérationnelles d'intervention, il faut comprendre les mécanismes en jeu.

Cela demande de nombreuses études préalables, qui portent le nom de diagnostic habitat et son versant politique, le Plan local de l'habitat, d'études préliminaires ou pré opérationnelles pour les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

Il s'agit de distinguer les fonctionnements et dysfonctionnements urbains, de trouver les atouts et les potentialités de développement susceptibles d'induire une mutation des quartiers concernés. Ces analyses doivent être conduites à l'échelle de l'agglomération, de manière à mettre à jour les rôles respectifs des différents quartiers, pour ensuite, dégager leurs spécificités susceptibles de leur donner une place dans une stratégie urbaine.

Les études à entreprendre portent sur les dimensions sociales, urbaines, économiques ; elles doivent considérer le marché de l'habitat, les potentialités et les contraintes de chaque zone, rendre compte des valeurs foncières et immobilières, mais aussi des autres dimensions urbaines que sont la qualité des espaces privés et des espaces publics.

C'est souvent en fonction de ces derniers et des principaux monuments que se juge l'intérêt d'un centre et des efforts qu'il mérite. Il faut connaître les caractéristiques morphologiques du tissu urbain, le statut de la propriété, l'interdépendance des fonctions urbaines pour élaborer un jugement sur les dynamiques en cours, de développement ou de repli.

L'histoire du lieu apporte souvent les plus grands éclairages ; elle est en outre le support des projets à venir. L'histoire est partie prenante du patrimoine ; garder des traces, faire preuve de continuité à sa place dans les démarches de projet. Il faut regarder l'équilibre des fonctions. Il est d'usage de considérer que diversité et mixité favorisent la vie urbaine. Il convient toutefois, dans les quartiers anciens plus qu'ailleurs, dans la mesure où l'espace est compté et où les nuisances peuvent en être accrues, d'apprécier la compatibilité et la complémentarité des usages. Fonctions économiques et commerciales, fonction d'habitat, fonction de services et de loisirs, fonctions propres à la centralité, fonctions de déplacement et d'accessibilité, fonctions symboliques, autant d'activités qui peuvent se renforcer ou se nuire.

La fonction d'habitat peut être contrariée par l'animation et la fréquentation extérieures liées à des fonctions centrales, commerces ou lieux de divertissement. Les profils socio-économiques de la population doivent être en rapport avec les activités présentes ; il s'agit d'éviter la marginalisation de certaines populations, face à l'utilisation des rez-de-chaussée d'immeubles, par d'autres catégories de population, présentant d'autres caractéristiques sociales et d'autres modes de vie, ou d'activités traditionnelles devant s'éloigner devant la pression foncière et les contraintes de circulation. Par ailleurs, la concentration d'activités, la spécialisation d'une zone peut provoquer un attrait

particulier, favorable au commerce ou au tourisme, mais, a contrario, l'absence totale d'activités économiques peut simplifier la vie dans des quartiers résidentiels. De nombreux quartiers anciens sont constitués d'un parcellaire en lanières qui accueillait, autrefois, des ateliers dans des cours profondes, tandis que des immeubles en façade étaient réservés à de l'habitat. Dans ces lieux, passages et bruits constituent des nuisances. L'artisanat a parfois gagné les étages, et a dénaturé la fonction première.

Dans d'autres cas, le contexte réglementaire et urbain a limité les activités ou les a contraintes au départ. Les conditions d'exercice au coeur de la ville ne sont pas toujours favorables.

L'accessibilité est un autre facteur clé. Il s'agit de la qualité de la desserte, de la diversité des moyens de transports, du temps d'accès aux habitations, aux lieux d'activités. L'automobile a pris un rôle notable dans les modes de vie et les quartiers sont également jugés en fonction de ce critère, pouvoir circuler et pouvoir stationner.

Bien sûr, toutes ces considérations fonctionnelles sont à comparer à d'autres aspects, l'animation, l'ambiance, le paysage, le niveau de services, la vie de quartier. L'attractivité d'un quartier est fonction de tous ces facteurs ; elle s'apprécie de manière différente par les catégories de population ; elle exprime le rôle du quartier dans le fonctionnement urbain ; elle se mesure par le niveau des prix fonciers et immobiliers.

A contrario, certains indicateurs signalent le refus d'un environnement ; il s'agit de la perte de population, du vieillissement, de la fermeture des commerces, de la précarisation des habitants, de l'engorgement et de la dégradation des espaces, du bruit et de la pollution.

Le comportement des acteurs locaux révèle l'équilibre qui s'établit entre l'adhésion et le refus. Il est un bon indicateur de l'état d'esprit des forces économiques et sert à apprécier les chances de succès d'une politique.

Entre d'ailleurs dans ce cadre, les derniers travaux entrepris par les acteurs publics ou privés, en matière d'aménagement, de construction, de gestion ; il importe de connaître les projets, leur nature, leur ampleur, leur déroulement, leur effet, d'apprécier leurs réussites ou leurs échecs, en terme de fonctionnement, d'aspect, d'image du quartier.

Cette dernière notion, utilisée par les architectes, les sociologues, les professionnels de la publicité, qui recouvre celle d'attractivité, exprime une nouvelle fois, le degré d'appropriation, tant par les habitants que les visiteurs.

Mais une fois que ces analyses ont été menées à bien, le projet reste à faire, car il s'agit bien de cela ■



■ Bruno COUSSY,

Architecte, urbaniste,
Cabinet PONANT

□- Du POS fin à la ZPPAUP : la nécessité du projet

Je voudrais illustrer la nécessité du projet, comme préalable à toute forme de protection, à partir de villes qui, quoique ayant eu de fortes démarches patrimoniales, n'ont ni ZPPAUP, ni secteur sauvegardé.

La ville de Chatelaillon (Charente-Maritime, 6000 habitants) a été construite à la fin du XIX^e comme station balnéaire pour les classes moyennes régionales. L'architecture de ses villas résulte de catalogue de plans, édités le plus souvent par des architectes parisiens et réalisés par des entrepreneurs locaux, autour de fiches allant de la « maison pour ouvrier » au « chalet pour rentier » et à la « villa pour bourgeois aisé ». Au début du XX^e, la disparition progressive de la plage de Chatelaillon, laminée par le vent et les courants marins, va faire perdre toute valeur à la station, provoquant la fermeture du casino dans les années 1970. Le renouveau de la ville va venir du ré-ensablement de la plage dans les années 1980, puis de la réouverture du casino, avec installation d'un établissement de thalassothérapie. Les élus vont alors se poser des questions sur l'identité architecturale de leur commune et faire réaliser simultanément un plan de référence, outil de programmation à 15 ans, et une charte architecturale, de façon à réglementer l'aspect des constructions. Cette dernière va permettre de constater l'état d'abandon des villas, la perte de tout repère architectural et l'utilisation de règles prônant plutôt un régionalisme rural aux antipodes de l'architecture balnéaire.

Au bout d'une quinzaine d'années, les habitants se sont réappropriés leur histoire et donc leur architecture, autant dans les quartiers anciens que dans les lotissements les plus récents. Il s'agit maintenant de freiner une volonté de décoration parfois excessive sur les maisons neuves.

Rochefort (Charente-Maritime, 30000 habitants) est une ville créée au XVII^e siècle pour accompagner un arsenal maritime sur la côte atlantique, à proximité de La Rochelle. Actif pendant près de trois siècles, cet arsenal, trop enfoncé à l'intérieur des terres, ferme en 1927, signant le déclin économique et identitaire de la ville. Il faudra attendre le contrat « ville moyenne » de 1974 pour qu'un projet à long terme dynamise la ville. Celui-ci suggère – ce qui est nouveau pour l'époque – une réutilisation systématique des bâtiments abandonnés par la Marine au profit d'équipements publics multiples : Chambre de Commerce et d'Industrie, bibliothèque municipale, Conservatoire du littoral, Ligue pour la protection des oiseaux, Centre international de la Mer utilisant les 6000 m² de l'ancienne corderie royale, Palais de justice, etc...

Pour accompagner ces transformations, ici aussi l'étude d'une « Charte architecturale » va donner du sens à l'architecture de la ville. Elle permet aussi bien d'établir les règles du POS (inchangées depuis leur élaboration en 1979) que de réaliser des ouvrages

grand public sur l'histoire et l'aspect des différents quartiers, ouvrages vendus en librairie (8000 exemplaires vendus à ce jour). D'autres grands projets structurent le développement de la ville et renouellent le regard porté sur elle (Parc de la Corderie, B. Lassus, paysagiste ; Reconstruction de l'Hermione, frégate réalisée en 1780 à l'Arsenal de Rochefort et sur laquelle Lafayette est parti rejoindre les insurgés américains, etc...).

Dans le cas de Rochefort comme dans celui de Chatelaillon, qui n'ont pas de secteur protégé spécifique, la prise en compte globale de la ville permet de s'intéresser avec le même regard aussi bien à la réhabilitation du centre ancien qu'à la création de lotissements périphériques ou encore au renouvellement urbain des grands ensembles. C'est sans doute ce caractère global qui va permettre une forte continuité et une profonde unité entre les différents espaces publics de la ville. Ainsi à Rochefort l'alignement des constructions sur la rue est devenu une règle qui concerne tous les quartiers, anciens et nouveaux. A Chatelaillon, les lotissements les plus excentrés reprennent les mêmes règles et le même vocabulaire architectural que les quartiers anciens.

D'autres villes seraient intéressantes à décrire, comme Châtelleraut (Vienne), qui doit réorienter son projet urbain autour de la Vienne et du pont Henri IV (aujourd'hui simple axe routier) si elle veut que les habitants se réapproprient leur centre-ville, très abimé. C'est ce projet de transformation des abords du fleuve qui peut marquer le renouveau d'une ville médiévale remarquable. De même, Nantes reste aujourd'hui engluée dans la nostalgie de ses anciens canaux comblés et marque le pas sur l'aménagement du centre-ville. Seul un vrai projet sur le centre-ville peut redonner du sens au secteur sauvegardé.

Dans ces différents cas de figures, le projet urbain a permis d'aller de l'avant, de remettre les forces sociales en mouvement et simultanément, de renouer avec le fil de l'histoire ?

Seule cette tension entre passé et avenir est à même de recréer culture et traditions locales.

L'architecture, dans ce contexte, devient un élément essentiel du paysage urbain, non seulement pour accompagner le projet de la ville mais surtout parce qu'elle correspond à la représentation collective que les habitants se donnent d'eux-mêmes, fixant ainsi des critères d'expression de leur organisation sociale ■





■ **Michel STEVE,**
 Directeur du service Réhabilitation Architecture,
 Agence municipale d'urbanisme de Nice

□- Un P.L.U. patrimonial à l'échelle de la ville L'exemple de Nice

Pour désigner l'esprit de certaines dispositions du PLU en cours d'élaboration à Nice, le terme est aussi délicat à trouver que la manière administrative de les mettre en pratique.

En effet, le cas de Nice ne peut pas être considéré comme essentiellement patrimonial, c'est-à-dire déterminé fondamentalement par la prise en compte impérative d'un patrimoine d'une qualité, d'une densité et à la fois d'une unité exceptionnelle. Mais, vu le rôle touristique de la ville et compte tenu de la diversité de ce patrimoine, c'est pourtant un PLU dicté sur certains points par une volonté de le gérer spécifiquement et efficacement.

» Émergence d'un problème et premières solutions

Avant même que la formule administrative du PLU n'ait été élaborée, avec les possibilités d'y intégrer la protection et la prise en compte d'édifices patrimoniaux, la question avait été soulevée à Nice. À partir de 1980-85, des recherches en archives, sur les cadastres anciens, des débuts de catalogues, des campagnes photographiques sur le terrain et des projets de prescriptions avaient tenté une première mise en relation de toutes ces données, plus ou moins efficaces. Finalement, en 1998, le POS intégrait officiellement un volet de protections qui s'appuyait sur un ensemble de fiches.

Les fiches avaient pour but de répertorier et mieux connaître, autant que possible, un ensemble d'édifices que la ville souhaitait mettre à l'abri, d'une part de la pression foncière générale, d'autre part d'adaptations à la convenance des particuliers, jusqu'alors pratiquement incontrôlables d'un point de vue légal. L'ensemble des protections était appelé « les Villas protégées », ce qui indique clairement la nature des édifices concernés.

En effet, cette première campagne de protection municipale était envisagée comme un complément aux protections nationales, faites au titre des Monuments historiques. L'idée générale était donc alternative et complémentaire. Elle se focalisait sur une sorte de second patrimoine : à côté des grands monuments nobles et anciens, romains, médiévaux puis baroques, on souhaitait protéger un ensemble de villas, de manoirs et de châteaux, qui avaient fait la réputation de la Nice 1900 et qui, par leur forme extravagante et leurs parcs plus ou moins étendus, se trouvaient évidemment en péril dans le contexte urbain moderne.

Le sentiment de l'urgence de ces protections avait émergé lors de la destruction vers 1974 du palace majeur de la Promenade des Anglais, l'hôtel Ruhl⁴. Mais cet événement n'avait fait que cristalliser un sentiment presque unanime d'une destruction gêné-

rale et aveugle du patrimoine 1900, sentiment qui se fondait à juste titre sur le constat de destructions continues de belles villas le long des boulevards élégants. Il est évident que cette nostalgie se fondait aussi sur un rejet global, moins justifié, de l'architecture moderne qui remplaçait ces édifices anciens par des blocs plus compacts et aux lignes nues. On voit donc que cette première démarche de protections municipales était étroitement liée aux particularités du patrimoine niçois, autant en fonction du projet urbain moderne que par rapport au patrimoine ancien que l'on décidait de conserver.

» Particularités du patrimoine niçois

Par rapport à des situations fréquentes et plus classiques (un secteur historique bien cerné et riche en bâtiments d'une époque ancienne et unique), le cas de Nice est singulier. D'une part, le patrimoine que la Ville souhaite protéger est étendu et comme saupoudré sur l'ensemble du territoire. D'autre part, les édifices qui le constituent s'échelonnent sur plusieurs périodes aux esthétiques très contrastées voire contradictoires. Le néoclassicisme 1830 a des façades uniformes et peu ornées.

L'éclectisme des années 1850 à 1914 offre des constructions aux formes et aux styles exotiques, au sens le plus large. Il faut ajouter le riche corpus des édifices des Années 1920 et des Années 1930. Plus récemment on a ajouté celui des Années 1950-60. On remarque donc que la notion de Villas protégées a sensiblement évolué en peu d'années (1990-2000) et que la protection s'est du coup étendue aux différents programmes, tels que l'immeuble de rapport bourgeois et l'édifice public de prestige de la Belle Époque.

À Nice, cette diversité des styles et des époques induit aussi une diversité des textures, des matériaux, de l'échelle des édifices. De prestige et de qualité d'exécution aussi. Ainsi, il faut savoir protéger et restaurer autant la villa à frise des années 1900, de construction moyenne mais ornée de beaux sgraffites dans la tradition de la Renaissance italienne, que l'exceptionnelle cathédrale orthodoxe commandée par la colonie russe avec à sa tête le tsar en personne et toute sa cour⁵. Mêmes variations brutales de taille et de construction avec la seule église néo-palladienne italienne de France⁶, confrontée à des châteaux néogothiques mauresques comparables à ceux d'Europe centrale.

Une donnée économique importante pour la qualité et donc la conservation des édifices 1900 est également à prendre en compte.

C'est le caractère mercantile et impérieusement rentable des opérations 1900 comme les hôtels de voyageurs et les immeubles de rapport. Nice, ville peu riche

⁴ - L'hôtel Ruhl avait été construit en 1912 par l'architecte Charles Dalmas, également auteur du Carlton de Cannes. Cet édifice, de style Louis XVI-Ritz, avait une réputation internationale. Un article de la Construction Moderne en 1927 le qualifiait encore de « plus belle réception d'Europe ».

en pierre, imite très souvent l'appareillage et le style classique franciliens avec des maçonneries enduites et des staffs, qui résistent plus ou moins après cent ans d'exposition aux intempéries. Or ces édifices, d'une grande qualité architecturale par ailleurs, constituent une part sinon essentielle du moins significative du patrimoine à protéger.

En fait, Nice possède toutes les formes et tous les styles, à l'exception de la pagode et de la mosquée. Les inventaires que nous avons dressés au fil des ans pour la ville abondent en qualificatifs stylistiques dont on n'aurait pas idée hors de cette ville : néo-Renaissance rationaliste à tendance Modern-style, néo-Louis XVI crémeux, néo-gothique vénitien romantique orné, Années 20 géométrique polygonal transitoire, Années 30 pierre-béton, etc. Toutes ces factures manifestent une esthétique très typée, avec ses particularités. En outre, le luxe occasionnel des détails est lié à la fortune des riches colonies étrangères résidant autrefois à Nice, lorsque ces hivernants étaient les propres commanditaires des édifices.

En dehors de cette diversité de styles et d'époques, ce patrimoine niçois, difficile à étudier et à cerner, est fragilisé par le contexte moderne de la ville. Nice est célèbre en France pour la difficulté à trouver des logements à des prix convenables et pour la pression foncière qui a, depuis des dizaines d'années, conduit à de nombreuses destructions. Il faut y ajouter le risque sismique, qui n'est certes pas une nouveauté mais qui a fait une apparition relativement récente dans les prescriptions architecturales, limitant gravement les réutilisations de bâtisses anciennes. La situation géographique étranglée entre la mer et les montagnes impose en outre des goulets devenus inextricables en termes de circulation automobile.

La présence récente de nouvelles et influentes colonies étrangères joue également un rôle. Même si ses conséquences architecturales nous semblent largement sous-estimées, dans le domaine de la compréhension et du respect du patrimoine. En effet, les Italiens importent l'habitude de détruire complètement les intérieurs et les portions de façades leur appartenant, pour les refaire à leur convenance, parce qu'ils sont plus exigeants sur les caractères fondamentalement architecturaux de leur logement et ne se contentent pas d'adaptations décoratives, non morphologiques. Les autres colonies étrangères, de l'Europe du nord et de l'est, ont apporté plus récemment une recherche de l'ostentation et de la couleur qui se fondent trop souvent sur une lecture superficielle et anecdotique des spécimens les plus dangereusement singuliers des années 1900. Le résultat est une suite assidue de pastiches, d'un effet architectural désastreux. En outre, et ce depuis les années 1950, l'arrivée de retraités aisés, s'installant dans un quartier chic, est régulièrement cause d'interventions anarchiques sur les édifices acquis, par goût de l'apparat, par ignorance de l'histoire et de la signification de ces édifices.

►► Les inventaires et les prescriptions

On a vu que le POS, pour sa partie patrimoniale, s'appuyait depuis 1998 sur un ensemble de fiches limitées à des villas. En outre, ses prescriptions, sommaires, se limitaient à la protection globale des édifices. Le PLU tente

une intervention plus riche et subtile en combinant deux volets : les inventaires et les prescriptions. Les premiers apportent le support documentaire, historique et surtout stylistique. Les secondes séparent les interventions partielles permises sur les édifices, conseillent et limitent. Parallèlement, le support de fiches est plus étendu puisqu'il intègre les inventaires des différentes tranches de patrimoine, les périodes 1830-1880 et 1920-1965.

Le premier inventaire, consacré aux villas, concernait environ 360 édifices. La fiche type rassemblait quelques informations administratives (adresse, nature du propriétaire, section de POS), un ensemble d'informations historiques (une large fourchette de dates pour la construction, l'attribution éventuelle à un architecte local célèbre, une étiquette stylistique), un espace était consacré à d'éventuels commentaires détaillant le style et les éléments remarquables (porte, ferronnerie, éléments de toiture, jardin, clôture). Un petit plan, d'abord découpé dans des extraits du POS, situait l'édifice.

La réactualisation de cet inventaire des villas⁷ a pris deux formes et se trouve plus étroitement liée au PLU. D'une part, l'ensemble du territoire communal a été plus systématiquement balayé et a fait l'objet de nouvelles campagnes photographiques. D'autre part, la présentation des fiches a accordé une place plus grande aux détails et aux appréciations à caractère stylistique, de manière à ouvrir éventuellement sur des recommandations liées à de futures restaurations, désormais déterminées par cette analyse. Parallèlement, des campagnes systématiques de dépouillement des archives de permis de construire (1920-1940 puis 1940-1965 et enfin 1860-1900) ont permis de donner beaucoup de noms d'architectes et de dates à des édifices jusqu'alors connus de manière plus rudimentaire. L'inventaire des villas protégées est ainsi passé de 360 à 500 édifices environ. Mais il intègre maintenant des édifices de programmes divers et portera l'intitulé Constructions protégées. En fait, les villas se trouvent moins sujettes à la destruction qu'il y a trente ans. D'une part, les plus exposées ont été détruites dans les grandes années de reconstruction (1950-1980) ; d'autre part, celles qui restent sont devenues progressivement aussi attractives, d'un point de vue spéculatif, que l'éventuel immeuble à hauteur limitée qui les remplacerait. Le nouveau péril n'est donc non plus la destruction. Il s'est déplacé dans les modalités formelles et stylistiques de la transformation et de l'extension des villas conservées, altérations prenant volontiers la forme de pastiches maladroits.

Ce changement d'intitulé montre le passage à une prise en compte d'un patrimoine plus divers. Elle a été dictée par les inventaires menés de 1997 à 2005 concernant les édifices des périodes 1920-1940 puis 1940-1965. Ces deux périodes ont été étudiées et répertoriées selon une manière devenue au fil des ans presque systématique : dépouillement des permis de construire croisé avec un repérage rue par rue et une campagne photographique. Dans la plupart des cas, ces inventaires ont été doublés d'une publication, qui n'a pas encore pu prendre une forme proprement municipale pour des raisons administratives. Mais chaque publication reste étroitement liée au sujet, par le simple fait que l'auteur des livres est aussi l'auteur des inventaires (voir bibliographie).

Pourquoi ces inventaires consacrés à d'autres périodes ?

5 - La cathédrale orthodoxe de Nice serait la plus belle église russe du monde en dehors de la Russie.

6 - Nice appartenant au Royaume de Piémont jusqu'en 1860, l'architecture y présentait alors des parentés fréquentes, presque systématiques, avec les grandes écoles néoclassiques de Turin, Milan et Venise.

7 - Cet inventaire est achevé fin février 2006.

Ils permettent de mieux connaître, et donc mieux protéger, les édifices sélectionnés, grâce à cet inventaire, comme les meilleurs (les plus spécifiques et représentatifs, ceux d'une grande densité d'expression). On les protège alors à titre de représentants d'une époque, pour leur valeur structurante urbaine (c'est le cas des immeubles néoclassiques 1830-1850) ou pour leur valeur structurante paysagère (c'est le cas des villas 1900 avec jardins). L'idée d'ensemble n'est pas de saupoudrer le territoire de la ville de protections mais de se focaliser sur les exemples présentant un intérêt dans la vie actuelle de la ville (qualité esthétique donc indirectement valeur touristique, qualité structurante urbaine, modèle à vertus de températeur).

En matière de prescription, le travail est assuré à divers niveaux. Le contrôle des déclarations de travaux, avec une large part consacrée au conseil chromatique pour les ravalements plus ou moins profonds, est fait par le même service que les études artistiques, stylistiques et plus largement patrimoniales et documentaires, le service Réhabilitation-Architecture, dépendant de l'Agence municipale d'urbanisme, qui gère plus largement les grands projets de requalification de certains quartiers et de développement urbain. Le service Réhabilitation travaille en outre en étroite relation avec l'agence des Bâtiments de France, pour la préparation de documentation historique et stylistique sur les édifices.

» Le cas du Secteur Sauvegardé du port

Dans un premier temps, vers 1970, il fut créé un premier Secteur Sauvegardé dans la majeure partie de la Vieille ville, excluant d'ailleurs l'extension néoclassique datant « seulement » de la seconde partie du XVIII^e siècle. La majorité des édifices protégés appartenait donc aux époques médiévale et baroque. Dans cette optique, on comprend en partie le choix étrange du périmètre, qui excluait une partie dont le style n'était pas alors considéré comme vénérable. La création de ce secteur avait en outre la vocation de sauver un centre ancien très paupérisé et menacé profondément de destruction. Deux tentatives précédentes y avaient déjà très ponctuellement résolu des problèmes particulièrement criants d'insalubrité : la reconstruction de l'îlot des serruriers en 1958 et celle de l'îlot Saint-François en 1962.

Dans la même lignée mais plus récemment, en 1994, selon une conception plus large du patrimoine historique, était créé un second Secteur Sauvegardé autour du bassin du port⁸. L'intérêt du recours à la procédure du Secteur Sauvegardé se justifiait par l'homogénéité du quartier, par sa situation en continuité du Secteur Sauvegardé de la vieille ville, par la qualité de l'architecture, en inspirée du modèle turinois.

Lentement projeté au cours du XVIII^e siècle, lorsque Nice appartenait aux Etats de Savoie, le port de Nice forme un rectangle ouvert sur la mer au sud. Il est limité à l'ouest de manière très proche par la colline abrupte du Château. Au nord et à l'est, des espaces plus plats et plus dégagés seront progressivement urbanisés. L'articulation avec la place royale, située au nord-ouest, est traitée par trois rues monumentales. La façade du fond du port est construite en 1845 avec deux palais symétriques encadrant une église de facture

néoclassique dans le genre de Saint Philippe du Roule, de Chalgrin. Les rues principales sont construites de 1820 à 1850 sur un modèle fixé à Turin et institutionnalisé à partir de 1832 sous la forme d'un Conseil d'Ornement, commission d'urbanisme active jusqu'au rattachement de Nice à la France en 1860. Le reste du quartier est construit de 1850 à 1910. Quelques rares spécimens des années 1920 et 1930 s'y ajoutent tardivement.

L'ensemble a été limité par un périmètre calé au nord-ouest sur celui de la Vieille Ville (Secteur Sauvegardé antérieur). Les autres limites, hormis celles de la mer au sud, sont déterminées par de grands boulevards construits dans les années 1860 pour la circulation et la desserte du secteur portuaire (à l'est), pour l'ouverture vers l'extérieur de la ville (au nord). L'ensemble compte une trentaine d'îlots et se décompose en 250 immeubles urbains environ.

En 1999 une première étude a été confiée à un cabinet d'architectes, avec un début d'inventaire fichant chaque édifice. Chaque fiche y comporte des informations techniques sur la nature de la façade, une datation très globale (par siècle), les éléments décoratifs à conserver ou à restituer. Une seconde étude est menée par le service Réhabilitation-Architecture depuis 2005.

Extrait du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du quartier du port, Nice



© Agence municipale d'architecture et d'urbanisme de Nice

8 - En fait, cet arrêté de constitution du Secteur Sauvegardé du port n'est jamais entré en vigueur jusqu'à présent.

Les fiches couvrent intégralement le secteur. Leur rédaction est plutôt centrée sur les caractères stylistiques et plastiques des constructions, l'identification des ornements, une datation aussi précise que possible (à dix ans près généralement). L'idée directrice est de dégager d'une part les caractères généraux de chaque édifice, d'autre part de chaque rue. Cela devrait permettre de mieux gérer à la fois les problèmes particuliers de restauration, à l'échelle parcellaire individuelle, mais aussi les alignements et la physionomie générale des rues, pour conserver à l'ensemble du quartier son caractère et ses nuances.

Concrètement, la première étude étant restée inachevée, le service Réhabilitation-Architecture profite de la rédaction du PLU et du travail parallèle d'inventaire d'édifices à protéger sur l'ensemble de la commune pour rédiger les prescriptions d'urbanisme et de protection du Secteur Sauvegardé du port.

L'esprit d'ensemble est une approche à la fois stylistique et morphologique. Le concept de style a une grande importance dans ce secteur, relativement homogène,

puisque construit en majorité entre 1840 et 1880. Les principes néoclassiques mis en oeuvre aboutissent en effet à une véritable scénographie urbaine, tant sur le front du port que sur les rues principales, où la richesse des marchands du port était discrètement suggérée par le faste et la régularité de leurs maisons, d'habitation et de commerce à la fois. Dans le contexte touristique de la ville, ce secteur joue un rôle important, et il est appelé à être redéfini en articulation avec les projets de remodelage du port proprement dit. La présence de nombreux commerces liés au tourisme (antiquaires et restaurants en majorité) est partie prenante dans cette économie générale, à la fois technique et plastique.

Certains aspects restent encore difficiles à traiter, comme les coeurs d'îlots aux formes inhabituelles et du coup résiduelles et sacrifiées, déterminées par le croisement oblique des trames viaries. En outre, les réflexions ne sont pas de même nature et de même échelle que dans le cas des constructions protégées par le PLU : ici le problème est plus étroitement morphologique, avec la densité et la continuité, les questions de contiguïté et leurs conséquences plastiques.

Exemple de fiche d'inventaire immobilier
« La Villa Surany, Nice »

NICE / INVENTAIRE

PÉRIODE

SECTION NUMÉRO POS

ADRESSE
Nom Éventuel : Villa Surany

PROPRIÉTAIRE commune privé autre :
Commanditaire : Raffalli
Destination Actuelle : habitation collective

PROTECTION municipale monuments historiques

NATURE religieux bâtiment administratif ou technique villa immeuble autre :

ÉTAT bon moyen mauvais

TAILLE importante moyenne petite

ANNÉE 1899 **ARCHITECTE** Adam Dettloff

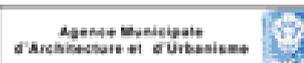
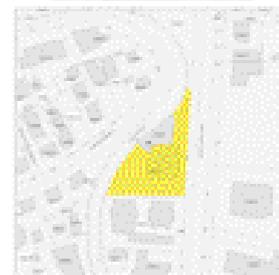
STYLE très éclectique orientalisant
Doc. En Archives : Plans, l'Architecture du littoral (plans)
Bibli. Moderne : D. Gayraud, Demeures d'Azur, p. 86

ELEMENTS REMARQUABLES

Spécifiques
 façades principales toiture devanture
 décor frise peinte hall
 ferronnerie accomp. ext. autre :

Général
 constitutive d'une série historique
 morphologique autre :

OBSERVATIONS / DEVELOPPEMENTS
 Rare spécimen conservé d'une villa de premier ordre avec une décoration très abondante et très soignée utilisant des styles divers tels que mauresque, italien, début renaissance française, gothique, classique et quelques inflexions dans le style Nouille. Malgré de nombreuses altérations (destruction d'une partie des intérieurs, surélévation et adjonctions diverses et anarchiques sur la terrasse, création de fenêtres au second étage, suppression d'une partie du décor sculpté en ronde-bosse), la villa reste comme un représentant très rare et très singulier. Une surveillance étroite serait souhaitable.



Les enjeux fonctionnels et en particulier de circulation sont plus impérieux, avec l'indispensable travail d'articulation et d'anticipation par rapport au port et à ses projets récurrents de requalification. De même, les fiches ne présentent pas tout à fait le même caractère et s'articulent plus étroitement avec le plan du secteur. Trois types de bâtiments sont retenus : les « Bâtiments de référence majeurs », les « Bâtiments de référence complémentaires » et les « Bâtiments secondaires ».

Les édifices sont répartis dans ces trois catégories en fonction à la fois de leur valeur architecturale intrinsèque et de leur valeur urbanistique globale. Les premiers sont intangibles, les seconds sujets à restauration partielle voire à adaptations, les troisièmes sont indifférents voire d'une démolition souhaitable. Plus précisément est classé « Bâtiment de référence majeur » tout immeuble qui, à la date d'opposabilité du PLU, présente une valeur architecturale propre, une valeur urbanistique au regard du secteur ou une valeur de témoignage historique. Les interventions possibles sont limitées à des reprises mineures déterminées par le style de l'édifice.

Est classé « Bâtiment de référence complémentaire » tout immeuble qui, à la date d'opposabilité du PLU, présente une valeur architecturale éventuellement altérée et une valeur urbanistique au regard du secteur. Les interventions possibles, ou souhaitables, peuvent adapter l'immeuble aux besoins actuels, à condition de rétablir à cette occasion ses caractères architecturaux propres.

Est classé « Bâtiment secondaire » tout immeuble qui, à la date d'opposabilité du PLU, ne présente ni intérêt architectural majeur, ni valeur urbanistique au regard du secteur. Des interventions majeures, incluant le cas échéant la démolition, sont possibles, sous réserve d'un contrôle à caractère urbanistique et stylistique de la construction qui le remplacerait.

Ce découpage et cette caractérisation (avec trois couleurs sur le plan) ont pour but de repérer rapidement et directement tout édifice dans le plan d'ensemble du quartier. Dans le détail, des limites et des subtilités sont envisageables plus finement à travers les fiches, édifice par édifice, qui permettent de compléter et de nuancer le propos et le découpage général.

Parallèlement, des études détaillées ont déjà été menées, qui abordent, à l'échelle de tout le secteur, des domaines différents comme les hauteurs, les silhouettes, le type d'enduit, l'échelle des édifices, le type et la nature de leur décor⁹. En découlent dans un premier temps une série d'observations, dans un second temps une série de prescriptions, dans un cahier qui est en cours de réactualisation et de réutilisation au sein des travaux sur le PLU

Conclusion

Les études et les recherches, la tentative de réglementation, de gestion aussi efficace que possible de l'interface entre les deux sont en train de se réaliser, après plus de dix ans de travaux divers. Ces derniers furent à la fois préparatoires et fondateurs, puisqu'ils sont d'une part utilisés, d'autre part réécrits ; qu'ils sont d'une part la matière elle-même, d'autre part

l'expérimentation progressive qui a servi à la méthode actuelle.

Nous avons tenté de montrer ici, et c'était sans doute l'intérêt du cas niçois, comment la méthode avait été dictée spontanément par le type du patrimoine à conserver. Et aussi comment la notion de patrimoine à protéger avait évolué en fonction de l'évolution des mentalités, des périls et des constructions.

Au-delà de ces différents travaux s'impose jour après jour le besoin d'une connaissance plus intime et authentique du patrimoine, d'une définition plus profonde qui permette de mieux le cerner. Ce tour d'horizon nous sert aussi une leçon de modestie.

En effet il nous enseigne la nécessité de constamment dépasser les clichés et les idées reçues (abondants à Nice, autant dans le public que chez les visiteurs), d'avoir une attention constamment en éveil, pour comprendre l'esprit des oeuvres autant que les modalités de leur réalisation. Nice n'offre pas la situation idéale à laquelle rêvent bien des architectes confrontés à des contextes de restaurations plus sombres.

On a vu que l'abondance (d'ailleurs inégale) de l'argent, le succès et la forte fréquentation n'apportent pas que des avantages mais aussi de lourdes contraintes, autant sur le bâti existant que sur celui projeté. Une réputation, une image, à maintenir est aussi un cas très difficile, dans un temps où, particulièrement en architecture, le professionnalisme et la vigilance sont indispensables ■

⁹ - Cette étude a été dressée en octobre 2005 par la Direction centrale du Développement urbain



■ **François GONDRAN,**
Chef de SDAP Gironde,
Architecte des bâtiments de France,

□- L'exemple de Bordeaux

L'expérience bordelaise en matière de PLU patrimonial est à ce jour encore à l'état de projet. Mais c'est un projet très avancé, dont la densité, la superficie et la qualité sont pleines d'enseignement. Les textes permettent, aujourd'hui plus qu'hier, l'inscription de la protection du patrimoine dans les documents locaux d'urbanisme ; ce à quoi s'est attachée la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) lors de l'élaboration de son PLU. Mon propos, comme le territoire de Bordeaux, prendra une forme de poupées russes pour décrire ce projet à travers ses acteurs et sa chronologie.

En premier lieu, je vais exposer l'état actuel du PLU de la CUB qui porte sur 27 communes, qui a été établi par l'agence d'urbanisme de Bordeaux métropole Aquitaine (A'Urba) et comporte un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que des protections particulières au titre du L123-1-7° tout à fait patrimoniaux.

Secondement, je vous donnerai un avant-goût de la démarche spécifique de la ville de Bordeaux (qui sera développée demain par Anne-Laure Moniot) en matière d'inventaire et de recherche d'écriture réglementaire.

En troisième intention, on n'est jamais mieux servi que par soi-même, j'ai pensé utile d'esquisser la stratégie du SDAP de la Gironde et de nos collègues de la DRAC vis-à-vis de ce processus. J'évoquerai à cet égard le chantier des périmètres de protection modifiés (PPM) ou adaptés (PPA), les nouvelles protections de monuments historiques, le patrimoine du XX^e siècle et le positionnement du service de l'inventaire général.

Enfin, the last but not the least, je ne pourrais omettre, actualité oblige, de vous indiquer comment la candidature de Bordeaux à l'inscription au patrimoine mondial est un aiguillon et surtout un puissant régulateur.

»»I. La reconnaissance du patrimoine dans la planification urbaine

L'agglomération de Bordeaux, limitée à l'est par les collines de l'Entre Deux Mers et à l'ouest par la forêt landaise, est en grande partie intégrée dans la communauté urbaine de Bordeaux, dotée d'un document d'urbanisme commun depuis 1974.

L'affichage patrimonial est bien sûr appréhendé différemment selon les 27 communes, mais une prise de conscience générale de la part des élus sur l'enjeu identitaire et économique du patrimoine ressort clairement des discussions. Pour certaines communes de

la CUB, à l'instar de Bordeaux, il s'agit d'instaurer ou de renforcer une véritable politique de préservation de leur histoire à travers le patrimoine architectural, considéré comme vecteur identitaire.

La mise en valeur et la protection du patrimoine culturel bâti et paysager constituent aujourd'hui une composante majeure de la définition de l'identité des territoires et des politiques d'aménagement. Le PLU de la CUB en est un bon exemple, puisque la valorisation du patrimoine et du paysage urbain est placée comme objectif prioritaire dans le PADD et dans l'exposé des motifs ; soulignant l'engagement des élus, nécessaire à la définition d'une politique locale du patrimoine.

La mise en valeur du patrimoine et la préservation de la qualité des quartiers existants ont été au centre des questionnements de l'agence d'urbanisme lors de l'élaboration du PLU. Les qualités de l'architecture ainsi que le caractère remarquable des monuments ou sites ont été le support des réflexions, et l'idée de préservation et de mise en valeur du patrimoine le fil conducteur de l'élaboration du projet et du règlement du PLU.

L'article L123.1.7° du Code de l'Urbanisme permet par ailleurs, dans le cadre du PLU, de recenser les éléments patrimoniaux et paysagers intéressants, dont le document final devra organiser la préservation.

Il permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Des inventaires ont été menés, portant sur l'analyse du patrimoine paysager ainsi que sur les éléments remarquables du bâti, aboutissant à l'élaboration de prescriptions spécifiques inscrites dans le règlement.

Ce premier état des lieux, non exhaustif et amené à être complété lors des prochaines modifications ou révisions du PLU, a permis de recenser près de 400 éléments remarquables, et surtout de sensibiliser les communes sur le potentiel patrimonial de leur territoire, parfois méconnu.

Ce travail d'analyse au cas par cas nécessite un réel investissement de la commune, qui doit porter le projet et avec qui doit s'instaurer un dialogue ; le classement des éléments se faisant sur la base d'une concertation entre la commune et l'agence d'urbanisme.

Il est nécessaire de faire comprendre la démarche à l'ensemble des acteurs concernés (municipalités, particuliers...) afin que le classement au titre du L123.1.7° ne soit pas perçu comme une contrainte, mais comme une base de négociation.

Les éléments remarquables identifiés au titre du L123.1.7° ont été classés selon les typologies suivantes :

- Les espaces paysagers : protection d'unités patrimoniales présentant des atouts paysagers, architecturaux et/ou écologiques à valoriser ou à requalifier. Distinction de trois grandes familles de sites :

- ✓ P1. les grands espaces naturels
- ✓ P2. les grands parcs, domaines et espaces publics
- ✓ P3. les espaces verts intérieurs, (coeurs d'îlots, bosquets intérieurs, parcs d'habitat collectif, équipements de loisirs)

- Les éléments ou ensembles bâtis hors centre d'agglomération : éléments représentatifs de la culture et de l'histoire de la région bordelaise

- ✓ B1. les châteaux
- ✓ B2. les maisons bourgeoises
- ✓ B3. les échoppes et les maisons
- ✓ B4. les édifices religieux
- ✓ B5. les édifices agricoles
- ✓ B6. les moulins à eau
- ✓ B7. les lavoirs
- ✓ B8. les édifices particuliers
- ✓ B9. les ensembles bâtis

Pour les éléments bâtis B1 à B7, les prescriptions sont communes à toutes les constructions d'une même typologie et doivent être ajustées aux caractéristiques des bâtiments en question.

Pour les éléments bâtis B8 et B9 qui ne répondent pas à une typologie précise, les prescriptions sont traitées sous forme de fiches particulières.

Ces éléments sont identifiés sur les pièces graphiques et légendés avec une codification P ou B suivi d'un numéro.

- La ville de pierre (cf. paragraphe ci-dessous)

» 2. Bordeaux et la « ville de pierre »

Le recours à l'article L123.1.7° pour protéger le patrimoine urbain du centre d'agglomération s'applique non plus à partir d'éléments identifiés comme précédemment, mais à partir d'une logique périmétrale qui s'appuie sur la composition d'ensemble du site dénommé la « ville de pierre », qui correspond à des secteurs ou sous-secteurs du zonage (UC_h – UC_f - UC_c - UC_v* - UM_e* - UM_{ep} - UM_v* - UD_c*). Le patrimoine bâti sur le centre d'agglomération constitue un héritage historique et culturel, composé de différents quartiers aux architectures variées, mais avec des constantes qui fondent son unité.

Cette logique périmétrale a été adoptée par deux communes limitrophes à Bordeaux, Bègles et Le Bouscat, sur des secteurs ciblés, le plus souvent d'échoppes.

Deux missions commandées par la ville de Bordeaux, la première portant sur le patrimoine urbain (sous la direction de Bruno Fortier), la seconde sur le patrimoine paysager (sous la direction de Michel Desvigne) ont permis d'alimenter les réflexions quant aux prescriptions à adopter sur Bordeaux.

La mise en place de la « ville de pierre » reflète la volonté politique de la ville de Bordeaux de préserver son patrimoine, dans l'attente des résultats de l'analyse détaillée actuellement en cours par les services de la ville. Cette démarche d'inventaire a été engagée afin d'acquiescer la connaissance suffisante des ensembles urbains homogènes, des éléments singuliers à valoriser et plus largement les caractéristiques des tissus urbains en termes historiques, architecturaux, archéologiques et culturels, permettant lors de révisions ultérieures de préciser à la parcelle, et, sous forme d'un système d'information géographique, l'application du L 123.1.7°.

Cet inventaire est piloté par un conseil extérieur architecte du patrimoine (Alexandre Melissinos) et établi par l'équipe d'Anne-Laure Moniot constituée de quatre architectes et un historien d'art. Un comité scientifique composé d'élus, d'universitaires, de représentants des administrations et des professions concernées est associé à l'avancée de ces travaux et aux questions de méthode.

Depuis peu une convention a été signée entre l'Etat et la ville de Bordeaux, pour que le service régional de l'inventaire général soit associé à cette démarche au plan logistique et méthodologique, avec un partage des données et du système d'information géographique mis en place à l'occasion de ce travail.

Mais je laisserai Anne-Laure Moniot présenter demain son travail.

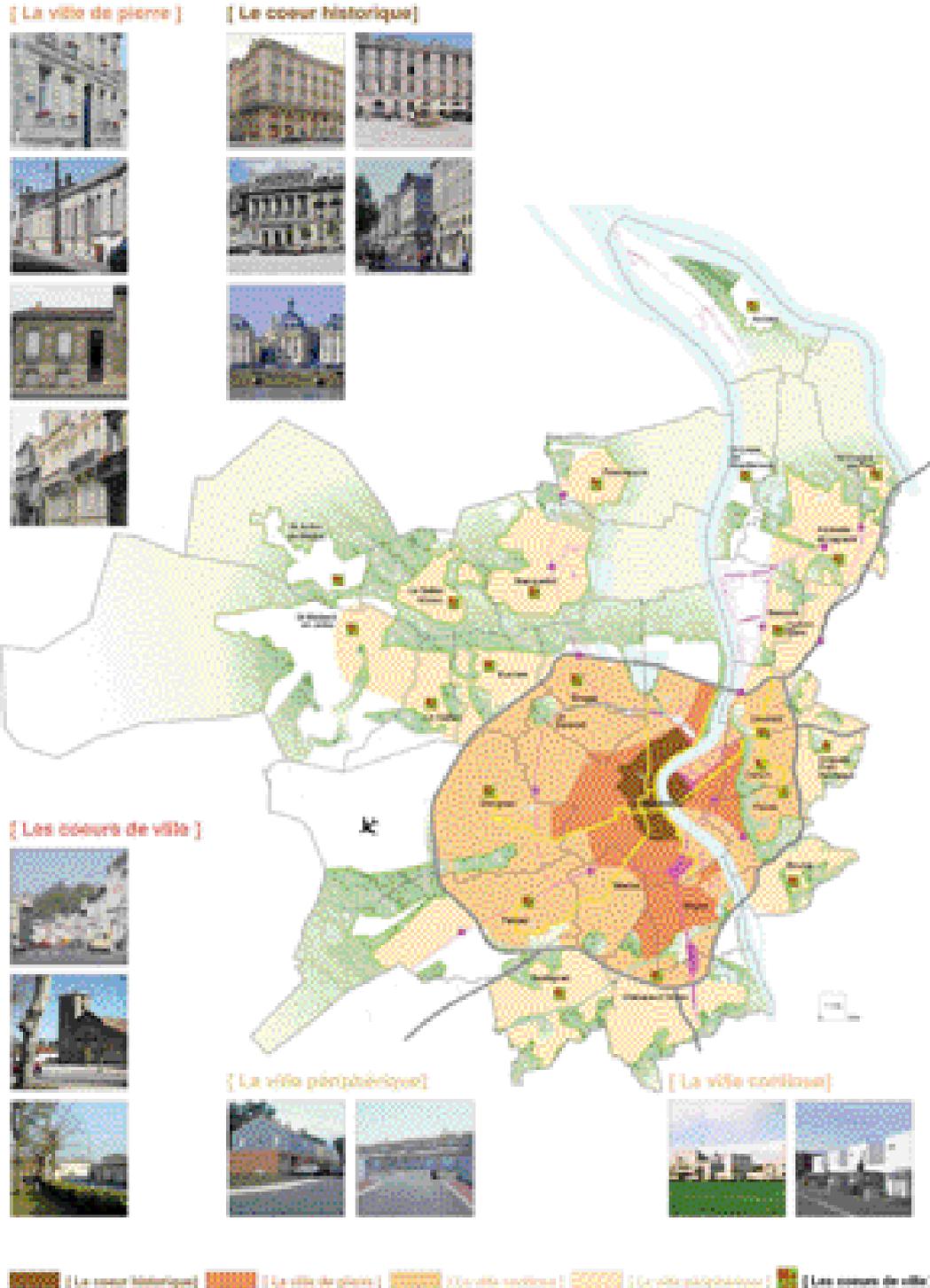
Ce qui apparaît clairement d'ores et déjà, c'est une masse considérable de notes et fiches et le grand intérêt architectural des ensembles constitués par ces rues entières d'échoppes et maisons bourgeoises, ainsi que d'éléments architecturaux non protégés et assez dénaturés, mais encore lisibles comme les barrières d'octroi.

Se pose également la question des architectures contemporaines (à l'exemple du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux, oeuvre de l'architecte anglais Sir Richard Rogers).

» 3. Le positionnement du SDAP de la Gironde face à ces nouveaux enjeux

Le SDAP de la Gironde est, du fait du jeu des zones protégées autour des monuments, sollicité sur la quasi-totalité du secteur « ville de pierre » protégé par le L 123-1-7°.

Avec le service d'urbanisme de la ville de Bordeaux qui dispose d'une mission qualité dirigée par son architecte conseil, Bruno Fortier, nous avons mis en place un partenariat pour la gestion de la qualité architecturale des permis de construire. Ce travail est difficile au quotidien du fait de la masse des dossiers, mais permet de tracer un corps de règles et une pédagogie communes.



PLU - Projet d'aménagement et de développement durable - version arrêtée du 7 janvier 2005

De plus, en accord avec la ville, et afin de mieux organiser les avis d'ABF sur ce territoire, j'ai décidé de mettre en place progressivement des périmètres de protection modifiés (PPM) en fonction des inventaires L123.1.7°.

Ces PPM permettent de renforcer la protection des monuments historiques en prenant compte de l'identité réelle des lieux. Mon objectif est également d'encourager de nouvelles protections avec des périmètres plus réduits (PPA), suivant ainsi les nouvelles dispositions du code du patrimoine.

Certains édifices remarquables identifiés dans les inventaires L123.I.7° pourront ainsi faire l'objet d'un classement au titre des monuments historiques. Enfin, en liaison avec le CRMH, je souhaite que le patrimoine du XX^e siècle puisse être davantage labellisé ou inclus dans le PLU. On peut en effet regretter la faiblesse des inventaires L123.I.7° dans ce domaine à l'heure actuelle, mais elle pourra être comblée lors des prochaines modifications du PLU. Deux excellents ouvrages viennent d'être publiés par deux universitaires, MM. Coustet et Saboya, sur le patrimoine architectural des XIX^e et XX^e siècles à Bordeaux, qui peuvent éclairer ces choix.

La reconnaissance de nouvelles catégories de patrimoine en rapport avec le passé industriel ouvrier et populaire des communes, nous pousse à considérer leur préservation pour la constitution de la mémoire commune.

À Bordeaux, un traitement particulier pourrait être réservé au secteur portuaire, avec les bassins à flot, l'ancienne base sous-marine et un ensemble industriel très dégradé, qui n'est pas inscrit dans le L123.I.7°, mais est intégré dans la future ZAC de Bacalan. Cet ensemble a fait l'objet d'une étude spécifique succincte, par l'architecte de la ZAC, Antoine Grumbach.

» 4. L'inscription de Bordeaux au patrimoine mondial de l'UNESCO : un nouvel élan ?

La candidature de Bordeaux au patrimoine mondial crée actuellement une effervescence certaine dans

les services de la ville et les nôtres, nous permettant de relire l'attrait patrimonial de cette ville, et surtout de revoir comment organiser, hiérarchiser et évaluer notre système de protection.

Les critères de l'ICOMOS chargé d'instruire la candidature sont une aide précieuse pour chercher un mode de gestion cohérent de cet espace protégé. L'exigence de mettre en place une batterie d'indicateurs aux normes "ICOMOS", (lesquelles laissent cependant une réelle marge de manoeuvre), me paraît un aiguillon qui peut accompagner un changement culturel.

Ces temps-ci notre belle administration vit un aggrégement qui découvre ce doux concept d'indicateur et nous ne nous étonnons plus de rien !

Il s'agit bien sûr d'un processus vertueux que cette évaluation continue de nos travaux et nos méthodes, et je ne doute pas que cela permette aux différents acteurs de progresser et de mieux répartir leurs efforts. En conclusion (et quoi que zéléateur de nos bons vieux secteurs sauvegardés et Z.P.P.A.U.P), je pense que le PLU doit être utilisé au mieux et en articulation avec les M.H., l'inventaire général, le secteur sauvegardé, les Z.P.P.A.U.P ou protections au titre des abords rénovés.

Voici donc cet autre système de poupées russes que j'imagine correspondre à la géographie et l'histoire de cette magnifique ville et de son agglomération ■



■ Denis CAILLET,
Architecte voyer général,
sous-direction des études et de la réglementation de Paris

□- Le PLU de Paris : patrimoine et concertation

Le lancement de l'élaboration et de la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme de Paris a été voté par le Conseil de Paris dès le mois d'octobre 2001. Cette mise en révision s'avérait indispensable du fait de l'ancienneté du POS approuvé en février 1977 (et révisé très partiellement en 1989 et 1994) et de sa nécessaire mise en cohérence avec la loi SRU.

La nouvelle municipalité souhaitait également disposer d'un document d'urbanisme qui traduise ses principaux engagements politiques : création de logements sociaux, d'équipements de quartiers, préservation et mise en valeur du cadre de vie, meilleure prise en compte des questions environnementales.

Cette mise en révision s'est appuyée sur un travail d'élaboration mené à la fois par les élus à travers des groupes de travail thématiques, et par une concertation préalable impliquant les associations, les sociétés d'histoires et d'archéologies et les conseils de quartier au plan local. C'est ainsi qu'au cours de la phase de diagnostic, de

janvier à mars 2002, puis de définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en 2003, enfin d'élaboration du projet de règlement en 2004, un nombre très important de Parisiens ont pu exprimer leurs préoccupations et leurs souhaits à l'occasion de réunions de conseils de quartier, d'expositions et de réunions en mairies d'arrondissement.

Le travail a été mené au plan local par les mairies d'arrondissements avec l'appui des services de la Ville : des outils cartographiques et un guide méthodologique ont été élaborés pour faciliter l'expression des propositions.

En particulier, 11 300 propositions ont été recueillies au cours de l'année 2003 jusqu'en février 2004 qui ont été rassemblées sous six grands thèmes :

- Espace public et transport : 43% des demandes
- Patrimoine : 33 % des demandes
- Espaces Verts : 12 % des demandes
- Equipements, Communes et logement : 12 % des demandes.



© Jacques LEROY / Ville de Paris

Groupe scolaire situé n°39 rue des Trois Bornes construit en 1936 par René Requet-Barville et Louis Longuet. Le bâtiment est entièrement traité en briques roses avec un appareil très soigné.

La tenue des Etats Généraux de l'Urbanisme à l'Hôtel de Ville en juin 2003, les débats au Pavillon de l'Arsenal et les réunions de restitution en mairies d'arrondissement au printemps 2004, ainsi que le questionnaire envoyé aux Parisiens à 800 000 exemplaires ont confirmé l'intérêt porté par un large public à la protection du patrimoine et du paysage.

À côté des principales orientations du projet de PLU en matière de mixité sociale, d'emploi et de qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine est un thème qui a profondément marqué la concertation et se traduit de façon très concrète dans le projet de règlement arrêté par le Conseil de Paris en janvier 2005.

À côté des 1 000 protections de bâtiments qui existaient dans les POS dits de quartier et des 1 900 protections existantes au titre des monuments historiques, ce sont plus de 5 000 parcelles qui comportent des mesures de protection de bâtiments dans le projet du PLU (ce qui représente 7 % des 73 000 parcelles parisiennes).

La sélection a été opérée à partir des propositions faites au plan local et complétées par celles de l'Atelier Parisien d'Urbanisme et de la Direction de l'Urbanisme de la Ville : la commission composée d'experts était présidée par François LOYER, responsable, à la Direction des Affaires Culturelles de la Ville,

du département d'Histoire de l'Architecture et de l'Archéologie de Paris

Ces protections sont fondées sur l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et se traduisent par une localisation au document graphique complétée par une analyse résumée à l'annexe VI du règlement.

Celle-ci ne préjuge pas, bien entendu, de compléments ultérieurs à venir à l'occasion d'un inventaire approfondi du patrimoine, mais reflète l'état des recherches, datations et connaissances des immeubles.

La conséquence réglementaire pour le « bâtiment protégé » ou « l'Élément Particulier Protégé » est l'interdiction de démolition et l'incitation à la mise en valeur lors de l'exécution de travaux.

L'intérêt du travail qui a été mené sur Paris réside dans la diversité des bâtiments concernés.

À côté de ceux qui pourraient bénéficier de protections au titre des monuments historiques, on note des bâtiments fragiles d'anciens Villages ou tissus de Faubourg, ainsi que de bâtiments des XIX^e et XX^e siècles.

Le dispositif de protection est complété par des règles morphologiques ou des prescriptions localisées qui n'interdisent pas les démolitions mais visent

à préserver des implantations, des volumétries, des retraits, des transparences qui donnent à certains paysages particuliers leurs caractéristiques.

Le PLU comporte un large éventail d'outils réglementaires (filets de hauteurs, profils de couronnements, volumétrie à conserver, emprise constructible maximale, espaces verts protégés ou à végétaliser, espaces à libérer...) qui viennent compléter les mesures de protection.

En outre, la reconstruction à densité reconduite, dite « Cos de fait », peut être refusée pour tout ou partie d'immeuble lorsque celle-ci porte atteinte au patrimoine architectural ou historique de Paris.

Cette disposition est de nature à éviter les opérations de façadisme que Paris a connues ces dernières années.

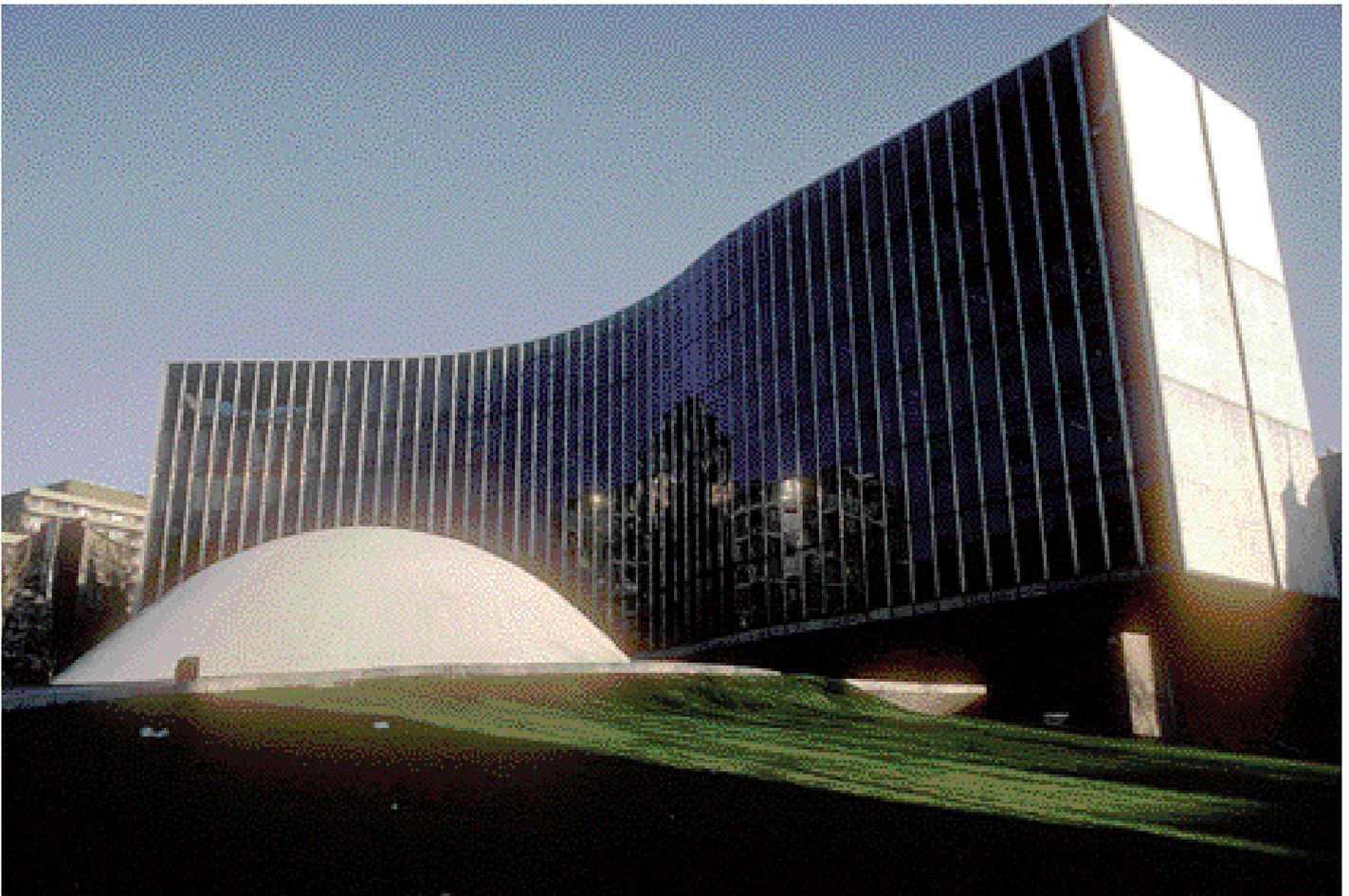
Pour terminer, il y a lieu de souligner que le rapport de présentation du PLU et l'article 11 du règlement mettent l'accent sur une expression nécessaire de l'architecture contemporaine car il importe certes, de protéger le patrimoine d'hier, mais aussi de constituer celui de demain afin que la Ville continue d'être vivante et active dans l'acte de création ■



©Jacques LEROY / Ville de Paris

Immeuble de logements situé 176 rue Saint-Maur à Paris, attribué à Lucien Lambion, construit en 1930.

Le siège du parti communiste français, 2 place du Colonel Fabien. Oscar NIEMEYER a réalisé le bâtiment principal entre 1965 et 1971, la construction de la coupole située au-dessus de l'auditorium en sous-sol a été achevée en 1980.



©Jacques LEROY / Ville de Paris

» Débat

● Denis GRANDJEAN

Maire adjoint, Nancy

Quelle est la durée de ces dispositions patrimoniales dans les règlements d'urbanisme classique ?

Pour l'instant, seules les réglementations de l'Etat assurent une pérennité dans le temps. C'est en revanche différent pour le patrimoine naturel : on compte les espaces naturels sensibles des départements, les réserves naturelles régionales, les parcs régionaux... qui sont autant de moyens transférés aux collectivités territoriales pour la protection à long terme du patrimoine naturel.

● Jacky CRUCHON

Direction de l'urbanisme, Bayonne

Comment percevez-vous les outils de gestion comme les secteurs sauvegardés, les Z.P.P.A.U.P ou les PLU lorsqu'ils sont couplés avec le classement au patrimoine mondial ?

● Michel DOLLFUS

Chef du SDAP Indre-et-Loire

Les PLU patrimoniaux sont très séduisants mais que se passe-t-il par la suite ?

Ils sont gérés par les services instructeurs des villes ou ceux de la DDE. Cependant, ces services ne bénéficient pas toujours de spécialistes du patrimoine.

La réflexion a-t-elle été menée dans ce sens-là ?

● Denis CAILLET

Architecte voyer général

À Paris, nous avons procédé, il y a une dizaine d'années, à des Plans d'occupation du sol particuliers (Montmartre, Faubourg-Saint-Antoine...). Au cours de ces fines études, nous avons déjà inscrit des prescriptions concernant les bâtiments protégés. Nous avons donc déjà l'expérience de ces cas de figure. Nous les traitons avec les services instructeurs au moment de l'instruction. Mais je perçois un autre avantage à ce que cela apparaisse dans les plans et les documents d'urbanisme : les promoteurs et les constructeurs sont informés de la situation. Cela évite des pressions foncières sur des ensembles immobiliers fragiles ou sous-densitaires. Il existe aussi, parmi les bâtiments protégés, des bâtiments surdensitaires dont la valeur vénale n'a aucune conséquence sur leur bien. La démolition n'est autorisée qu'en cas de ruine de l'immeuble et de désordre aggravé

● François GONDRAN

Chef du SDAP de Bordeaux, ABF

L'architecte des bâtiments de France est concerné par l'article L.123-1 7° dès qu'il existe un permis de démolir. À travers ces démarches, et notamment à travers la tentative de réaliser un inventaire, toute une culture de l'architecture et du patrimoine s'est développée, sous l'impulsion des techniciens et des architectes des villes. À partir du moment où un débat public a lieu, cette question du patrimoine devient quelque chose de public.

20
Janvier
2006



Quand les procédures s'articulent



■ **Jean ROUGER,**
Vice-Président de l'ANVPAH & VSSP,

Hier, nous avons abordé les règles et les procédures d'urbanisme. Cela nous a permis de montrer la complexité, la variété et la difficulté que l'on rencontre de nos jours dans leurs réalisations.

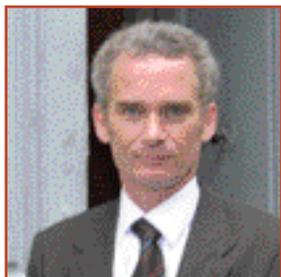
Ce matin, nous aborderons les cas d'application, nous observerons comment s'opère l'articulation de ces procédures et les conséquences qu'elles entraînent.

Nous avons le plaisir d'être à Chinon, c'est pourquoi l'exemple des outils de protection mis en place à Chinon sera plus particulièrement développé au cours d'un exposé réalisé par Antoine Borgne, Directeur du bureau des études urbaines, Michel Dollfus, Chef du SDAP Indre-et-Loire, Pascal Queniot, Directeur du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine, Myriam Laidet de la Mission Val-de-Loire.

Une visite de la ville avec Claire Portier, animatrice de l'architecture et du patrimoine, nous permettra aussi de nous confronter concrètement à l'exemple de Chinon.

Auparavant, Patrice Gintrand du SDAP des Pyrénées orientales, architecte des bâtiments de France, présentera le plan d'aménagement et de développement durable de Perpignan

►► Ville de Perpignan, Secteur Sauvegardé, le Projet Urbain du Centre Ville Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et Patrimoine



■ **Daniel HAMELIN**,
Directeur de l'architecture,
de l'urbanisme et de l'aménagement
de la ville de Perpignan

représenté par

■ **Patrice GINTRAND**
Architecte des bâtiments de France,
SDAP des Pyrénées-Orientales

Ce document de la Ville a été intégré dans le rapport de présentation du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur, présenté à l'enquête publique et à la commission nationale des secteurs sauvegardés.

►► Introduction

En décidant de lancer une procédure de Secteur Sauvegardé, la Ville a clairement affirmé sa volonté de faire renaître le centre historique de Perpignan de la léthargie dans laquelle il était tombé depuis de trop nombreuses années. Les multiples débats qui ont prévalu à la délimitation de son périmètre et le choix qui a été finalement retenu démontrent la volonté municipale de valoriser l'ensemble de son patrimoine, qu'il soit bâti, historique, ou fondé sur les différences culturelles des populations qui font vivre son centre. Les secteurs sauvegardés couvrant une superficie de 100 Ha ne sont pas très nombreux. Les durées de mise au point des procédures approchant la quinzaine d'années, sont quant à elles très fréquentes. La volonté des élus a été de relever le défi : réaliser un des plus grands Secteurs sauvegardés dans des délais très courts.

Dès lors, toutes les actions ont été mises en oeuvre pour éviter les dérives pouvant déboucher sur une fossilisation des lieux, sur une désertion des acteurs économiques et sociaux qui ont fait de l'hyper-centre un des plus denses noyaux économiques français, et sur un déplacement des catégories sociales croyant farouchement à leur cadre de vie.

Il était alors indispensable que la Ville se positionne en partenaire auprès de l'Etat, responsable de la conduite de la procédure, et vienne épauler l'architecte urbaniste chargé d'étude Michel Berger.

Aussi :

- en missionnant Madame Mimi Tjovay qui a été chargée de relever l'ensemble des immeubles, la ville tenait à conforter sa volonté de comprimer les délais de réalisation de l'étude,

- en faisant intervenir les architectes de l'Atelier d'Urbanisme sur des problématiques particulières, c'est la démarche de sensibilisation générale et de projet urbain qu'elle voulait amorcer,

- en mettant en place quasiment dès le début une équipe opérationnelle, ce sont les acteurs privés qu'elle a souhaités sensibiliser et associer.

Six ans après le lancement de la procédure, les effets de l'action municipale sont significatifs et le processus mis en place commence à se comprendre.

Au moment où l'étude se termine, il est important que les volontés de la ville soient clairement exprimées afin que chacun puisse s'imprégner de la doctrine qui ne verra sa transformation en projet urbain que si elle est véritablement comprise et portée par tous. Le processus ayant débuté depuis environ 6 ans, c'est sur les trois temps (passé, présent, futur) que nous allons être amenés à nous exprimer.

►► I. ORGANISER LES ACTEURS

Un projet urbain, par la durée de sa mise en oeuvre et ses complexités, n'a de chance de réussir que s'il est porté par le plus grand nombre. Additionner les contraintes patrimoniales d'un secteur sauvegardé et les ambitions d'un projet urbain relève du défi dès lors que l'on doit mettre en accord des experts de l'architecture, des historiens, des acteurs économiques et sociaux, des populations, des administrations diverses, des collectivités locales etc.

Dans un premier temps, c'est ce travail de pédagogie et de persuasion que la ville s'est attachée à mettre en oeuvre.

I.1- Engager une démarche de concertation

Le premier objectif de la ville a été d'aller à la découverte des habitants, afin de les connaître, et d'écouter leurs attentes.

Il était également important de leur faire re-découvrir tout ce qu'une pratique quotidienne d'un environnement urbain fait disparaître du champ de vision, afin de les convaincre de la véritable qualité de leur cadre de vie. Aujourd'hui, on remarque la richesse du centre historique par la richesse de l'addition des cultures des populations qui le compose.

Or, il y a 7 ans, le déséquilibre des cultures qui était en train de se constituer vidait progressivement les populations historiquement ancrées dans le centre au profit des populations migrantes. Ainsi, les premiers déménageaient sans explication et les seconds s'installaient au sein des communautés déjà formées. Le risque était alors grand de voir le secteur sauvegardé se partager entre populations gitanes et maghrébines. L'organisation du territoire en associations de quartiers a permis à la fois d'avoir une vision du vécu et des problèmes à l'échelle d'un quartier et de constituer un réseau d'acteurs passionnés prêts à se mobiliser pour valoriser leur cadre de vie. Le secteur sauvegardé a été couvert par les associations Saint-Matthieu, Saint-Jacques, la Réal, Centre Ville, les Platanes, Clemenceau. Les commissaires de quartier, institution très ancienne et spécifique à Perpignan, ont permis de faire remonter immédiatement l'ensemble des problèmes de gestion quotidienne inhérents à chacun des quartiers.

Le travail permanent effectué par ces personnes a été et sera toujours indispensable dans la mesure où il est impossible de faire réfléchir un habitant à l'avenir de son quartier tant que ses problèmes quotidiens ne sont pas résolus. Dès lors, une action importante a été mise en place sur la résolution des problèmes d'entretien et de nettoyage des espaces publics. Les prises de connaissance et les problèmes quotidiens étant en cours de règlement, un travail sur la ré-appropriation des quartiers et sur leur développement a alors pu s'engager, notamment dans le cadre de l'Atelier d'Urbanisme¹⁰.

Les démarches conduites ont débouché sur un éventail d'opérations, allant du simple réaménagement d'un angle d'îlot dégagé par l'effondrement d'un immeuble (ex-porte de Canet), aux esquisses de restructuration du boulevard Wilson ou aux réflexions préalables à la mutation du quai Vauban, en passant par la reprise d'un grand nombre de places et placettes ou de rues piétonnes déjà en service.

Les préoccupations ont également porté sur le patrimoine bâti et ont débouché sur des propositions de programmes de récupérations de bâtiments publics comme l'ancienne prison (couvent Sainte-Claire), ou l'Arsenal (maintenant Casa Musicale et demain "Maison des Arts et Cultures Populaires), le Couvent des Minimes, le Couvent des Dominicains, etc. Ce travail n'est pas encore complètement abouti et continuera vraisemblablement dans les années à venir.

Enfin, le travail permanent qui s'est instauré avec le service départemental du patrimoine et des paysages, l'équipe d'étude, les services de la ville et les habitants a permis de faire disparaître les craintes d'un secteur sauvegardé générateur de surcoûts et de blocages importants au profit d'un processus de dialogue permanent, cherchant à trouver la juste réponse entre

protection patrimoniale et amélioration du cadre de vie de population parfois aux limites de la solvabilité

1.2- Sensibiliser les services municipaux et les architectes à la qualité urbaine.

Dans les années 95, Perpignan n'échappait pas à une démarche de production de bâtiments et d'espaces publics venant en rupture avec le contexte historique. Une réorganisation des services et une sensibilisation à la qualité urbaine ont permis la mise en place progressive d'une démarche visant à épurer les espaces publics, à réduire considérablement les éléments de mobilier urbain et les matériaux.

Les architectes libéraux ont par ailleurs intégré qu'un bâtiment ou un espace entretient toujours un dialogue avec le site auquel il appartient. Un travail entre architectes libéraux et services de la ville a permis progressivement de faire disparaître des méfiances et des incompréhensions entre des pratiques et des modes d'intervention différents.

Des complémentarités se sont dégagées et aujourd'hui, chacun a trouvé sa place et parle le même langage. À court terme, il sera difficile de dire si un espace public a été conçu et réalisé par les services de la ville ou un maître d'oeuvre libéral.

1.3 - Sensibiliser les acteurs des administrations d'Etat et des grandes entreprises à la gestion du quotidien.

Les procédures de Secteur Sauvegardé sont des procédures organisées et pilotées par l'État. Renseignements pris auprès d'autres villes, la plupart des démarches qui s'étaient déroulées dans le cadre du Secteur Sauvegardé déjà approuvé faisaient ressortir de très fortes préoccupations patrimoniales un peu au détriment des usages quotidiens. Le cas de Perpignan était un peu atypique, par un nombre de constructions domestiques important n'appelant pas forcément une protection "à tout prix" et l'importance d'une vie sociale et économique basée sur une juxtaposition de populations qu'il fallait absolument maintenir.

Si la politique de la ville était de valoriser et faire re-découvrir les nombreux éléments ayant une valeur importante, son objectif était également d'apporter une plus-value résidentielle aux populations en place ou à venir. Il fallait pour cela que chaque approche se fasse sur un plan égalitaire afin de ne pas créer de déséquilibre risquant de spécialiser la démarche, notamment vers le "tout patrimonial".

Après de nombreux échanges, l'ensemble des acteurs a progressivement placé le niveau qualitatif à une juste place, cherchant à la fois à faire émerger les édifices et les espaces publics pouvant servir de repère architectural et urbain, ou de base de développement de la vie sociale et permettre une évolution aussi de la vie quotidienne.

L'organisation très dense du tissu urbain ne laisse que peu de latitude pour faire disparaître tous les éléments qui polluent la qualité qu'on pourrait attendre d'un secteur sauvegardé.

10 - L'Atelier d'urbanisme : association Loi 1901 regroupant les associations de quartier, des architectes affectés à des secteurs et les services de la ville

Problèmes de stockage de déchets ménagers, réseaux d'électricité et de téléphone, paraboles, climatiseurs, étaient autant de sujets auxquels il fallait apporter des solutions. Il était donc indispensable que chacun fasse un effort pour faire disparaître le maximum d'organes techniques, mais aussi pour accepter que tout ne soit gommé.



© Ville de Perpignan

vue aérienne de Perpignan :
délimitation géographique du secteur sauvegardé.

1.4- Mettre en adéquation le temps de la ville et le temps de la démocratie

Les objectifs de la municipalité étaient d'aller vite pour aboutir à une mise en oeuvre du secteur sauvegardé. Sept années auront été nécessaires à l'élaboration du projet et à la gestion de la phase administrative. La réalisation des intentions ne pourra se s'effectuer que dans le long terme.

Les transformations réfléchies et élaborées dans les années 95/2002 mettront un quart de siècle au moins à se réaliser. Les porteurs de projets ne seront plus les mêmes dans quelques années et de nouvelles populations s'approprient au fur et à mesure les transformations imaginées aujourd'hui. Le laps de temps consacré aux études a ainsi été mis à profit pour sensibiliser le maximum de personnes (élus, habitants, associations, jeunes) à la globalité du projet pour que chacun comprenne bien que la réussite du projet dépendra de la coordination des actions qui ne pourront se réaliser que dans une lente séquentialisation.

» 2. DÉFINIR DES AIRES DE RÉFLEXION COHÉRENTES À L'ÉCHELLE DE LA VILLE

2.1 Les îles de la ville

Le Maire de Perpignan a plusieurs fois décrit l'organisation territoriale de la plaine du Roussillon et son fonctionnement en forme d'archipel. On s'aperçoit très vite que l'organisation propre de la ville-centre est aussi calquée sur ce modèle. Ainsi, nous retrouvons à l'intérieur du territoire communal un mode de fonctionnement en quartiers autonomes qui ne relève pas d'une organisation globale mais plutôt de la juxtaposition de petites entités qui n'entretiennent pas vraiment de relations entre elles.

Comme on peut le trouver dans de nombreuses villes, ceci est le fruit de l'histoire de l'installation des catégories sociales et de la spécialisation des territoires. C'est aussi le reflet d'une certaine difficulté à constituer des liens physiques entre les différents quartiers. De nombreuses contraintes naturelles, comme le fleuve « la Têt », ou techniques comme les voies ferrées, l'autoroute A9, les grands axes de circu-

lation ont progressivement constitué des barrières souvent infranchissables qui renforcent le mode de fonctionnement autarcique des 22 quartiers qui composent le territoire communal.

Réfléchir aux transformations du centre historique, sans les intégrer dans une logique de constitution d'un nouveau centre à l'échelle de l'agglomération aurait été une erreur. Il fallait donc dissocier le périmètre "administratif" du Secteur Sauvegardé qui a longuement été discuté et réfléchi, du secteur d'influence de l'hyper-centre sur lequel portent véritablement les réflexions destinées à définir le projet urbain du centre ville de Perpignan. À l'intérieur se trouvent 3 ensembles en devenir possédant chacun ses atouts et ses problèmes :

- ✓ 1. Le secteur sauvegardé
- ✓ 2. Le quartier Clemenceau
- ✓ 3. Les quartiers de la gare

2.2 Les risques d'un basculement rapide du centre historique

Le même phénomène se retrouve à l'intérieur de l'hyper centre où ici, c'est la forme du tissu urbain qui a induit l'installation de populations ayant des modes de vie différents et qui progressivement ont reconstitué des fonctionnements autonomes. À l'intérieur des 100 hectares du Secteur Sauvegardé, on retrouve des ensembles sensiblement différents comme Saint-Jacques, Saint-Matthieu, La Réal, les Remparts, la Ville Neuve, Clemenceau, les Platanes et qui n'entretiennent pas également de véritables rapports entre eux. Les organisations qui, il y a quelques années, étaient porteuses d'une vie sociale intense avaient peu à peu tendance à constituer des phénomènes de ghettoïsation incompatibles avec une organisation harmonieuse du territoire constituant le centre ville. Les rumeurs se mirent également à circuler sur l'occupation du centre historique qui est rapidement devenu un quartier qu'il valait mieux éviter.

Enfin, l'organisation architecturale introvertie des nombreux monuments et hôtels particuliers a produit une ignorance totale quant à ses richesses patrimoniales dont peu d'autres villes ont l'équivalent.

En ce qui concerne les pratiques de l'habitat, Perpignan a connu le même engouement que les autres agglomérations pour l'habitat individuel. Les potentialités de péri-urbanisation offertes par son territoire étant quasiment illimitées dans les années des "trente glorieuses", son centre ville s'est rapidement vidé de ses habitants au profit des populations en difficulté. Beaucoup de logements vides se sont rapidement dégradés, offrant aujourd'hui un patrimoine important n'ayant fait l'objet d'aucune réhabilitation.

Certains propriétaires peu scrupuleux se sont alors transformés en "marchands de sommeil" induisant ainsi la paupérisation et un sentiment d'insécurité dans deux quartiers (Saint-Matthieu et Saint-Jacques) sur lesquels il convenait d'intervenir très rapidement.

2.3 Son point fort : le commerce

Perpignan, "ville pont" comme le rappelle souvent son maire, a su jusqu'à présent conserver des pratiques commerciales que l'on retrouve beaucoup dans les villes de la Catalogne du Sud. Malgré des zones commerciales périphériques importantes, son centre a

réussi à résister jusqu'à présent et à ne pas se vider de ses commerces traditionnels au profit des franchises nationales comme cela a été le cas dans la quasi totalité des villes françaises.

Par ailleurs, son secteur commercial est toujours resté très étendu, couvrant une bonne partie du centre historique et se développant jusqu'à la place de Catalogne par le boulevard Clemenceau et la place Bardou Job. Situé au même rang qu'Aix en Provence en ce qui concerne le nombre de commerces par habitant, cette situation en a toujours fait un facteur de dynamisme important, tant sur le plan économique que sur celui des échanges sociaux.

2.4 Un lien de dynamisation urbaine pour un projet urbain de centre ville

Dans un passé récent, le boulevard Clemenceau, l'ensemble des Dames de France et l'avenue de la Gare, constituaient un ensemble urbain référent dans lequel on venait commercer, ou plus simplement déambuler pour se faire voir. C'était le lieu de la sociabilité, du commerce et des affaires. Aujourd'hui, après une période de désaffection, ce lien était prédestiné à redevenir le maillon fort reliant l'histoire à l'avenir, le patrimoine à la modernité.

La municipalité étant persuadée du potentiel de valorisation de cet axe, une des toutes premières actions de celle-ci a été de programmer la réfection de l'avenue de la gare afin de guider le nouvel arrivant vers le centre historique. Premier espace public majeur lorsqu'on arrive à Perpignan, quel que soit son mode de déplacement, la place de Catalogne, en cours de recomposition, va prochainement assurer le rôle de repère et de porte de l'hyper centre qui jusqu'alors était très difficile à trouver pour les non initiés.

En complément, le bâtiment des Dames de France préfigurera la densité et la richesse commerciale du centre historique. Dès lors qu'il entrera dans cet espace, le piéton devra percevoir la spécificité de l'ensemble et la qualité générale qui l'attend et s'y sentir bien. Il ne s'agit pas en effet de constituer un ensemble moderne se suffisant à lui-même dont le superficiel rendrait rapidement la démarche générale caduque. Par la constitution de ce lien de centralité urbaine, il s'agit de créer une succession de lieux publics chaleureux mais simples, destinés essentiellement à la mise en scène de l'individu, l'incitant à revenir mais surtout à s'y installer.

2.5 TGV et centre historique

Il peut paraître curieux de s'appuyer sur le TGV pour argumenter d'une logique de redynamisation d'un centre historique. Il ne faut pas oublier à quel point l'arrivée du chemin de fer a été au XIX^e siècle facteur de développement et de réorganisation des villes. La tendance actuelle laisse plutôt entendre que le TGV n'est pas un facteur de développement des petites villes de provinces.

À Perpignan, les indicateurs sont plutôt optimistes : 50 minutes de Barcelone, 10 minutes de son aéroport, 25 minutes de la frontière espagnole, 15 minutes de toutes les zones économiques fortes du Roussillon, 20

minutes des grandes plages et de la côte radieuse, 40 minutes des stations de montagne et des stations thermales et... le soleil.

L'argumentaire est quand même séduisant pour attirer entreprises et habitants. Nous sommes entrés maintenant dans une civilisation où les facilités de déplacements et la temporalité sont des paramètres incontournables des organisations humaines. Les mouvements pendulaires ne font plus peur aux gens et travailler à Barcelone tout en bénéficiant de la qualité de vie de Perpignan deviendra à coup sûr très envisageable.

Un centre historique de qualité deviendra alors un argument d'installation complémentaire.

Si on imagine aisément le développement des quartiers de la gare autour de fonctions à l'activité tertiaire et aux formes d'habitat moderne, le centre historique doit trouver chance dans ce potentiel de développement inespéré.

On peut ainsi imaginer une addition de vocations tournant autour de la vie sociale, économique, culturelle et touristique, fondée sur l'expression d'une identité catalane forte faisant ressortir une nouvelle vocation non plus de ville frontière, mais de « ville pont » avec la Catalogne Sud et de manière ambiguë avec la péninsule ibérique.

Une logique de projet urbain se dessine entre la gare et le centre historique et c'est véritablement au développement de cette emprise qu'il convient de s'intéresser. Nous ne nous étendrons pas ici sur la restructuration des quartiers de la gare. Le schéma joint démontre les intentions qui visent à faire de cette succession de quartiers voisins le noyau dur de l'agglomération perpignanaise.

Quel que soit son développement, le secteur sauvegardé restera le pôle d'excellence de celui-ci. La conduite vers ce centre privilégié doit alors se faire de manière claire et attractive.

L'essaimage d'opération d'aménagement qu'a connu le centre ville de Perpignan aura pu paraître curieux à l'observateur non initié. On pourra vraisemblablement reprocher à la ville de ne pas avoir assez communiqué sur ses intentions globales en terme de restructuration urbaine. À sa décharge, la vitesse à laquelle se sont déroulées les premières transformations à l'intérieur de ce périmètre élargi du centre ville et la multiplicité des associations de quartiers concernées ont fait que les actions de concertation ont été un peu trop ciblées directement vers les riverains des projets.

Quoi qu'il en soit la réflexion générale a toujours été bien présente et l'aire d'étude était déjà définie au moment où le secteur sauvegardé a été décrété. Ce projet urbain constitué de deux pôles "d'excellence" reliés par un axe de centralité urbaine est déjà entré dans un processus itératif où études et mises en oeuvre se nourrissent mutuellement des acquis apportés par des pratiques maintenant effectives et de demandes qui évoluent quotidiennement.

Cette description générale ayant été rapidement esquissée, il est maintenant possible de décrire plus précisément les attentes de la ville dans le cadre du secteur sauvegardé.

» 3. LE PROJET URBAIN DU CENTRE HISTORIQUE

Nous ne reviendrons pas sur les différents constats d'état des lieux qui sont parfaitement décrits précédemment par les chargés d'études, ni sur les choix qui ont été arrêtés d'un commun accord en terme de protection patrimoniale.

Il s'agit ici de faire ressortir les objectifs qui ont été définis par la municipalité pour que les fondements historiques de Perpignan deviennent les bases et le déclencheur d'un développement raisonné et irréversible.

Ceux-ci peuvent se décliner de la manière suivante :

1. **Rendre** le centre historique accessible à tous, afin de développer sa vie quotidienne, sa vocation économique et culturelle et le tourisme.
2. **Valoriser** les bâtiments et équipements publics comme point de départ de la restructuration des quartiers.
3. **Redéfinir** des espaces publics de qualité comme support de valorisation de la vie sociale et des ensembles bâtis privés
4. **Sécuriser** les quartiers.
5. **Mettre en place** une politique concertée du logement cherchant à conforter les populations en place et en attirer de nouvelles.
6. **Maintenir et renforcer** la vocation commerciale du centre historique.
7. **Faire du centre historique** un exemple de démarche de développement durable



© ville de Perpignan

3.1 - Rendre le centre ville accessible à tous

- 3.1.1 Un territoire de lecture difficile

L'histoire de la constitution des tracés de l'hyper-centre est faite de la juxtaposition de logiques, de pratiques et d'organisations sociales nombreuses et complexes qui ont été décrites par les chargés d'études. Cela s'est traduit par la structuration progressive d'un ensemble paraissant homogène par sa densité, mais d'usage difficile au regard des modes de déplacements modernes.

L'organisation du réseau viaire, la multitude de tissus urbains spécifiques, les emprises importantes définies par les nombreux ensembles religieux et militaires rendent le repérage et l'orientation difficiles, et les cheminements hasardeux. L'étroitesse des rues ne permet pas une irrigation facile pour une utilisation de l'automobile et encore moins pour les véhicules lourds. Les points d'accès sont réduits à leur strict minimum et le nouveau venu doit être particulièrement tenace et perspicace pour organiser sa découverte.

- 3.1.2 Organiser la souplesse en s'appuyant sur l'existant

Il ne viendrait pas à l'imagination de constituer de nouvelles percées destinées à créer des axes d'irrigations internes au Secteur Sauvegardé. C'est donc seulement par une organisation des sens de desserte à partir des voies actuelles et de quelques actions simples comme le prolongement de la rue Sorrel, que l'amélioration des circulations peut être envisagée. Il serait en effet hasardeux de dire aujourd'hui comment le centre historique fonctionnera demain. Il ne s'agit donc pas de constituer des organisations figées, mais bien « d'organiser la souplesse » qui permettra les éventuelles adaptations des sens de circulation. Ces éventuelles modifications, simples de mise en oeuvre, pourront alors être effectuées en fonction de la montée en puissance des équipements publics, ou des modifications liées à l'évolution des problématiques de logement.

- 3.1.3 Stationner : une nécessité

La prise de conscience générale des méfaits de l'automobile sur l'environnement a eu comme conséquence la mise en place de tout un arsenal législatif destiné à organiser et réglementer l'usage de l'automobile. À Perpignan, comme ailleurs, l'usage de la voiture est exacerbé et souvent signe de reconnaissance sociale. Même si le taux de motorisation est, comme on a pu le voir dans le chapitre "état des lieux" inférieur à la moyenne, les habitants du centre historique ne sont pas encore prêts à laisser leur véhicule à l'extérieur du périmètre du Secteur Sauvegardé.

Par ailleurs, la vie commerciale réclame une proximité "parking-commerce" plus importante que dans les zones périphériques des grandes surfaces où le chariot et les parcours plats et roulants facilitent fortement les déplacements avec des achats. Si les compensations sont amusantes, elles doivent aussi être relativisées et la proximité de parkings publics est encore une réelle nécessité. Enfin, il ne faut pas oublier que l'objectif est d'attirer des populations nouvelles pour qui la suppression immédiate de la présence de la voiture est difficile à envisager. Cette préoccupation, qui a été prétexte à de nombreux débats, n'a pas encore trouvé de réponse. Les pratiques se transformeront obligatoirement au fil du temps, mais les dispositions prises sur le court terme doivent permettre un usage modéré de l'automobile des résidents et futurs résidents.

La politique de jalonnement de parkings publics qui a été entreprise avec la réalisation de plusieurs unités en périphérie immédiate du centre (Wilson, Catalogne) doit sans aucun doute être complétée. Les propositions faites par les chargés d'études seront examinées avec le plus grand soin au fur et à mesure des transformations.

- 3.1.4 Un parking "encombrant"

La question principale reste toutefois l'avenir du parking République. Erreur manifeste d'appréciation dans sa conception, ce parking remplit une fonction essentielle pour la vie commerciale du centre historique. Idéalement placé, il met à trois minutes à pied l'ensemble des commerces. S'il fait l'unanimité contre lui en terme d'architecture, il fait aussi l'unanimité pour lui en terme d'usage. La question de sa démolition à terme ne se pose quasiment plus. Par contre, la question de sa reconstruction en sous-sol avec réaménagement d'une place en surface fait l'objet d'études et de débats qui n'ont pas encore apporté de réponse.

Le Plan de Déplacement Urbain, actuellement en cours d'élaboration apportera vraisemblablement d'autres éléments aux questions que la ville se pose actuellement. Dans cette attente, une certaine souplesse du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doit permettre à la fois le maintien avec mise en conformité d'usage et amélioration architecturale du bâtiment existant pendant une période transitoire, et la possibilité de réalisation d'un parking souterrain dans une phase ultérieure. Il s'agit donc aujourd'hui de ne pas engager d'actions qui soient irréversibles, mais de prendre le temps de la réflexion pour que la décision qui sera prise corresponde véritablement aux enjeux de transformation de cet espace.

-3.1.5 Rendre l'espace aux piétons

À partir d'une hiérarchisation établie, cherchant à tirer le piéton vers le cœur du centre, les espaces publics sont déjà en cours d'aménagement. Ceux-ci sont redéfinis afin de supprimer le maximum d'obstacles verticaux (mobiliers urbains) et horizontaux (bordures, trottoirs, etc.) et sécuriser les déplacements. Les matériaux sont progressivement transformés afin de constituer des circuits confortables à la marche et agréables de perception. Les zones de pavés sont limitées à des parties très ponctuelles pour éviter les problèmes de bruit, d'inconfort des piétons, de blocage des poussettes et chariots divers. Progressivement, la quasi-totalité du centre commerçant deviendra piétonnier. Tout est mis en place pour que le piéton devienne naturellement prioritaire et que l'automobiliste se sente progressivement mal venu.

-3.1.6 Faciliter la pratique de la ville aux personnes à mobilité réduite

Le centre historique est difficile d'accès aux personnes à mobilité réduite. En complément des actions décrites précédemment, de nombreuses actions sont mises en œuvre pour faciliter leurs déplacements. Des places de stationnement sont réservées très régulièrement et la politique de mise en fourrière est appliquée avec une grande rigueur. La possibilité de réalisation de garages en rez-de-chaussée est également un élément incitatif à l'installation de personnes handicapées en centre ville. Malheureusement, la topographie induit des limites au site et rend leur installation difficile pour une pratique générale quotidienne.

- 3.1.7 Insérer les cyclistes

Le centre historique ne se prête pas à la réalisation de pistes cyclables réservées. Celui-ci devenant à terme un vaste plateau où la voiture se sentira progressivement étrangère et repoussée, les cycles pourront alors facilement trouver une place naturelle. Les aménagements de surface qui ont déjà été réalisés laissent percevoir une augmentation sensible des pratiques cyclables. Se pose par contre, comme dans toutes les villes cherchant à développer ce mode de déplacement, le problème de stationnement sécurisé des deux roues. Comme toutes les villes, Perpignan n'a pas encore de réponse immédiate à proposer, mais suit particulièrement l'évolution des techniques dans le cadre de l'association des villes cyclables dont elle fait partie.

- 3.1.8 Développer des transports en commun légers

Les transports en commun organisés à partir de matériels traditionnels jouxtent le centre historique à de nombreuses reprises, mais ne peuvent y pénétrer. Les

points d'accès privilégiés à partir du réseau de TC restent le Castillet et la place Arago. Seul, le "P'tit bus" (bus gratuit desservant le centre commerçant) permet de se faufiler dans les rues étroites et aux tracés accidentés. Les habitudes sont longues à prendre et même un mode de déplacement gratuit, qui vous arrête sur simple demande a du mal à s'imposer.

Après deux années de fonctionnement, les réflexes commencent à s'opérer et l'expérience devient concluante. La stratégie reste maintenant à étendre et à démultiplier afin que des boucles complémentaires puissent desservir l'ensemble du secteur sauvegardé et couvrir progressivement le territoire du projet urbain afin que le TGV ne soit plus dès son arrivée qu'à 5 minutes du centre.

3.2 Valoriser les bâtiments et équipements publics comme point de départ de la restructuration des quartiers

On pourrait dire que pendant de longues années, Perpignan a été victime de ses richesses patrimoniales. En effet, cette ville n'a pas su identifier la qualité des couvents et églises qui parsemaient son centre ville, ni utiliser ces nombreux bâtiments à des activités valorisantes. Son patrimoine culturel et culturel se détruisait peu à peu sans que personne ne semble s'en émouvoir. Ces éléments, aux emprises parfois imposantes, étaient également perçus comme des zones de blocage à des velléités de transformations urbaines radicales. Prenant conscience récemment de la valeur de ses richesses méconnues, la ville a voulu que cet important patrimoine, notamment gothique, devienne support à la découverte du centre ville et à son renouvellement urbain. Une thématique pouvant devenir prétexte à valorisations a été définie et sert de base de référence aux nombreuses actions qui sont maintenant coordonnées dans une logique de transversalité.

- 3.2.1 A partir du tourisme patrimonial

Il s'agit de mettre en place une véritable stratégie de développement touristique pendant la période estivale, en s'appuyant sur "l'arc gothique" qui encercle les 2/3 du territoire du centre historique. Il s'agit ainsi de mettre en place un circuit de découverte patrimoniale allant du Castillet au Palais des Rois de Majorque en passant par : la mairie et la loge de mer, la place Gambetta, la cathédrale, le Campo Santo, le Couvent des Dominicains, le Couvent des Minimes, la place du Puig, l'Eglise Saint-Jacques et les jardins de la Miranda, la place Cassanyes, le couvent des Dames Saint Sauveur, l'îlot Carola, la place Jean Moulin, le Cloître des Carmes, l'église la Réal le couvent Sainte-Claire, le Palais des Rois de Majorque, et retour au Castillet par le quartier Saint-Matthieu, Notre Dame des Anges, le couvent des Franciscaïns et le quartier Saint Jean.

Le long de l'itinéraire, on pourra s'intéresser aux futurs jardins du couvent des Dominicains, au jardin de la Miranda qui à terme descendront jusqu'aux escaliers de la place Molière, à celui qui trouvera sa place à l'est du couvent des Minimes, au glacis de la Citadelle, au parc reliant l'Université au Palais des Rois de Majorque, au jardin Bausil, ainsi qu'à l'assemblage de placettes réparties dans le quartier Saint-Matthieu.

- 3.2.2 Le tourisme d'affaire ou événementiel

Faire découvrir le patrimoine historique et le Secteur Sauvegardé diffuseurs extérieurs par une utilisation des

bâtiments publics à des fins de congrès de festivals (ex. VISA) ou d'événements culturels nationaux et internationaux (expositions DALI, ESTIVALES, Festival Musique Sacrée) et installation de structures spécifiques de référence internationale (ex. Maison de l'Urbanisme et de l'Architecture, la Casa Xancho).

- 3.2.3 *Les pôles culturels : supports au re-développement des quartiers*

S'appuyer sur les pôles culturels pour mettre en place des politiques de valorisation du logement susceptibles d'attirer des populations spécifiques, génératrices de diversités sociales :

- logement étudiants,
- résidences d'artistes
- typologie spécifique d'habitat-îlots solaires, HQE,
- opérations spécifiques (PRI)
- etc...

- 3.2.4 *Les populations en place : support au développement des équipements*

À l'inverse, il s'agit de s'appuyer sur les populations locales pour ancrer et pérenniser des équipements qui fonctionnent déjà bien. L'exemple de l'Arsenal, avec la Casa Musicale, est non seulement à conforter, mais à reproduire avec d'autres modes d'expression. Nous l'avons fait ressortir à plusieurs reprises, la spécificité du Secteur Sauvegardé de Perpignan réside aussi dans la richesse et les complémentarités de ses cultures. L'Arsenal est l'exemple même de la mise en commun de pratiques et de cultures différentes. L'implantation prochaine de l'Institut Jean Vigo (Centre cinématographique) et de la Compagnie de danse Taffanel vont permettre aux jeunes de Saint Jacques et de la Réal de croiser d'autres populations et catégories sociales et de se confronter à d'autres pratiques. Le centre des cultures populaires pourra dans un avenir très proche prendre toute sa signification et donner tout son rayonnement.

- 3.2.5 *L'université dans l'histoire*

Implanter l'université dans le site du Palais des Rois de Majorque est un vieux projet toujours autant porteur d'espoirs. Le point culminant du Secteur Sauvegardé se situe au coeur des remparts du XIII^e siècle et est constitué par le Palais des Rois de Majorque.

Quatorze hectares à l'intérieur des remparts sont occupés par l'armée et sont complètement inaccessibles. Si celle-ci venait à libérer ce site dans les années à venir, nous disposerions alors d'un potentiel de dynamisation du secteur sauvegardé tout à fait intéressant. De son côté, l'université de Perpignan, qui continue à se développer, est à l'étroit dans son site du Moulin à Vent ou occupe des locaux en nombre insuffisants et difficiles d'accès. Il y a une douzaine d'années, la politique nationale était de relier l'université à la ville. Puis il y eut dans la continuité les démarches "Université 2000". En 2002, à Perpignan, toutes les conditions peuvent être réunies pour tirer les enseignements des différentes recherches et applications réalisées sur les thématiques précédemment citées. On pourrait alors définir les conditions optimales d'implantations importantes d'unités d'enseignement et de recherche au coeur du plus beau site du Secteur Sauvegardé.

Cet objectif majeur permettrait aux étudiants de pratiquer la ville historique avec la plus grande facilité et de bénéficier du re-développement du centre et des nom-

breuses activités culturelles qui sont maintenant proposées.

3.3 Redéfinir des espaces publics de qualité comme support de valorisation de la vie sociale et des ensembles bâtis privés

- 3.3.1 *Des espaces publics de qualité, gages d'une ville efficace*

Outre des objectifs de clarification des cheminements, de confort et de qualité, la mise en place d'une politique forte de valorisation des espaces publics est destinée à relancer l'initiative privée et induire un partenariat "tacite" avec les propriétaires fonciers pour un embellissement du centre historique.

Cette mise en valeur visuelle induira automatiquement une mise en valeur sociale. Le processus a déjà été initié autour des espaces publics qui ont été traités ces trois dernières années et se révèle spectaculaire.

✓ Le traitement des grands axes, Wilson/Gambetta a induit une réfection immédiate des façades d'immeubles et un retour des chaland.

✓ Le quai Vauban a été approprié en un temps record par de nouvelles populations.

✓ Les rues du centre ville qui ont été piétonnisées entraînent des réfections de façades, des devantures de commerces, et des transformations de magasins. On constate également l'arrivée de franchises jusqu'alors peu présentes à Perpignan. Des restaurations d'immeubles dans leur totalité sont entreprises : installation de structures ayant besoin d'une représentativité forte (ex. délégation de la Généralitat de Catalunya). Le public sans cesse plus nombreux retrouve le chemin du centre ville.

- 3.3.2 *Un arsenal d'actions complémentaires*

Redéfinir des espaces publics sans accompagnement ne semblait pas suffisant pour générer des actions rapides. Il fallait également mettre en place une stratégie globale d'intervention qui fut arrêtée de la manière suivante :

- Rajeunir le public du centre ville

Depuis de nombreuses années, les jeunes avaient déserté le centre de Perpignan au profit de la côte et notamment Canet où les activités qui les intéressaient avaient été concentrées. La constitution de circuits de déambulation jalonnés d'espaces de rencontre et de structure d'accompagnement a rapidement constitué un pôle qui s'est vite renforcé avec l'installation de bars musicaux à proximité immédiate du centre historique. Les espaces publics entourant et irriguant le centre commerçant qui ont été réalisés en grande partie à ce jour jouent pleinement leur rôle.

- Fixer les habitants

Il s'agit maintenant d'appliquer la même démarche pour intéresser les habitants en place ou en attirer de nouveaux dans les quartiers situés en dehors des zones de commerce.

Le quartier Saint-Jean, par une qualité du bâti exceptionnel se transforme et les actions à mettre en place sont en fait peu nombreuses et plutôt destinées aux activités touristiques (ex. mise en valeur de l'ensemble Cathédrale-Campo Santo).

Le quartier La Réal ; quartier "d'interface", La Réal accueille par une offre diversifiée de typologies de logements une mixité de population assez intéressante. Reliant le centre commerçant à la citadelle, c'est

aujourd'hui un quartier stable, qui ne pose pas beaucoup de problèmes et qu'il convient de conforter en renforçant ses équipements et espaces publics.

Pour Saint-Matthieu : Il s'agit d'une part d'enrichir le quartier avec des espaces publics de qualité dont la plupart ont déjà été réalisés ou sont en cours d'étude comme : la place du Pont d'en Vestit, le parvis Notre Dame des Anges, le jardin Bausil, le place du Conservatoire, le jardin Dugommier et de réaliser deux espaces publics centraux à l'échelle des îlots afin de développer une vie centrale importante ainsi qu'une aération du quartier. D'autre part, il convient de dédensifier les coeurs d'îlots pour redéfinir des ensembles de logements possédant les caractéristiques d'un habitat moderne.

Enfin, situé entre le Palais des Rois de Majorque et le quartier Saint-Jean, c'est également un point de passage obligé pour les touristes qu'il suffira de guider par une signalétique sobre et appropriée.

Pour Saint-Jacques : les objectifs, tout en étant similaires sur le fond, sont un peu différents quant aux propositions. La spécificité des habitants du quartier Saint Jacques (population gitane) donne à ce quartier l'image d'une vie extérieure intense et l'impression de se trouver dans une immense cour commune où chacun développe les activités qui l'intéressent. Si le quartier est de plus en plus fréquenté par les touristes, les perpignanais de souche ont encore beaucoup de mal à le traverser. L'objectif exprimé est de faciliter et d'inciter le passage des non résidents afin de faire disparaître les craintes injustifiées. Les places sont déjà fortement utilisées et n'ont besoin que d'un retraitement pelliculaire simple pour être repérables (place du Puig et place Cassanyes). Il est par contre nécessaire d'organiser la traversée automobile de ce quartier. La percée d'une voie complémentaire en prolongement de la rue Sorrel est un exemple fort de la volonté de désenclavement. Les franges sont également valorisées avec comme objectif de faire venir des populations nouvelles (mise en place d'un PRI autour de la place de la Révolution Française) création d'aérations du tissu (îlot du Figuier), réflexions sur des cheminements "découverte" (passage Saccabeille). La partie centrale qui souffre également de l'absence de lieux de pratiques quotidiennes se verra dotée de deux espaces complémentaires : une placette à l'échelle des îlots (démolition de l'îlot Berton) et un lieu de forte banalisation (îlot Carola, espace de rencontre et de jeu, et centre social).

D'autres espaces publics majeurs ont déjà été réalisés dans la partie haute du centre historique et sont destinés à venir en accompagnement des actions qui les bordent.

- Place Jean Moulin, qui dessert le collège du même nom et le centre des cultures populaires, bientôt prolongé par la place des esplanades et le jardin du glacis de la citadelle.
- La place-parking du Couvent des Clarisses, accompagnant le musée de la présence française en Algérie et les futures activités qui occuperont ce site.
- Le parvis du Palais des Rois de Majorque auquel il convient de retirer son caractère routier. La politique de restructuration des espaces publics est ainsi stratégiquement établie et programmée. Chaque action s'insère dans une logique globale. Les surfaces à traiter étant importantes, seul le temps fera apparaître les

transformations isolées. Trois ans après le début des travaux, on peut constater la réelle transformation. Le rythme programmatique de trois ans, qui a été arrêté pour mettre en oeuvre les projets, permet également d'établir des constats et de faire varier les priorités en fonction de la mise en place des autres actions.

3.4 Sécuriser les quartiers.

Les objectifs de cette action sont clairs mais requièrent un partenariat pouvant être difficile à mettre en place. Comme dans toutes les villes, le sentiment d'insécurité règne en centre ville. La réussite du Secteur Sauvegardé passe aussi par la socialisation des populations résidentes, ou de passage.

Une action à double détente :

1 - PRÉVENTION, SOCIALISATION, FRATERNITÉ

Les réseaux mis en place permettent d'entretenir des relations étroites avec les jeunes et les organisations de quartiers et les responsables des communautés gitanes.

- La présence permanente d'agents locaux de médiation sociale permet de désamorcer les situations conflictuelles.
- Prenant appui sur des équipes motorisées, les patrouilles pédestres de la police municipale sillonnent sans arrêt le centre ville et sont en capacité d'intervenir très rapidement.
- En ce qui concerne les actions de socialisation et de fraternisation, actions ponctuelles et centre d'accueil existent déjà ou sont en cours de constitution (ex. d'actions ponctuelles : il est ainsi proposé chaque soir d'être jusqu'à 22h des activités encadrées soit à l'intérieur du quartier, soit à l'extérieur (piscine, mer, etc)).
- Sur Saint-Jacques, des médiateurs de bruits sont chargés de contrôler les excès opérés par les populations. Leur présence jusqu'à 2h00 du matin permet de désactiver les conflits.
- Des lieux d'accueil fonctionnent déjà (maison des associations sur Saint-Jacques) ou sont en cours d'étude (centre social comme à Saint-Jacques et Saint-Matthieu). L'îlot Carola, point central de ces deux quartiers difficiles est un lieu de rencontres inter âges. La police nationale avec le Centre de Loisir Jeunes situé à proximité immédiate y assure un travail important et soutenu.

2 - SURVEILLANCE DES ACTIONS

Les actions de surveillance sont importantes pour pouvoir anticiper les problèmes ou y répondre rapidement. Les moyens mis en oeuvre dans le quartier Saint-Matthieu et notamment l'application du contrat local de sécurité ont permis de réduire de manière importante les trafics qui avaient tendance à se développer. L'installation d'une plate-forme multiservice dans le quartier Saint-Matthieu regroupe aujourd'hui :

- la police de proximité dépendant de la police nationale,
- les agents locaux de médiation sociale affectés au quartier,
- un conciliateur de justice permanent dont la vocation est de régler les litiges avant comparution au tribunal.
- des bureaux de la mairie annexe .
- le réseau de commissaires de quartier, en contact permanent avec les associations de quartiers, permet de suivre au quotidien les éventuelles dérives ou problèmes émergents.

3.5 Mettre en place une politique concertée du logement

La politique du logement appliquée à ces tissus urbains, quand même très particuliers, doit être définie précisément dans la mesure où c'est elle qui va conditionner le maintien et la valorisation des populations en place et la venue de nouveaux habitants, dont le subtil mélange de catégories sociales garantirait la qualité de vie de l'ensemble.

Il n'est pas utile de revenir sur la présentation précise des populations, ni sur les outils, déjà mis en place tout au long des dernières décennies et dont les bilans ont été tirés à maintes reprises. Il s'agit aujourd'hui, c'est à dire en 2002, de définir la stratégie d'intervention répondant aux différences de chaque quartier et de mettre en place les outils indispensables à la bonne application de ces stratégies d'ensemble.

En préalable, il convient toutefois de rappeler qu'un plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'un Secteur Sauvegardé ne saurait remplacer ou être la transcription d'un Programme Local de l'Habitat.

- 3.5.1 Une structure des immeubles variée mais difficile

La politique d'amélioration des logements en terme patrimonial est indissociable de la politique sociale qui doit être mise en oeuvre pour arriver à des équilibres de population cohérents. Si nous raisonnons de manière à définir des types d'habitats pour des populations spécifiques, nous risquons de spécialiser des pans entiers du secteur sauvegardé et de conforter les coupures existantes. Le but de la ville étant de favoriser la mixité sociale, c'est tout d'abord à la constitution d'un parc de logement de qualité qu'il faut travailler.

● Une spécialisation morphologique des quartiers

L'organisation morphologique et par extension les typologies de logement déterminent en gros chaque quartier du centre historique.

✓ Saint-Jean, habitat à vocation bourgeoise est constitué de constructions aux proportions importantes souvent organisées autour de patios.

✓ Saint-Mathieu et Saint Jacques, lotissement des Templiers, se définissent par un parcellaire étroit et profond souvent totalement construit.

✓ La Réal était dès sa constitution, déjà représentatif d'un habitat de faubourgs médiévaux et présente un éventail de typologie de constructions à vocation d'habitat plus vaste.

✓ Les quartiers récents, issus de la démolition des remparts, accueillent des ensembles pavillonnaires denses, mais avec jardin et des petits collectifs pouvant atteindre une densité plus importante le long du boulevard Clemenceau.

✓ Le Boulevard Wilson est bordé quant à lui par de magnifiques maisons bourgeoises représentatives d'une architecture début du XX^e siècle/années 30.

Les catégories sociales qui composent la population du centre historique ont eu tendance à se regrouper par quartier qui présentent ainsi de grandes différences entre eux.

Certains quartiers trouvent naturellement leur place dans la démarche de Secteur Sauvegardé et sont des éléments moteurs sur lesquels on peut s'appuyer.

✓ Le secteur du boulevard Wilson a été complètement restauré dans les deux années qui ont suivi la réalisation du nouvel espace public.

✓ Le secteur des remparts Villeneuve, contigu au

boulevard Clemenceau, de réalisation plus récente, connaît actuellement le même engouement de transformation.

✓ Les quartiers pavillonnaires des remparts sont très autonomes et chaque maison est entretenue très normalement.

✓ Saint-Jean, bien que tout à fait correct a un peu plus de difficulté à se réhabiliter du fait de deux facteurs :

- les constructions sont souvent très importantes et en copropriété,

- dans la partie commerçante, les rez-de-chaussée occupés par des commerces rendent difficiles les accès aux étages qui sont souvent utilisés en dépôts et dépendances commerciales.

✓ La Réal a toujours été un quartier de frange et accueille encore aujourd'hui des populations très diverses dans une mixité de voisinage tolérant. Le quartier ne pose actuellement pas de gros problème en terme de logements dont un certain nombre est aujourd'hui vacant.

Les problèmes de logements sont réellement positionnés dans les quartiers Saint-Mathieu et Saint-Jacques avec des problématiques liées à leur densité et à l'insalubrité d'immeubles se traduisant par la constitution d'un parc non négligeable de logements indécents.

- 3.5.2 Les actions engagées par la ville

Elles sont actuellement de trois natures :

● des actions d'accompagnement :

La ville accompagne les actions individuelles par un système d'aides permettant aux propriétaires de refaire leur façade et de changer leurs menuiseries extérieures avec un souci qualitatif plus important. L'accompagnement qualitatif s'effectue par une aide technique apportée par l'architecte des bâtiments de France et par une assistance technique proposée par les services de la ville et des consultants extérieurs : 1,5 à 2 MF sont ainsi distribués chaque année en aides municipales depuis 5 ans et ont déjà permis de modifier de manière significative l'image de ces quartiers.

● l'application de systèmes traditionnels :

Des systèmes traditionnels d'OPAH couvrent depuis plusieurs années ainsi les secteurs les plus problématiques et notamment Saint-Mathieu et La Réal. Comme toute OPAH traditionnelle, les effets sont limités du fait de la durée extrêmement courte des actions, mais aussi d'une demande de locations trop faible dans le centre historique.

● la mise en oeuvre de modes opératoires et inter-partenariaux lourds :

Les actions fortes sont actuellement en cours de montage pour les quartiers posant de véritables problèmes, Saint-Jacques et Saint-Mathieu

» LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN SAINT-MATTHIEU ET SAINT-JACQUES:

Dans le cadre du contrat de ville intercommunal du site perpignanais et de la convention géographique 2000/2006, la ville de Perpignan a été retenue par l'Etat dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Démarche atypique dans la mesure où elle touche 4 sites répartis sur le territoire communal, deux quartiers inscrits à l'intérieur du Secteur Sauvegardé sont partie prenante de cette démarche s'agit des quartiers Saint-Mathieu et Saint-Jacques.

Les autres étant, pour information, Clodion-Torcatis et Baléares Rois de Majorque. Cette procédure qui encadre en fait un grand nombre d'actions urbaines est intéressante dans la mesure où elle a permis à la Ville de réfléchir à la définition d'une cohérence globale visant à retrouver l'unité des quartiers. Les opérations proposées dans le cadre de cette démarche visent à préparer les conditions d'accueil des populations à travers une politique forte de constitution d'espaces et d'équipements publics de qualité dont les détails sont décrits tout au long de ce document. Ces démarches sont indissociables d'une politique du logement et préparent en quelque sorte les conditions de réussite des actions liées à l'habitat.

1,3M€ et 1,65M€ seront investis dans le cadre des dossiers ORU sur les quartiers Saint-Matthieu et Saint-Jacques entre 2002 et 2006. Ces actions balayent les processus portant sur le tryptique conception/concertation/maîtrise d'oeuvre (qu'elle soit urbaine ou sociale), sur la sécurisation des quartiers, ainsi que sur les actions de nature à valoriser le cadre de vie des habitants et l'animation sociale.

►► LE PÉRIMÈTRE DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE :

La première action forte a été de constituer un secteur de PRI venant en articulation des quartiers Saint-Jacques et Saint-Jean. Cette opération est à la fois destinée à engager une transformation des immeubles du quartier Saint-Jacques en essayant de retrouver des typologies d'habitat existant dans Saint-Jean (terrasses, loggias, courettes en étage) et d'introduire un noyau de populations nouvelles dans le quartier Saint-Jacques.

Trois tranches sont actuellement en cours de réalisation autour de la place de la révolution française.

►► FAIRE DISPARAÎTRE L'INSALUBRITÉ

Les densités importantes génèrent de l'insalubrité. Seule une aération et un ensoleillement des coeurs d'îlots sont de nature à résorber cette insalubrité. Il convient donc de dé-densifier les ensembles les plus compacts afin de permettre aux habitants de trouver une qualité de vie adaptée aux aspirations actuelles. Le plan de sauvegarde qui sera appliqué doit garantir de réelles possibilités de curetages, notamment dans les quartiers Saint-Jacques et Saint-Matthieu. Des études "test" ont été réalisées dans des îlots de Saint-Jacques afin de mettre en place des systèmes de sortie d'insalubrité qui soient applicables au plus grand nombre d'îlots. Sur Saint-Matthieu, c'est au mode d'habitat que la ville s'est intéressée en regardant comment des constructions aux organisations verticales, difficiles de pratiques quotidiennes, pouvaient faire l'objet de regroupements afin de les transformer en logements constitués sur un seul niveau permettant à la fois un usage plus facile et des surfaces d'ensoleillement plus importantes. Enfin, dans le secteur dit de la Révolution Française, des études de faisabilité ont également été réalisées pour imaginer comment pouvaient se constituer des systèmes de cours intérieures destinées d'une part à éclairer les coeurs d'îlots aujourd'hui complètement construits et d'autre part, à constituer des mixités sociales autour de cours communes.

►► ÉRADICHER L'HABITAT INDIGNE

Cette démarche est l'exemple de la mise en place d'un travail coordonné de l'ensemble des partenaires

institutionnels pour résoudre un véritable problème social issu en grande partie d'un problème patrimonial.

Ce processus actuellement en cours de montage vise à définir :

- les responsabilités et compétences de chacun,
- les moyens nécessaires,
- les plans d'actions opérationnels
- les actions d'accompagnement.

Il s'agit de définir comment un très grand nombre d'acteurs doit se mobiliser dans un objectif commun. Réfléchissent actuellement au processus l'Etat, la Ville de Perpignan, le Département, la CAF et la MSA, la Communauté d'agglomération Têt Méditerranée, le GIP DSU, le GIP FSL, l'ANAH, la CDC, la SAFU, les collecteurs 1% logement, les promoteurs immobiliers, les structures associatives spécialisées etc.

Des moyens complémentaires devront être mis en oeuvre pour accompagner un plan d'action comprenant :

Des actions opérationnelles

- Mise en oeuvre d'une nouvelle réglementation,
- Organisation du relogement, Réhabilitation des logements,
- Mise en place d'une maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale,
- Organisation et structuration de l'accompagnement social lié au logement.

Des actions d'accompagnement

- Amélioration de la sécurité
- Lutte contre les déviations d'utilisation des logements
- Amélioration de la qualité des espaces publics,
- Renforcement des équipements publics dans les quartiers.

Ce processus est très représentatif d'une action ne pouvant être menée que sur le long terme et d'un travail itératif qui devra se nourrir de ses propres critiques et proposer ses propres adaptations en fonction des évolutions des modes de vie. C'est l'exemple même de projet vivant que la ville souhaite voir appliquer au secteur sauvegardé.

►► FAVORISER LES INITIATIVES INDIVIDUELLES

Les actions significatives sur la reconquête du logement ne pourront se faire sans un partenariat très étroit avec :

- les propriétaires (propriétaires bailleurs ou occupants) et les locataires
- les co-financeurs du logement.

Ainsi, afin de définir précisément une politique partenariale à appliquer selon des délais beaucoup plus longs que ceux proposés par une simple OPAH et de pouvoir aider des propriétaires occupants à réhabiliter leurs immeubles, il est actuellement lancé une étude destinée à proposer toutes actions capables d'aider et d'inciter au renouvellement urbain du centre historique.

Cette démarche inter-partenariale est pilotée conjointement par la Ville, l'Etat, l'ANAH et la Caisse des Dépôts et Consignations. C'est seulement à partir des propositions faites quant aux stratégies

d'intervention et outils à mettre en oeuvre que pourra être défini le volet spécifique au logement dans le cadre du Secteur Sauvegardé.

► MOBILISER LES STRUCTURES SPÉCIALISÉES EN RÉHABILITATION

Par ailleurs, afin de trouver une véritable efficacité de mise en oeuvre du Plan de Sauvegarde et de pouvoir appliquer des stratégies de curetages, les processus liés à l'Habitat doivent faire appel à des opérations s'adressant à une échelle physique d'un îlot. Pour réussir, la constitution d'un réseau partenarial est indispensable. L'objectif est donc de mobiliser les structures spécialisées dans ce type d'intervention afin que les délais de réalisation de ces opérations complexes restent raisonnables.

Dans l'attente de pouvoir mettre le Plan de Sauvegarde en application : c'est à une sensibilisation de ces opérateurs spécialisés que la ville s'est attaquée.

3.6 Maintenir et renforcer la vocation commerciale du centre ville

Le centre ville est le plus grand centre commercial du Roussillon. La volonté de la ville est de conforter cette vocation. Plusieurs axes ont été déterminés :

● Favoriser l'installation de "locomotives"

On l'a vu précédemment, les pratiques commerciales du centre ville sont relativement proches des pratiques observées dans les villes espagnoles. La densité commerciale y est très forte et malgré un taux de rotation constant, les chiffres ne laissent pas présager un essoufflement à court terme.

La récente venue des premiers franchisés laisse supposer que les spécialistes ont confiance dans Perpignan. La volonté municipale est de conforter ce dynamisme.

La venue prochaine d'un grand enseigne culturelle est le signe d'une mise à niveau nationale de Perpignan. Par ailleurs, une "locomotive" de cette importance devrait être en mesure de capter une clientèle comprise entre Narbonne et Gérone. Clientèle qui ne manquera pas de s'égrener dans le centre historique soit par l'axe Clemenceau déjà traité, soit par la place Bardou Job, en cours de valorisation.

● Des actions spécifiques en faveur du commerce

La ville a mis en place depuis 1999 des actions spécifiques pour aider les commerçants dans leurs actions de valorisation commerciale.

► EN AMÉLIORANT LE CADRE URBAIN

- tous les espaces publics ont été ou sont programmés pour être retraités et harmonisés,
- les rues piétonnes ont été démultipliées de manière à inciter la flânerie et la déambulation.
- un système de pré-enseigne a été étudié avec le service des Bâtiments de France et sera mis en place incessamment.

► EN INTERVENANT DE MANIÈRE DIRECTE,

- une assistance architecturale gratuite est proposée aux commerçants pour les assister lors de la réfection de leur boutique.
- Des aides financières sont dégagées lors de travaux de réfection de devantures et les effacements de climatisations.
- Un regroupement des systèmes décisionnels permet de répondre rapidement à toutes les demandes. La ville fait ainsi tout ce qui est en son pouvoir pour

maintenir ces activités toujours fragiles.

La valorisation du commerce ne peut toutefois se faire sans les commerçants et si les conditions sont proposées par la ville et ses partenaires pour valoriser ce type d'activité, il est maintenant de leur ressort d'attirer le chaland, notamment par l'application de plages d'ouvertures beaucoup plus larges.

Les commerçants doivent pouvoir, par l'intermédiaire d'une démarche collective et fédératrice proposer de nouveaux services collectifs en direction de leur clientèle afin de développer et renforcer la notion « d'achat plaisir ». Les facteurs constituent le levier de cette démarche, la mise en place de nouveaux services sera la base de son développement (portages de paquets, livraisons à domicile, relais bébé, moyens de paiements facilités etc.)

Enfin, la présence de marchés non sédentaires constitue également une des caractéristiques commerciales du secteur sauvegardé, notamment place Cassanyes et place de la République. Des réaménagements destinés à améliorer leurs usages et leurs environnements respectifs sont déjà en cours d'étude.

3.7 Le centre historique : une démarche de développement durable.

Il serait anachronique et surprenant qu'un processus de Secteur Sauvegardé déclaré projet urbain vienne en opposition avec ce type de démarche. Par ailleurs, se lancer dans un processus aussi contraignant que la mise en oeuvre d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur démontre bien que des représentants de la population ont bien décidé un jour de confier à leurs enfants un territoire en meilleur état qu'ils ne l'avaient trouvé. Le reste des problématiques relève alors d'un projet urbain dont la logique naturelle est de mettre en oeuvre les concepts du développement durable. On retrouve ainsi dans la présentation précédente les différents thèmes abordés dans les logiques de développement durable.

● Assurer la diversité de l'occupation des territoires, Celle ci a été démontrée :

- Dominante habitat très diversifié dans ses destinations
- Zone commerciale dense
- Équipements culturels et cultuels
- Espaces publics destinés à favoriser la sociabilité et l'économie
- Réseau de voies destinées à une desserte maîtrisée et organisée.

● L'intégration des populations

Le centre historique est l'exemple même de la mixité des populations. Les volontés exprimées par la municipalité sont très claires à ce sujet et les efforts faits pour intégrer les populations gitanes du centre historique sont permanents ; intégration par le logement, par le travail, par le tourisme, par la culture et par les échanges.

On ira même jusqu'à faire en sorte que le Secteur Sauvegardé puisse s'appuyer sur les populations en place pour valoriser un patrimoine du quotidien (exemple de Saint-Jacques).

● Valoriser le patrimoine

C'est la base de la démarche d'une procédure de Secteur Sauvegardé et la volonté farouche d'une équipe décidée à faire connaître les trésors cachés d'une ville méconnue.

● **Une utilisation économe des ressources**

Le processus engagé à Perpignan entre parfaitement dans une logique de renouvellement urbain telle que décrite dans la loi SRU.

Donner toutes les chances à la densité d'offrir une vie urbaine de grande qualité, afin de faire revenir des populations aujourd'hui friandes des possibilités offertes par l'étalement urbain.

● **Assurer la santé publique**

En s'engageant à faire disparaître l'insalubrité et les logements exploitant la misère humaine, en aérant les tissus les plus denses pour faire entrer le soleil, en constituant des espaces publics d'entretien et de nettoyage facile et en installant les structures publiques propres à assurer un suivi des populations du centre ville (centre social, services d'hygiène, etc.).

● **Organiser la gestion des territoires**

En réorganisant les services de la ville afin de balayer l'ensemble du processus de conception, planification, constitution et gestion des territoires du centre.

● **Favoriser la démocratie locale**

C'est une pratique courante à Perpignan et plus encore dans le centre ville où l'expression de chacun est soit directe, lors des nombreuses réunions de quartiers, soit relayée par les organisations en place (commissaires de quartiers, associations de quartiers, Atelier d'Urbanisme, services décentralisés et de proximité, etc.). Ce chapitre est vraisemblablement redondant par rapport à tout ce qui a été décrit précédemment, mais permet de constater que les démarches engagées par la ville dans le cadre de ce projet sont conformes aux démarches de PADD développées dans la Loi SRU.

➤ **4 – LES STRATEGIES DE MISE EN OEUVRE DU PROJET**

Le projet politique est déjà entré dans sa phase active et de nombreuses actions, notamment réalisées sur les espaces publics, permettent depuis quelques temps de prendre connaissance de la recherche de qualité globale souhaitée par la ville.

● **Un processus irréversible cohérent**

La cohérence globale recherchée mettra de nombreuses années à s'exprimer sur un plan formel. La phase qui va être lancée dès la publication de ce projet ambitieux sera destinée à définir les rôles et positionnements de chacun pour que tous se mettent en position de recherche de solutions, que ce soit en terme de projet, d'outils nouveaux de mise en oeuvre, ou de gestion quotidienne des territoires.

● **Une démarche évolutive**

Dès lors qu'un projet est complexe, il est difficile, voire dangereux, de définir un processus projets/acteurs/outils qui soit déjà calé dans des formes de réalisation très séquentielles et structurées. La démarche de la ville va s'appuyer sur une logique de projet permanent qui va s'échelonner sur de nombreuses années et se nourrir du résultat des actions déjà mises en oeuvre. Si on peut considérer qu'aujourd'hui les grands axes sont déjà déterminés, chaque action ponctuelle va se situer dans un processus permanent "analyse/projet" visant à recalculer celle-ci dans

une logique évolutive prenant en compte le résultat de bilans réguliers et l'évolution des contextes locaux.

● **Intégrer le court terme dans une logique de long terme**

La stratégie d'intervention va connaître deux temporalités différentes :

✓ **le long terme** qui seul peut "digérer" l'importance des travaux à réaliser pour une véritable mise en valeur patrimoniale du Secteur Sauvegardé.

✓ **le court terme** qui dans les cinq années à venir aura été à même de définir la nature de chaque intervention prévisible, les acteurs responsables et les outils mis à leur disposition, ceci en complément des actions déjà réalisées, ou en cours de réalisation. Un plan d'investissement est d'ores et déjà défini et la conception de chaque intervention intègre elle-même les données du futur P.S.M.V (exemples : marché républicain, caserne Dagobert, placettes Saint-Matthieu etc.).

● **La priorité du logement**

Dans ce laps de temps, doivent également être fortement engagés, faute de pouvoir être résolus, les problèmes de logement et de population, des quartiers Saint-Matthieu et Saint-Jacques. De la réussite de la vitesse d'éradication des problèmes de ces deux quartiers dépendra la vitesse de transformation de l'ensemble du centre historique.

Les conditions de cette réussite passent par :

- 1- une structuration des équipes opérationnelles et une organisation de leurs interventions de manière transversale à toutes les problématiques.
- 2- la recherche de financements et de procédures adaptées à cette problématique complexe.
- 3- la mise en place d'un réseau partenarial public/privé capable d'appréhender et de valoriser chaque vecteur porteur de renouvellement urbain.

● **Un agenda 21 pour le secteur sauvegardé**

Pour répondre aux objectifs de développement durable et d'Agenda 21, la ville a déjà adapté ses équipes pour répondre très vite aux questions qui se posent. L'organigramme des services de la Ville a été modifié :

✓ Pour renforcer la proximité avec les habitants et les acteurs sociaux, économiques une Direction Générale Adjointe, couvrant les relations sociales et les quartiers, la Direction de l'Action Educative et Petite Enfance, la Direction du Développement Social et de la Jeunesse, et les Opérations de Renouvellement Urbain a été constituée.

✓ Afin que les études pré-opérationnelles et opérationnelles puissent être lancées rapidement, en étroite concertation avec les habitants et les acteurs de terrain, la Direction de l'Aménagement de l'Urbanisme et de l'Architecture a été confirmée en terme de coordination, de pilotage d'études, et de mise en cohérence globale du projet et symboliquement installée au coeur du quartier Saint Jacques.

✓ Pour que le processus de mise en oeuvre des actions soit rendu compréhensible et plus rapide de mise en oeuvre, la Direction de l'urbanisme opérationnel et de la sécurité civile a en charge l'application opérationnelle des études, la coordination des structures réglementaires, la délivrance des autorisations administratives et l'attribution des aides financières. La mission habitat rattachée à cette direction pilote

les actions liées au logement et aide les porteurs de projets dans leurs différentes démarches.

✓ Afin que la concertation avec les habitants soit plus efficace, l'association "L'atelier d'urbanisme" pourra s'appuyer sur les nouvelles structures proposées par la Ville dans le cadre de son rapprochement avec la direction chargée des études au couvent des Minimes.

● Rechercher des financements complémentaires

Les possibilités offertes par la loi Malraux ne sont pas de nature à porter seule la relance du centre historique. Au regard des nombreuses problématiques posées dans le cadre du projet urbain, il est indispensable que toutes les actions puissent faire l'objet de financements croisés, seuls moyens capables d'avoir des actions rapides et efficaces, notamment sur les secteurs les plus en difficulté. C'est l'objectif recherché par les études conduites actuellement dans le cadre de conventions inter-partenariales décrites précédemment. L'établissement d'une charte de développement avec les Ministères de la Culture, de l'Équipement et du Logement permettrait, en complément du projet patrimonial, d'envisager un partenariat projectuel et financier durable. C'est ce qui sera proposé par la Ville à l'occasion de la publication du document par l'État.

● Un partenariat avec le secteur privé

Pour avoir des chances d'aboutir, le projet urbain du centre ville doit absolument être approprié par l'ensemble de la population qui le compose, que ce soit en terme de logement ou en matière de développement économique. Les acteurs privés sont essentiels à la dynamisation du centre historique.

En ce qui concerne les secteurs économiques, ceux-ci ont rapidement compris les enjeux portés par la Ville. L'arrivée des grandes enseignes est significative. On peut considérer que la dynamique est aujourd'hui lancée et maîtrisée. L'objectif de la ville est maintenant de maintenir l'élan qui s'est instauré tout en restant très vigilant. L'accent sera surtout mis dans les mois à venir sur la problématique de l'habitat. On connaît maintenant les limites d'intervention des structures institutionnelles et notamment des offices HLM dont les spécialités s'expriment difficilement dans le cadre de réhabilitations complexes.

Des outils venant en excroissance de structures paramunicipales ou para-publiques pourront être imaginés pour répondre au marché spécifique qui peut leur être offert. Le travail d'adaptation nécessaire sera lancé dès lors que la ville sera en possession du projet de P.S.M.V arrêté et que des stratégies d'intervention possible auront été définies. C'est véritablement au cours du premier semestre 2003 que celui-ci pourra entrer dans une phase concrète.

» 5 - CONCLUSION

La mise en mouvement des processus de réflexion destinés à élaborer le projet de P.S.M.V ne pouvait se faire que si l'ensemble des acteurs avait les mêmes objectifs. Il fallait également que les premières actions de réhabilitation d'espaces et d'équipements publics jouent pleinement leur rôle pédagogique et expérimental, notamment par rapport aux pratiques de concertation et de partenariat.

Le préalable, qui a duré environ deux ans, a permis de clarifier à la fois les objectifs et les attentes de ce type de document d'urbanisme un peu particulier. Ce délai aura également été nécessaire pour re-découvrir des trésors architecturaux souvent ignorés ou quelquefois jalousement gardés.

C'est dans une logique cherchant à tendre vers la moindre différence entre un projet social et un projet de mise en valeur patrimonial que les axes du projet politique pour le centre ville se sont progressivement mis en place. Mais plus encore, l'idée générale existant, il fallait se mettre en capacité de mettre en oeuvre des actions ponctuelles afin d'expliquer, d'expérimenter et de convaincre pour que le P.S.M.V devienne naturellement l'outil d'accompagnement mais aussi d'incitation de l'initiative privée. Le temps passé en préalables a largement été rattrapé et c'est aujourd'hui un projet très consensuel que chacun peut décrire et exposer aux habitants et acteurs socio-économiques.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur représente pour la ville la concrétisation de son projet urbain pour le centre ville. Ce document, par sa globalité d'approche et sa temporalité va dorénavant servir d'unique référence : aux investissements publics (places, rues, bâtiments, services publics etc.) et aux investissements privés quels qu'ils soient.

Le premier challenge va être de passer de l'expérimentation à l'outil de référence et de faire en sorte que le projet ne soit plus porté par les hommes de l'art, mais par les habitants. C'est seulement à partir du moment où ceux-ci rappelleront à la Ville les orientations du développement et du renouvellement du centre historique que nous aurons collectivement gagné.

La démarche que la ville a déjà entreprise n'est pas figée, mais bien au contraire itérative, se nourrissant des expériences qui se déroulent quotidiennement. Si le plan de sauvegarde à vocation à déterminer précisément la qualité attendue de la forme urbaine et des édifices, le projet politique cherchera quant à lui toujours à tendre vers la plus grande qualité de vie des habitants. C'est donc un projet « mouvant » qui sera conduit dans les prochaines années.

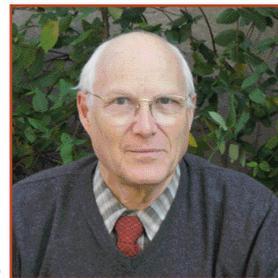
La véritable qualité attendue du P.S.M.V sera de pouvoir s'adapter aux évolutions inéluctables que nous ne pouvons prévoir aujourd'hui. Si la démarche engagée doit être considérée comme irréversible, c'est un processus de réversibilité du projet général qui devra pouvoir s'appliquer. Le pari est difficile, mais sera tenu, grâce à la volonté de chacun ■

▶▶ L'exemple de Chinon



■ **Antoine BORGNE**
Directeur du bureau d'études urbaines,
Service d'aménagement urbain de Chinon

■ **Michel DOLLFUS** ■
Architecte des bâtiments de France,
Chef du SDAP d'Indre-et-Loire



□- Les outils de protection de Chinon

Les lignes qui suivent développent les raisons qui ont incité M. Dauge, maire de Chinon et son équipe municipale à s'engager dans un grand chantier de mise en révision des outils de protection de la ville :

Secteurs Sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P), périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques et Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Généralités

Chinon possède plusieurs caractéristiques qu'il est important de prendre en compte dans l'optique d'une révision de ses outils de protection : il s'agit d'une ville d'un peu moins de 10000 habitants au centre d'un bassin de vie de 40000 habitants. Elle est située sur l'axe Tours-Angers-Nantes et jouit d'une forte attractivité par son statut de sous-préfecture, grâce à un bassin d'emploi relativement important et par la qualité de son patrimoine local qui attire de nombreux touristes.

Chinon s'affirme sur un projet urbain qui existe depuis quinze ans et qui cherche à développer les fonctions de la Ville tout en préservant ses richesses bâties et ses paysages.

Le plus difficile reste cependant de trouver le meilleur équilibre possible de planification : il s'agit en effet d'un territoire inscrit dans le site du Val de Loire Patrimoine Mondial de l'Unesco.

C'est pourquoi, le territoire de la commune de Chinon est aujourd'hui couvert par des outils de protection adaptés aux enjeux de son territoire : sites inscrits, protection des Monuments Historiques, Secteur sauvegardé, Z.P.P.A.U.P, Plan d'Occupation des Sols et, dès 2006, P.L.U. Ces outils ont été peu à peu mis en place et se sont adaptés à l'évolution de la législation.

Bref historique

Ce rappel historique est indispensable pour comprendre l'évolution des enjeux législatifs.

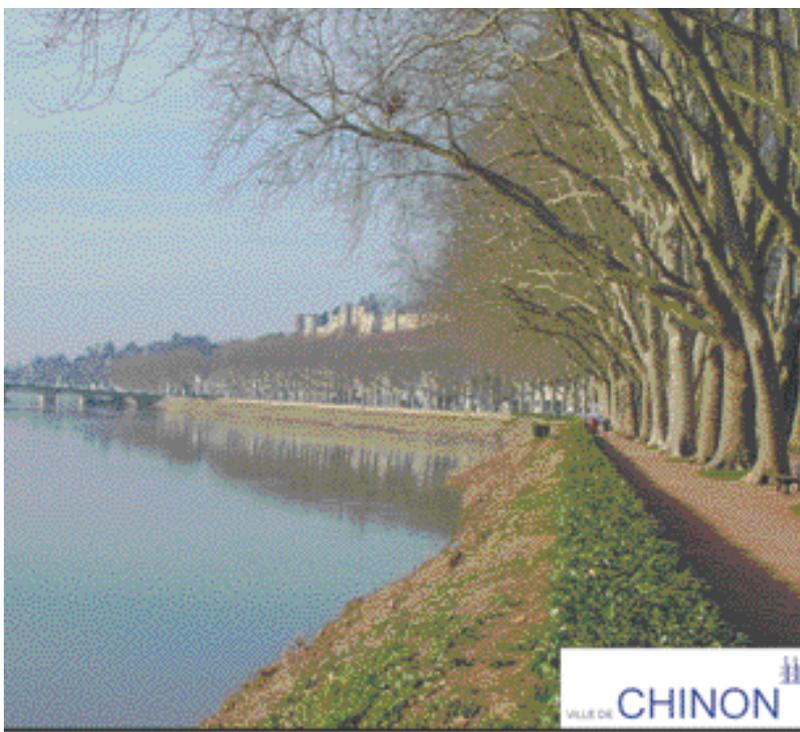
Depuis la Révolution française, plusieurs phases se sont succédé en matière de protection du patrimoine. La loi de 1840 protège d'abord le monument isolé contre les menaces de destruction : c'est à cette occasion qu'est rédigée la première liste de Monuments Historiques. Puis la loi de 1910 protège ses abords, véritables "écrans de l'objet" dans l'esprit du législateur. Dans les années 1940, c'est au tour de sites entiers de bénéficier de ces initiatives. La notion

de grands espaces urbains et naturels favorise en 1943 la protection des espaces autour du Monument Historique. Enfin, la loi Malraux de 1962 crée les Secteurs Sauvegardés.

En 1975 est introduite l'idée selon laquelle « un chef d'œuvre isolé est un chef d'œuvre mort » : c'est la naissance du "patrimoine". Dans la décennie suivante, les termes "d'animation" et de "valorisation" du patrimoine font leur apparition, notamment avec la création du label Ville d'Art et d'Histoire en 1985. Enfin, avec la loi Paysage de 1993 et la transformation des Z.P.P.A.U en Z.P.P.A.U.P, les paysages naturels intègrent à leur tour le vaste champ du patrimoine.

Ainsi, selon les termes mêmes de Monsieur Pérignon, rattaché à la Direction de l'Architecture et du Patrimoine du Ministère de la Culture : « L'analyse et la reconnaissance du patrimoine a changé d'échelle au cours du temps. Elles sont passées du monument, à ses abords puis à son territoire ».

Quais Jeanne d'Arc et promenade des docteurs Mattrais, Chinon.



© Ville de Chinon

VILLE DE CHINON

Aujourd'hui, on répertorie 42 000 Monuments Historiques, une centaine de Secteurs Sauvegardés et cinq cents Z.P.P.A.U.P approuvées et en préparation.

C'est dans ce contexte que la protection de son territoire s'est progressivement mise en place à Chinon. Je livrerai ici une brève chronologie permettant de cerner les enjeux de cette évolution :

- 1840 : le château et l'église Saint-Mexme sont protégés. Il s'agit des premiers Monuments Historiques de la ville.
- 1942 : inscription de cinq sites, aux abords du château et de la Vienne. C'est à cette date que sont protégés les Monuments Historiques de la ville (six sont classés et vingt-et-un sont inscrits)
- 1968 : création et début des études du Secteur Sauvegardé et du Plan d'Occupation des Sols
- 1996 : dernière révision du P.O.S
- 1997 : création de la Z.P.P.A.U.P

Au début des années 2000, la Ville de Chinon a souhaité mener un bilan de ses outils de protection pour vérifier leur bon fonctionnement au quotidien, la pertinence de leur limite, leur capacité à refléter le projet urbain, ceci afin de les adapter au principe de développement durable, en cherchant avant tout à économiser les espaces naturels

►►1. Le Secteur sauvegardé

Le secteur sauvegardé a été créé en 1968. À l'époque, les études sont confiées à Messieurs Vitry et Stetten. En 1990, Alexandre Méliissinos reprend les études. Le secteur sauvegardé est enfin approuvé le

1er février 2002, soit trente-quatre ans après les premières réflexions.

Sa superficie actuelle est de 22,5 hectares. Il correspond à la ville médiévale et concorde avec la protection des abords du château et la collégiale Saint-Mexme.

Aujourd'hui, le secteur sauvegardé est un outil performant qui a permis de préserver l'identité de la vieille ville. D'autre part, des paramètres naturels complètent cette protection : la zone inondable de la vallée de la Vienne au sud et la fragilité du coteau au nord. Aussi, le plan de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V) impulse l'ensemble des politiques urbaines de Chinon.

Malheureusement, son périmètre manque encore de cohérence. En sont notamment exclus le château, la ville du XIX^e siècle, l'île et le Faubourg-Saint-Jacques, quartiers importants de la formation de la ville.

Aussi, nous envisageons de modifier le périmètre actuel pour intégrer ces quartiers « oubliés », adapter les limites en tenant compte des évolutions des autres outils de protection et rendre les limites plus cohérentes pour les habitants de Chinon.

Ces propositions ont fait l'objet d'une analyse historique, de terrain en partenariat avec M. Brodovitch. Ces propositions ont permis d'affiner les limites validées le 13 mai 2004 par la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés.

Le choix retenu pour ce nouveau périmètre a également été déterminé par la réflexion menée conjointement par la Ville sur les nouvelles limites de la Z.P.P.A.U.P et du périmètre des Monuments Historiques.

Le cahier des charges ainsi que le lancement de l'étude devraient être établis par la DRAC Centre en 2006.

►►2. La Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Le site de Chinon a permis le développement de la ville sur une bande étroite entre la Vienne et le coteau. Cette configuration naturelle a amené en 1997 la ville à mettre en oeuvre un outil de protection adapté au patrimoine bâti et paysager sur l'Ouest de son territoire, c'est-à-dire sur le site de Saint-Louans.

Cet outil devrait aussi compléter les protections existantes, Secteur Sauvegardé, Monuments Historiques et plan d'occupation des sols.

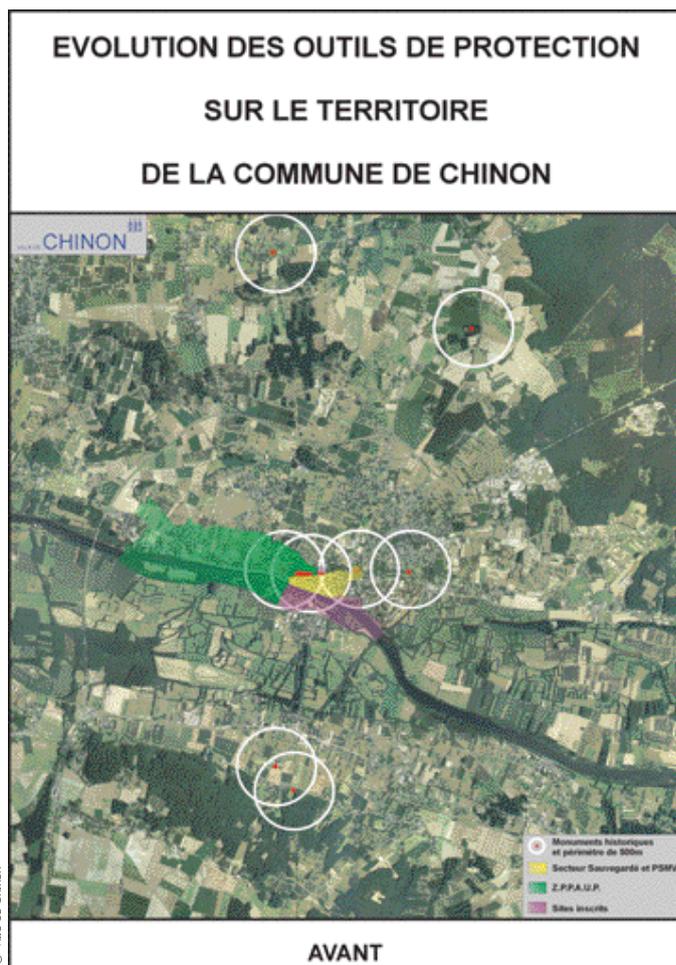
À cette fin, nous nous appuyons sur dix ans d'expérience afin de faire évoluer le document actuel. En effet, si celui-ci fonctionne très bien, il mérite cependant d'être modifié sur certains détails.

Il nous faudra donc créer un outil adapté aux enjeux propres à certains territoires. Il pourrait s'agir d'une protection intermédiaire entre le secteur sauvegardé et le plan local d'urbanisme.

À terme, cette extension permettra de renforcer son rôle de protection des Monuments Historiques et du secteur sauvegardé, de créer un véritable écran autour du site de Chinon et de mettre en place une réglementation adaptée à chaque nouveau secteur en fonction de ses enjeux.

Ces études sont en cours.

Elles seront mises à l'enquête publique en 2006.



© Ville de Chinon

AVANT

»3. Le périmètre des monuments historiques

La loi du 31 décembre 1913 crée un rayon de protection de 500 mètres autour des Monuments Historiques. Chinon possède 27 Monuments Historiques.

Il s'agit malheureusement d'une protection arbitraire, difficilement compréhensible par les habitants de certains secteurs, à commencer par les constructions bâties sur le plateau des Hucherolles. Il est tout aussi difficile de l'utiliser pour protéger les espaces naturels ou agricoles situés autour de Monuments Historiques dans des hameaux.

Nous voulions alors profiter du nouveau cadre législatif créé par la loi Solidarité et Renouvellements Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui permet « lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU de modifier les périmètres de protection des monuments historiques sur proposition de l'architecte des bâtiments de France (ABF) et après accord de la commune ».

Cette révision a pour objet :

✓ De donner une cohérence aux périmètres actuels par rapport aux réalités et aux enjeux de terrain, à savoir distinguer les ensembles d'immeubles et les espaces qui participent à l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Nous avons ainsi étendu le périmètre de Parilly jusqu'à la limite de la Z.P.P.A.U.P et de ses abords.

✓ De proposer un nouveau périmètre, en particulier sur le centre ville et la rive sud de la Vienne. Ce périmètre devra être en adéquation avec

ceux des autres outils de protection en cours de révision. La protection s'annulera lorsque ces derniers outils seront devenus opposables aux tiers.

✓ D'exclure du périmètre les secteurs pour lesquels une protection rigide ne s'impose guère. Le critère majeur retenu est la non co-visibilité du site avec le monument.

Ces nouveaux périmètres permettront de consulter l'Architecte des Bâtiments de France, y compris sur des secteurs non couverts par le Secteur Sauvegardé ou la Z.P.P.A.U.P. Un avis de ce dernier, fondé sur une analyse au cas par cas en fonction des caractéristiques du site et du projet, pourra être obtenu.

Le périmètre de protection du Monument Historique sur le centre ville s'effacera dès que la Z.P.P.A.U.P sera approuvée.

L'étude est terminée par le SDAP ; mise à l'enquête le 6 février 2006, elle est approuvée.

»4. Le plan local d'urbanisme

La dernière révision du Plan Local d'Urbanisme date de 1996. Cet outil un peu ancien manque de cohérence vis-à-vis du projet urbain actuel de Chinon. Aussi, était-il devenu indispensable de l'adapter aux orientations de la loi Solidarité et Renouvellements Urbains et Urbanisme et Habitat, via la rédaction du projet d'aménagement et de développement durable de Chinon.

L'objet de la révision porte sur trois orientations majeures :

1. La sauvegarde des paysages naturels et culturels : il s'agit de préserver l'identité historique et naturelle de la Ville. Plusieurs exigences sont apparues : mise en valeur des entrées de ville, économie des espaces naturels possible par l'interdiction de tout nouveau mitage et enfin renforcement des limites entre territoires urbain et rural.

2. La réponse aux objectifs de croissance : Dans ce cadre, un équilibre doit être trouvé entre renouvellement urbain et extension urbaine. Cet équilibre s'appuiera sur les vides existants de la ville et de ses villages.

Il s'agit également d'assurer la diversité des fonctions urbaines, des formes de l'habitat et d'économiser les espaces naturels, urbains et ruraux.

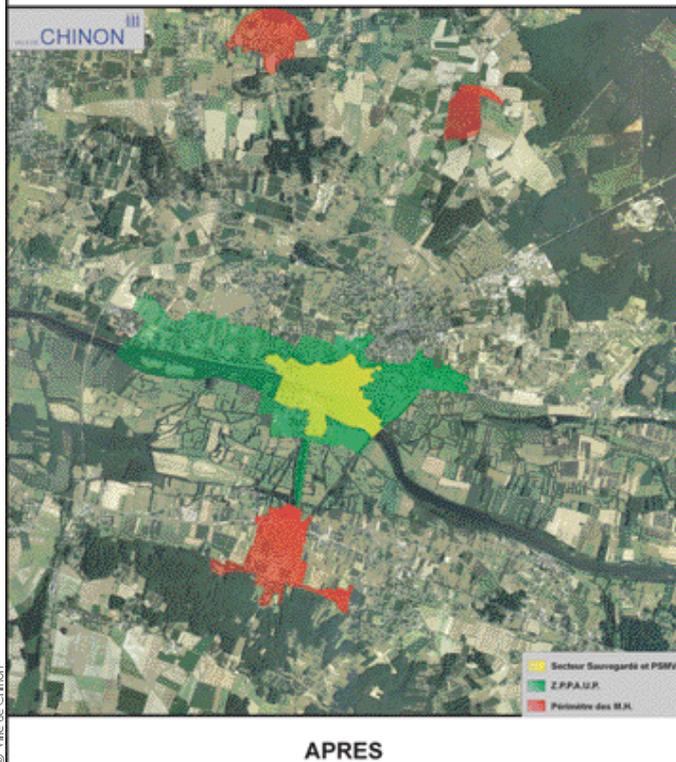
Enfin, l'exploitation des paysages culturels d'exception s'avère tout aussi indispensable : rappelons que le territoire de Chinon appartient au Val de Loire, classé Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'Unesco.

3. La création d'un outil « relais » sur les territoires concernés par l'extension du secteur sauvegardé, soit des secteurs mixtes protégés, prochainement intégrés au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. L'outil « relais » permettra de protéger temporairement des secteurs à forts enjeux patrimoniaux en créant dans le PLU une zone US spécifique.

Quelques principes du règlement

- Conserver et valoriser le patrimoine historique
- Préserver les caractéristiques architecturales et la structure urbaine
- Favoriser la mixité des activités et développer le rôle de centralité
- Favoriser la réhabilitation pour lutter contre la vacance et l'insalubrité
- Les alignements des bâtiments seront conservés même en cas de démolition/reconstruction soit par

EVOLUTION DES OUTILS DE PROTECTION SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CHINON



rapport aux voies, soit en limite parcellaire, soit en limite de bâtiment existant.

- La hauteur des bâtiments à construire sera identique à celles des constructions limitrophes ou voisines
- Les constructions anciennes seront conservées et mises en valeur, ainsi que leurs éléments décoratifs
- Le blanc pur est interdit

Des recommandations concernent aussi les toitures et les matériaux. Les techniques de restauration des murs et façades devront être identiques à celles formulées dans le règlement du secteur sauvegardé actuel.

L'étude est terminée : mise à l'enquête publique le 6 février 2006. Le PLU est approuvé.

» Conclusion générale

Fin 2006, les outils de protection, Plan Local d'Urbanisme, la Z.P.P.A.U.P et les périmètres autour des Monuments Historiques seront opposables aux tiers.

Les études et l'extension du secteur sauvegardé sont prévues pour 2006/2007.

Actuellement, les outils concernant la révision de la charte du Parc naturel régional (PNR) (en cours) et la révision du PER en PPR (prévue pour 2007) n'ont malheureusement pu être mis en chantier en même temps. Les études sont en cours et permettent déjà d'intégrer dans nos documents leurs grands principes. Enfin, d'autres outils viennent compléter ce dispositif : trois Opérations programmées d'amélioration de

l'habitat (O.P.A.H) ont déjà été réalisées et une quatrième va débuter sur le territoire de la Communauté de Communes. Un P.L.H est en cours sur le canton de Chinon.

Je souhaiterais terminer en soulignant le travail et l'investissement des équipes dans l'évolution et le respect des différents outils de protection existants :

- ✓ Yves Dauge et son équipe municipale,
- ✓ Le service Aménagement Urbain de la Ville qui assure le suivi et l'instruction des autorisations, la sensibilisation de la population et des entreprises en cherchant à favoriser une relation de confiance et de proximité,
- ✓ Le service patrimoine de la Ville qui assure quant à lui un rôle d'animation et de sensibilisation au patrimoine dans le cadre de la convention « Ville d'Art et d'Histoire » signée avec le Ministère de la Culture,
- ✓ L'Agence de Développement et d'Urbanisme du Chinonais (ADUC) qui propose une veille architecturale et des conseils aux porteurs de projets et anime en partenariat avec la Ville son projet urbain,
- ✓ L'architecte des bâtiments de France, Michel Dollfus, qui sait se rendre disponible lorsque la Ville sollicite son savoir et son savoir-faire.

Ces outils ne doivent pas uniquement être perçus comme des contraintes mais comme autant de garanties de protection du patrimoine de la ville. Aussi, je finirais en remerciant les habitants pour leur compréhension et leur participation à la diffusion de ces outils de protection ■



■ **Pascal QUENIOT**
Directeur adjoint du Parc Naturel
Régional de Loire-Anjou-Touraine

□- Pourquoi créer un Parc naturel régional d'art et d'histoire ?

Je souhaite vous présenter les éléments d'une première réflexion sur un projet de création d'un Parc naturel régional d'art et d'histoire sur le territoire du Parc. Cela aboutira à une étude de faisabilité qui devrait être lancée au cours du premier semestre 2006.

Notre territoire en révision couvre 148 communes et dispose d'un riche patrimoine bâti regroupant 500 monuments historiques inscrits au titre de la loi de 1930, trente-trois classés et/ou inscrits au titre de la loi de 1913, trois secteurs sauvegardés, dix-sept zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager existantes ou en projet. Il faut de plus souligner l'importance du Val de Loire –Patrimoine mondial de l'UNESCO sur notre Parc naturel régional (PNR).

Les principales missions d'un P.N.R sont la préservation, la valorisation et la sensibilisation des patrimoi-

nes bâtis et culturels notamment. Cette préservation doit se faire dans la logique de développement durable. Pour cela, le parc essaie systématiquement de mettre en oeuvre des politiques intégrées.

Le parc naturel régional est classé par décret inter ministériel, la charte du Parc reconnue comme un document de planification supérieur au SCOT et au P.L.U. L'urbanisme est désormais une notion très considérée. La planification sera un enjeu très fort dans les quinze années à venir pour les Parcs naturels régionaux.

Je rappelle que les Parcs ont la capacité de contractualiser avec l'Etat et la Région au titre des contrats de plan : ils ont des objectifs et des orientations très précis et très clairs. Nous entretenons des partenariats avec les services déconcentrés de l'Etat. Par le biais de deux conventions techniques et financières, nous déclinons des projets de valorisation des patri-

moins bâtis avec la DRAC Centre et la DRAC Pays de la Loire. Nous travaillons également avec les rectorats, pour soutenir l'éducation nationale dans le développement de projets pédagogiques déclinant le concept de développement durable. Je souligne que dans les P.N.R., une convention est signée entre le Président du Parc et le Préfet de Région coordonnateur, qui décline l'ensemble des orientations de l'Etat pour respecter la charte du parc naturel régional.

Pour 2007, nous avons comme projet d'envergure la création de la maison d'accueil du public, un bâtiment d'une surface de 750 m², dédié aux patrimoines du territoire du Parc mis en valeur par une scénographie. Le but est de permettre aux habitants (tel est notre public visé) de comprendre le territoire du parc et ses patrimoines.

Par rapport au label Ville et Pays d'art et d'histoire, nous avons bien sûr des objectifs de développement culturel et touristique mais aussi de faire de l'éducation à l'environnement et aux patrimoines. J'insiste sur cet aspect lié au tourisme car il apporte une plus value économique. L'une des cibles du Parc naturel régional est en particulier la sensibilisation et la formation. Nous sensibilisons les habitants du territoire. Notre réseau est constitué de cent ambassadeurs locaux que l'on forme en permanence en vue d'une bonne compréhension des caractéristiques du territoire et que l'on informe de notre propre politique pour qu'ils soient des relais auprès des autres habitants. Nous réalisons aussi des formations auprès d'autres publics comme les structures d'insertion, où l'on forme les cadres et les personnes en insertion sur les savoir-faire liés au patrimoine.

De plus, nous travaillons sur la promotion et la qualité architecturale : on a des conventions avec le CAUE de Maine et Loire, avec l'ADUC, pour développer des conseils architecturaux et paysagers auprès des habitants et des collectivités. 180 conseils sont donnés annuellement auprès des habitants, 40 jours d'intervention sont déclinés gratuitement auprès des communes pour qu'elles puissent intégrer des notions de qualité architecturale et urbanistique.

Nous effectuons aussi un travail sur le patrimoine rural : plus de 35 édifices, lavoirs, bâtiments identitaires, ont été non seulement restaurés, mais aussi mis



La restauration d'une loge à Ambillou-Château en 2001

© Julie Jus-FRILAT

en valeur dans une logique culturelle, notamment par la création de spectacles. On développe d'autres prestations auprès du grand public pour les sensibiliser par le biais de la culture à leur patrimoine : 500 personnes ont bénéficié l'année dernière d'un programme mis en place à La Chapelle aux Naux.

Enfin, la politique d'éducation à l'environnement et au territoire est un point fort du Parc naturel régional et est reconnue au niveau national.

Pour 2005-2006, 180 classes ont été accueillies, 360 journées ont été délivrées auprès des écoles, 4700 enfants ont été reçus.

On espère aussi conforter notre volonté de développer des échanges avec les acteurs culturels et touristiques, en travaillant plus étroitement avec les associations ; renforcer nos missions sur l'appropriation des patrimoines ; développer la connaissance des patrimoines, dans des logiques d'inventaires avec les DRAC, constituant des bases de données mises à disposition des communes.

On souhaite très fortement s'appuyer sur ces patrimoines, notamment le patrimoine vernaculaire, pour créer de la valeur ajoutée, dans notre propre politique de tourisme : on essaie d'allier tourisme de nature et tourisme patrimonial. À ce titre, nous avons le projet de travailler, dans la période 2007-2017, sur la création de produits spécifiques permettant à des touristes de bénéficier de prestations globales : hébergements, animations....

Loge restaurée à Ambillou-Château en 2001



Carte paysagère du Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine



© Agence caléine

Atelier pédagogique sur les quais de Montsoreau



© Julie Jus-FRILAT

Quel intérêt du label ville et pays d'art et d'histoire pour le Parc naturel régional ?

Je vous ai rapidement présenté l'ensemble des initiatives des collectivités pour la création de secteurs sauvegardés, Z.P.P.A.U.P, etc. D'une part, nous espérons les faire connaître et reconnaître.

D'autre part, par le biais de cet outil, nous visons à conforter la mise en oeuvre de notre propre charte sur certaines thématiques comme le patrimoine bâti, le tourisme et la culture. Le Label est une façon de valoriser le site classé « Patrimoine mondial de l'UNESCO » : le Parc naturel régional est membre de la conférence territoriale, il est un partenaire référent (nous avons une convention avec la mission Val de Loire) pour appuyer la mise en oeuvre du projet global de valorisation du site. Il permet également de renforcer l'ensemble de notre politique patrimoniale, de développer des moyens supplémentaires, de poursuivre notre partenariat avec l'Etat et notamment les DRAC (aller plus loin dans ce partenariat récent).

Enfin, par le biais de ce label, il s'agit de communiquer à une échelle plus large un projet global de territoire auquel on veut donner une autre identité, afin qu'il ne soit plus connu comme le « pays des châteaux ». Ainsi s'agit-il d'élargir l'éventail des autres patrimoines valorisés et donner envie de les découvrir.

Pour conclure, je souhaite montrer que ce projet est innovant : il constituerait le premier Parc naturel régional d'art et d'histoire établi sur un territoire aussi vaste, dans lequel est fortement présente la volonté de s'appuyer sur la complémentarité des acteurs. Nous souhaitons mettre en place une politique de mise en cohérence et en synergie, par la mutualisation des moyens. C'est notamment permettre aux petites communes de bénéficier d'une valorisation, d'un appui pour les faire connaître.

Ainsi nous espérons créer une nouvelle dynamique pour impliquer les acteurs du territoire, les élus, les habitants, le monde associatif, et aller au-delà ■



■ Myriam LAIDET

Mission Val de Loire

□- Vivre l'inscription du Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO : la gestion des paysages

Le 30 novembre 2000, la Communauté internationale a inscrit le Val de Loire, de Chalonnes-sur-loire à Sully-sur-Loire, sur la liste du Patrimoine mondial de l'Unesco au titre de ses paysages culturels vivants. Le Val de Loire est un des sites les plus vastes jamais inscrit en France par l'UNESCO. Le territoire s'étend sur une longueur de 280 km depuis Sully-sur-Loire en région Centre jusqu'à Chalonnes-sur-Loire en région Pays de la Loire. Il concerne 2 régions, 4 départements, 6 agglomérations, 11 pays, 1 parc naturel régional, 161 communes et accueille une population de plus d'un million d'habitants.

Cette reconnaissance internationale signifie que les paysages culturels du Val de Loire témoignent, de façon authentique et intègre « d'une valeur universelle exceptionnelle dont la perte serait irremplaçable pour la mémoire collective de l'Humanité ». Plus qu'un aboutissement, cette distinction est le point de départ d'une démarche exemplaire de valorisation du Val de Loire dans le respect de son intégrité patrimoniale pour faire vivre et partager la valeur universelle de ses paysages culturels.

Pour répondre aux attentes de l'UNESCO, l'Etat et les collectivités se sont organisés en constituant, en novembre 2001, un dispositif de gestion : une Conférence territoriale, composée des représentants des collectivités du site et présidée par le Préfet coordonnateur d'un Plan Loire Grandeur nature, un Comité de développement qui rassemble, une fois

par an, l'ensemble de la société civile et une Mission opérationnelle portée par un syndicat mixte interrégional créé par les deux régions Centre et Pays de la Loire. La Mission Val de Loire gère le site selon un programme d'action défini par la Conférence territoriale, programme enrichi des propositions du Comité de développement.

►► - Les enjeux

Un paysage culturel... vivant

La qualité des paysages et leur capacité à évoluer harmonieusement sont un des enjeux majeurs du site. L'inscription UNESCO au titre du paysage culturel vivant du corridor fluvial de la Loire, de Sully-sur-Loire à Chalonnes-sur-Loire, suppose la protection efficace des lieux et monuments remarquables et l'incitation à l'excellence des politiques de développement de ce territoire. L'engagement de l'Etat et des collectivités signataires de la Charte Val de Loire Patrimoine mondial est de garantir la qualité de ces paysages en assurant le maintien de ces qualités remarquables ainsi que la pérennité de sa vitalité économique et sociale.

La valeur expérimentale du site UNESCO

L'inscription UNESCO du Val de Loire est celle d'un territoire dans son ensemble, associant paysages remarquables et paysages ordinaires, espaces urbains densément peuplés et espaces péri-urbains à vocation agricole et/ou de loisirs.



L'enjeu est de s'appuyer sur la labellisation UNESCO de ce territoire de près de 800 kms² pour définir les conditions d'une gestion territoriale à l'échelle de ce grand site, fondé sur son identité culturelle.

Cette expérimentation suppose l'adaptation des outils et procédures existants dans une approche résolument novatrice de développement durable

►►III - Typologie des territoires et échelles d'intervention.

Le site Unesco du Val de Loire est composé d'une succession d'entités géographiques, le Val d'Orléans, le Val blésois, le Val et les Varennes de Touraine, la Vallée d'Anjou et la Corniche angevine, unies par la Loire d'un point de vue topographique et historique. Ce lien est si fort que les populations orléanaises, blésoises, tourangelles et angevines se définissent comme ligériennes (du nom latin de la Loire, Liger).

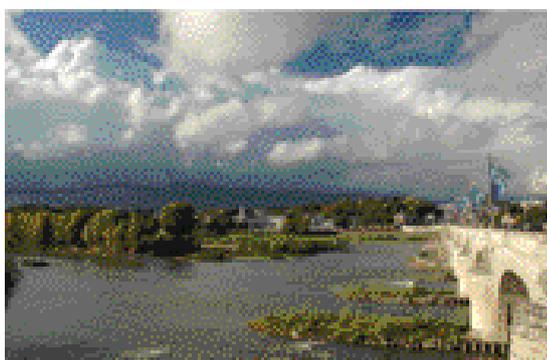
Aussi, à l'échelle du site Val de Loire, apparaissent des enjeux communs de protection et de mise en valeur paysagère autour de trois types de territoires : « le fleuve, ses îles, ses rives et ses levées », « le Grand paysage du site », « les fronts urbains, témoins d'une civilisation fluviale multiséculaire ».

Le fleuve, ses îles, ses rives et ses levées

Véritable « espace public », la Loire est, à la fois, un élément fort d'identification et d'image ainsi qu'un élément de conciliation, déterminant pour une mise en commun de valeurs de développement. Cette évolution est un des résultats de l'attention portée au fleuve depuis une vingtaine d'années par l'État dans le cadre du Plan Loire Grandeur Nature et par les acteurs associatifs de protection de l'environnement.

Il s'agit de réhabiliter « une culture du fleuve » qui privilégie une gestion environnementale des zones humides,

Vue sur le Fleuve depuis le pont Wilson, Tours



des, le maintien des accès au fleuve et une vigilance accrue à la fermeture des paysages en maîtrisant les végétalisations spontanées et les plantations volontaires dans le lit mineur. Mais il s'agit d'une culture vivante du fleuve qui demande la réhabilitation des ports, cales et quais, éléments patrimoniaux, comme espaces publics, lieux de promenade et d'activités de loisirs.

Le Grand paysage

Outre la configuration naturelle des lieux – dimensions de la vallée, variation permanente du lit mineur, harmonie des couleurs, spécificité de la lumière – les traits identifiés comme structurants de ce Grand paysage sont :

- ✓ Les vues panoramiques et les perspectives d'une rive à l'autre,
- ✓ Les grandes coupures visuelles agricoles et forestières des coteaux,
- ✓ Les fronts urbains de Loire, véritables fronts d'eau, en pied ou dans le coteau (habitat troglodyte), d'une très grande richesse patrimoniale,
- ✓ Les nombreux ouvrages civils de protection (levées), d'équipement (quais, cales, épis) et de franchissement du fleuve.

La qualité de composition de ce Grand paysage est fortement menacée dans ces espaces périurbains et ruraux : la fermeture des paysages du lit mineur, le renforcement de l'expansion urbaine sur le coteau au détriment des vignobles et de leur viabilité d'exploitation. L'autre priorité ligérienne est l'intégration des infrastructures et la prise en compte de ces dernières dans l'organisation des paysages à l'image de la démarche de l'architecte-paysagiste Patrick Bouchain, concernant le Pont contemporain de Blois, le pont " François Mitterrand ".

Les fronts urbains

Le Val de Loire est un paysage fluvial profondément urbain, ponctué de lieux d'échange et de commerce : Orléans, Blois, Amboise, Tours, Saumur et aux abords immédiats, Chinon et Angers.

À l'échelle du site Unesco, il apparaît essentiel de restituer la continuité de cette identité ligérienne en s'appuyant sur des référents communs en matière de traitement des espaces publics urbains (rues, places, parcs) et péri - urbains (entrées de villes, de bourgs et de villages). Cet effort qualitatif s'accompagne d'une attention particulière aux équipements en matière d'éclairage, de mobilier et de publicité extérieure.

En continuité de la tradition des grands parcs du XIX^e siècle, les extensions des villes ligériennes s'organisent autour de vastes parcs périurbains :

le végétal se conjugue avec le fleuve, ses rives, ses quais, ses zones humides. Les villes retrouvent un fleuve longtemps oublié, mettent en scène l'élément naturel « Loire » à l'exemple du projet orléanais du « Parc de Loire » conduit par François Grether, du Parc des Mées dessiné par Vincent Tricaud, le " Parc de la gloriette " à Tours défini en lien avec l'équipe du Conservatoire international de Chaumont sur Loire sous la direction de Jean-Paul Pigat.

Ces espaces sont les lieux d'expérimentation des paysages du Val de Loire de demain.

»III- L'action publique en matière de paysages

Le Plan Interrégional Loire Grandeur Nature

Le Plan « Loire Grandeur Nature » est le cadre de l'action publique du site. Ce programme interrégional, original parmi les fleuves français, est mis en oeuvre depuis 1994 sur la totalité du bassin versant de la Loire. Il comporte trois axes majeurs : la réduction des risques liés aux inondations, l'amélioration de la ressource en eau et des espaces naturels ainsi que la mise en valeur du patrimoine, axe dans lequel figure l'inscription Unesco du Val de Loire.

Conséquence du Plan Loire Grandeur nature, près de 45% de la superficie des communes du site est couvert par un Plan de Prévention des Risques d'inondations (Loi Barnier -1995). La diffusion des PPRi a entraîné la généralisation sur l'ensemble du territoire des POS progressivement remplacés par les PLU.

La politique patrimoniale et environnementale

La politique publique patrimoniale architecturale et paysagère est très active en Val de Loire. Ce site compte quelques uns des plus anciens et des plus grands secteurs sauvegardés de France : Saumur, Chinon, Tours, Amboise et Blois. 3,5% de la surface des communes concernées par le site Unesco est protégée au titre de la loi du 2 mai 1930. L'outil « Z.P.P.A.U.P » se généralise : la procédure est de plus en plus adoptée par les communes riveraines du fleuve, notamment en Maine et Loire (sous l'impulsion, notamment, d'un label régional "petites cités de caractère"). Elle concerne des territoires toujours plus vastes (périmètre d'étude de la Z.P.P.A.U.P d'Orléans, 145 ha; périmètre de la Z.P.P.A.U.P de Saumur, 2000ha soit 30% de la superficie communale). La D.I.R.E.N Pays de la Loire conduit actuellement, en Maine et Loire, une démarche de gestion d'espaces remarquables, articulant Z.P.P.A.U.P et site classé.

La politique patrimoniale est largement étendue aux milieux naturels. Un premier niveau d'intervention prend appui sur les inventaires naturalistes (Z.N.I.E.F.F, ZICO), les périmètres de protection limités aux îles, grèves et boisements alluviaux (réserves naturelles, arrêtés de biotopes), la création de sites "Loire nature" gérés par les conservatoires régionaux et d'espaces naturels sensibles, à l'initiative des conseils généraux. Le second niveau d'intervention englobe le corridor fluvial ligérien dans sa totalité : le réseau européen « Natura 2000 » couvre 25% de la superficie du site, les espaces naturels sont gérés de façon contractuelle dans le cadre de documents d'objectifs.

Une gestion partenariale

L'évolution constatée est la place de plus en plus importante donnée aux partenariats entre l'Etat, les collectivités locales et la société civile en matière de veille patrimoniale. La réhabilitation d'une culture du fleuve se développe un peu plus chaque jour en s'appuyant sur des actions conduites en partenariat avec les conservatoires des deux régions, le réseau associatif Loire Nature, le parc naturel régional Loire - Anjou - Touraine, le réseau consulaire des chambres d'agriculture et les collectivités riveraines du fleuve. Le référentiel " vivre et faire vivre les paysages du Val de Loire" réalisé par la mission, en concertation avec

les acteurs de la gestion du territoire, présente une trentaine de " bonnes pratiques" en matière de connaissance, protection, restauration, orientation, aménagement et renouvellement des références paysagères du site. Il est possible de faire du paysage, une véritable culture de projet en Val de Loire.

»IV - Les initiatives développées depuis l'inscription

L'action conduite par la Mission Val de Loire est composée de missions d'information et de sensibilisation, de capitalisation de bonnes pratiques, de mutualisation de moyens d'ingénierie et de soutien à des opérations innovantes. Elle s'inscrit en partenariat avec les services de l'Etat et se réfère aux objectifs de la Convention européenne des paysages.

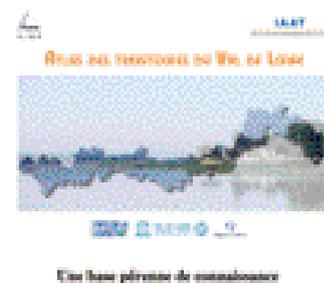
Elle s'articule en 4 points :

- 1 La connaissance des paysages et de leurs évolutions ;
- 2 La protection et la restauration des qualités paysagères ;
- 3 L'adaptation des espaces ligériens aux attentes contemporaines ;
- 4 La mise en cohérence des actions publiques et la mobilisation des acteurs.

● I- La connaissance des paysages et de leurs évolutions

Une mobilisation des réseaux professionnels ainsi que des laboratoires universitaires ligériens permet progressivement de capitaliser l'ensemble de la connaissance territoriale du site : le conservatoire régional de la Loire et de ses affluents, le parc naturel régional Loire Anjou Touraine, les observations des régions Centre et Pays de la Loire, les atlas paysagers départementaux du Maine et Loire, de l'Indre et Loire et du Loiret sont des contributions essentielles.

Il est à souligner que cet effort de capitalisation s'organise, aussi, grâce aux rencontres interrégionales, biennales, organisées avec le réseau des agences d'urbanisme du Val de Loire (de Orléans à Nantes) et les services de l'Etat. Le premier atlas interrégional des territoires du Val de Loire et une synthèse des actions de la recherche ligérienne ont été présentés en Novembre 2005.



● 2 La protection et la restauration des qualités paysagères remarquables

Une charte d'excellence en matière de publicité extérieure, définie en concertation avec le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, sera signée en février 2006 par les membres de la conférence territoriale. Elle sera suivie d'expérimentations sur deux sites - pilotes (les entrées des agglomérations de Saumur et d'Orléans), d'un atelier réunissant les colle-

tivités du site, les services de l'Etat et les professionnels de l'affichage pour capitaliser les bonnes pratiques, systématiser la mise en place des règlements locaux de publicité et organiser un appel à projets interrégional sur les entrées de ville et bourgs proposant de nouveaux dispositifs d'affichage répondant aux critères de la Charte.

La restauration d'espaces naturels, d'accès au fleuve et de perspectives du Val de Loire constitue le second volet de cette action. 10 chantiers-pilotes vont être ouverts sur le domaine public fluvial, impliquant des chantiers d'insertion préalablement formés aux techniques environnementales d'entretien des berges de Loire. Ce dispositif expérimental, créé en partenariat avec la Caisse d'épargne Centre Val de Loire et la région Centre est appelé à s'étendre à l'ensemble du site en 2007.

● 3 L'adaptation des espaces ligériens aux attentes contemporaines et le renouvellement des paysages

Un cadre de mise en cohérence des politiques territoriales des deux régions Centre et Pays de Loire est en cours de réalisation. Cette expertise mobilise les deux régions, les deux directions régionales de l'environnement et le parc naturel régional Anjou Touraine. Sur la base d'orientations stratégiques à l'échelle du site, il s'agit d'identifier les outils juridiques et financiers permettant d'accompagner les communautés d'agglomérations, communautés de communes et syndicats de pays dans leurs actions territoriales.

En parallèle, une action spécifique s'est développée en matière de protection et gestion des espaces viticoles dont la superficie correspond à près de 30% du site Unesco. À l'initiative conjointe de la Mission Val de Loire et de l'Interprofession des vins du Val de Loire, une Charte internationale des paysages de vigne et de vin, la « Charte de Fontevraud » a été signée en 2003 : elle mobilise les syndicats viticoles, les collectivités et les opérateurs culturels et touristiques du site, elle est le cadre de la mise en réseau du Val de Loire avec les Vignobles européens du Patrimoine mondial (projet européen Vitour - fonds interreg IIIc) sur des objectifs communs de gestion raisonnée des paysages et de structuration d'offres en matière d'oenotourisme.

Enfin, un atelier a été ouvert, en partenariat avec la Caisse régionale des Dépôts et Consignations et le Master d'Urbanisme de Sciences Po, pour dresser un état des lieux de l'habitat en Val de Loire et définir un cahier de préconisations en matière de qualité architecturale et urbaine, intégrant les critères du développement durable.

● 4 La mise en cohérence des actions publiques et la mobilisation des acteurs du territoire.

La diffusion, en cours, auprès de l'ensemble des collectivités locales, associations et réseaux professionnels du référentiel « Vivre et faire vivre les paysages du Val de Loire » représente une première étape de diffusion.

À partir de la mise en commun des conclusions des études et expertises paysagères conduites sur le site (universités, services de l'Etat, opérateurs de l'aménagement, conservatoires...) la prochaine étape, en 2007,

sera de définir le cadre global de l'action publique territorialisée constituée par :

- des orientations stratégiques associant la gestion des espaces patrimoniaux et paysagers et la vitalité économique et sociale du Val de Loire;
- des méthodes de travail innovantes permettant d'assurer dans la durée la cohérence des actions de l'ensemble des acteurs publics et privés concernés;
- des actions de sensibilisation et d'information du grand public.

Renouveler les références de développement pour garantir la pérennité de ces paysages fluviaux, placer la "culture du paysage" au coeur des politiques publiques, s'enrichir des échanges d'expériences avec les autres grands paysages fluviaux : c'est une ambition d'excellence qui concerne l'ensemble du bassin de la Loire qui peut être expérimenté sur le territoire inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l' UNESCO.

Plus que le renforcement, il s'agit de construire une nouvelle attractivité, résolument internationale et innovante dans sa gestion du territoire et sa capacité à produire des plus-values économiques, sociales et culturelles.

Intervenir sur le paysage signifie faire appel à une vraie culture de projet fondée sur l'ingénierie de la connaissance, de la capitalisation d'expériences et de l'information des habitants. L'objectif est de maintenir un souci d'excellence et d'innovation dans toutes les décisions d'aménagement afin de qualifier ce cadre de vie et lui rendre cette singularité, reconnue comme valeur universelle par la Communauté internationale ■

■ Jean ROUGER Vice-Président de l'ANVPAH & VSSP

Je remercie les services de la ville de Chinon qui nous ont montré comment la maîtrise des règlements et des documents d'urbanisme permettait de s'approprier la ville, la faire évoluer et la faire vivre, mais aussi de nous la faire partager.

Ceci est possible grâce à une activité indispensable, la médiation, c'est-à-dire la capacité de faire partager la connaissance de la ville et de son histoire.

20
Janvier
2006



Patrimoine, ANRU, Document d'urbanisme



■ Franck CARO,

Chargé de mission à la direction de la coordination
du programme de l'ANRU

en charge notamment des questions d'habitat privé :

*intervention de l'agence sur les quartiers anciens, sur les copropriétés dégradées
et sur l'accession à la propriété.*

□- L'ANRU et les quartiers protégés

J'aborderai ici les missions et les moyens de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (l'ANRU), ainsi que son mode et ses degrés d'intervention dans les quartiers anciens. Enfin, je présenterai les outils mis en place lors de ces interventions.

Les missions et les moyens de l'ANRU

Un programme national de rénovation urbaine a été créé par la loi du 1^{er} août 2003 visant les zones urbaines sensibles, c'est-à-dire des quartiers souvent ghettoïsés, connaissant notamment de grandes difficultés sociales. Pour réaliser ce programme de rénovation urbaine, de reconquête urbaine sur ces quartiers, la loi a alors créé un outil, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Et ceci bien qu'il soit aussi légitime de parler de « renouvellement urbain » lorsqu'on évoque les interventions de l'Agence dans les quartiers anciens. D'autant plus que l'ANRU articule obligatoirement son intervention sur les quartiers anciens avec les OPAHRU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain).

Nous intervenons sur 751 quartiers en zone urbaine sensible (ZUS), en France et dans les DOM. En plus de ces 751 quartiers, la loi a prévu des « dérogations » : si les élus estiment que certains de leurs quartiers ne sont pas classés en

ZUS mais souffrent des mêmes stigmates que ces derniers (ghettoïsation, habitat précaire, taux de chômage élevé...), ils peuvent bénéficier d'une dérogation dite article « 6 » en référence à la loi (dérogation décidée par le ministre, leur permettant d'intégrer ces espaces en zone éligible aux aides de l'ANRU). Aussi, aujourd'hui en France, l'ANRU intervient sur environ 970 quartiers, dont 73 pouvant être qualifiés de « quartiers anciens » – je ne parle pas spécifiquement des quartiers en ZPPAUP ou en « secteurs sauvegardés » mais de 73 quartiers ayant une majorité d'habitat privé d'avant 1948.

Les porteurs de projets sont d'abord les élus : il s'agit avant tout du projet d'une collectivité locale, projet présenté à l'ANRU et que l'ANRU finance. Il s'agit donc d'une logique de projet global et d'une contractualisation par convention : l'essentiel des projets validés par l'ANRU passe par une convention dite pluriannuelle où les élus ont cinq ans pour engager les opérations et sept ans pour les réaliser. Il s'agit d'un délai très restreint : l'idée de l'ANRU est d'intervenir de manière rapide et forte sur des points durs et sensibles, à l'occasion d'opérations qui vont profondément modifier le quartier et, en ce qui concerne les quartiers anciens, les réinsérer dans une dynamique de marché.

L'objectif de l'ANRU n'est donc pas d'intervenir sur la totalité des problèmes de quartiers anciens – mais d'agir sur les zones les plus sensibles, permettant ainsi aux quartiers de rebasculer dans une dynamique positive. Une stratégie et un projet d'ensemble qui s'analyse à travers la qualité urbaine et la diversification des fonctions, la reconstitution de l'offre des logements sociaux et la concertation.

Parallèlement, à partir du moment où ce projet d'ensemble est validé par les partenaires de l'ANRU, le financement d'ensemble va agir ; nous allons le voir, sur un certain nombre de postes : financement des logements, d'aménagements, d'équipements publics et commerciaux et bien sûr de missions d'ingénierie – condition clef pour réussir un projet de rénovation ou de renouvellement urbain. Un financement d'ensemble, donc, qui vient à l'appui d'un projet porté par les élus.

Les projets sont validés en comité d'engagement qui réunit l'ensemble des partenaires de l'agence dont les plus gros projets passent en conseil d'administration, conseil réunissant là aussi l'ensemble des partenaires

Combien de conventions ont-elles été signées ?

150 projets sont réellement lancés, représentant 276 quartiers dont environ 20 quartiers anciens. Ces projets touchent environ 2 millions de personnes.

Cinq conventions sont aujourd'hui signées sur des quartiers anciens :

Perpignan, Montpellier, Montauban, Saint-Étienne, Toulon.

Ce sont des villes qui bénéficient pour la plupart de secteurs sauvegardés ou de Z.P.P.A.U.P. Mulhouse vient de passer en comité d'engagement et signera donc prochainement sa convention pluriannuelle.

Le financement : que finance-t-on, comment et selon quelles modalités ?

L'ANRU finance toute la partie ingénierie classique pour le parc privé en zone ANRU – zone éligible ANRU, ZUS ou article 6 dérogatoire. L'Agence, au regard des textes, finance toute l'ingénierie privée pour les OPAH de Renouvellement Urbain, en lieu et place de l'ANAH. Elle finance également l'ingénierie des OPAH Copropriétés, ainsi que celle des plans de sauvegarde pour les copropriétés dégradées.

Lorsque l'agence intervient sur les quartiers anciens, l'agence demande à ce qu'il y ait une OPAH-RU en parallèle puisqu'on verra que l'articulation des outils, des procédures et des acteurs est fondamentale pour la réussite d'un projet de renouvellement dans les quartiers anciens.

L'outil majeur développé par l'ANRU et qui n'existait pas réellement auparavant est la requalification des îlots d'habitat dégradé. Nous sommes là exactement sur le pendant à ce que l'on peut connaître lors d'un bilan d'aménagement de type RHI, Résorption de l'Habitat Insalubre. L'ANRU a en effet calqué son mode opératoire sur ce qui se pratique déjà en RHI. Par contre, à la différence de la RHI, nous finançons l'achat pour un aménageur ou une ville des immeubles d'habitat dégradé n'étant pas obligatoirement frappés d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable. Sur cet habitat dégradé, nous finançons des travaux de curetage, d'écrêtement, éventuellement de restructuration ou encore de démolition afin ensuite de rétrocéder ce foncier « traité ».

Mais, contrairement à la RHI bien qu'il s'agisse aussi d'un objectif principal pour l'agence, la valorisation du foncier traité, bâti ou non ne se fait pas obligatoirement à travers la production de logements sociaux.

9 - Aménagement d'une place du centre ancien de Perpignan



© ANRU / ville de Perpignan

Le foncier peut en effet être vendu également à des investisseurs privés, à des accédants à la propriété ou encore rétrocédé à la ville pour des emplacements ou des équipements publics.

La plupart du temps, ce travail est confié par la ville à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement, l'aménageur va faire un bilan, de même nature que celui que vous connaissez en RHI, mais nous avons évidemment plus de souplesse puisque nous allons agir sur la totalité de la palette tant sur la nature des travaux que sur les choix de valorisation du foncier traité.

C'est en effet avant tout le projet des élus qui dicte les choix : mixités fonctionnelles, aménagements de places ou squares permettant d'aérer le tissu ou encore installation d'équipements publics.

Nous nous retrouvons donc dans la logique d'un bilan d'aménagement : l'ANRU intervient alors pour financer le déficit de ce bilan. Si nous finançons ce déficit en moyenne à hauteur de 50 %, ce montant peut aller jusqu'à 80 % voire 100 % en cas d'extrême difficulté financière pour la collectivité ou d'importante complexité technique sur le site d'intervention – et ce bien que nous n'ayons jamais atteint ce montant à ce jour.

En revanche, sur les mêmes immeubles l'aide de l'ANRU n'est pas cumulable avec le financement RHI. Autre volet très important de notre action venant compléter les dispositifs déjà évoqués : le financement des aménagements afin de créer des zones d'aération : des jardins, des squares, des places publiques. Nous finançons les aménagements de manière plus ou

moins importante en fonction d'un critère principal : la santé financière de la collectivité locale porteuse du projet.

Troisième point venant compléter le dispositif : le financement des équipements de proximité servant exclusivement ou quasi-exclusivement au quartier sur lequel nous intervenons, c'est-à-dire au quartier éligible ou à l'îlot dégradé que nous avons préalablement traité. Il peut s'agir d'une école, d'une crèche, d'un local associatif... L'ANRU intervient alors pour financer et compléter les travaux. Ici aussi le mode de financement est fonction de la santé financière de la collectivité locale et se calcule sur les mêmes modes et selon les mêmes paliers – de 20 à 80 % – pouvant même aller dans certains cas jusqu'à 100 % de financement ANRU.

L'objectif de l'agence est donc d'intervenir sur l'ensemble de la palette urbaine, rappelons que l'intervention sur le parc privé est la chose la plus complexe qui soit. Si les bailleurs sociaux (avec qui nous travaillons dans 90 % des cas) demeurent volontaires par rapport à notre intervention sur leurs bâtiments et sur leurs quartiers d'habitat public, il n'en est pas de même en ce qui concerne les propriétaires privés. Nous sommes sur ces quartiers face à des problèmes massifs d'habitat insalubre où l'on retrouve les populations que n'a pu ou n'a voulu accueillir le parc social classique. Ce sont donc des populations souvent difficiles à reloger : il s'agit là d'une question cruciale et centrale à partir du moment même où l'on intervient sur un bâti ancien dense.

Intervention en centre ancien à Perpignan



Phénomène d'autant plus critique que nous intervenons sur des volumes de ménages à reloger sensiblement plus important que ce que l'on avait pu connaître à travers des OPAH – où l'on était d'ailleurs plus sur de l'incitatif que sur du coercitif.

En effet, nous sommes maintenant dans du coercitif, mais dans du coercitif dans le projet : nous intervenons sur des volumes très importants, là même où l'incitatif n'a justement pas suffi, où les politiques menées par l'ANAH ne suffisent plus à faire rebasculer les quartiers dans une dynamique de marché. De telles ambitions supposent donc que la maîtrise d'ouvrage nous assure d'un certain nombre de points primordiaux, nous autorisant à engager des sommes considérables.

En effet, l'investissement moyen de l'ANRU se chiffre en dizaines de millions d'euros de subventions pour un projet RU en centre ancien. Ce sont des sommes importantes pour lesquelles il est indispensable de remplir un certain nombre de conditions afin de s'assurer que la maîtrise d'ouvrage qui nous propose ce projet soit bien en mesure de l'achever dans les délais ANRU.

Nous sommes, nous l'avons évoqué, sur des délais courts : cinq ans pour engager, sept ans pour réaliser, c'est pourquoi nous préférons des projets lisibles dans le temps.

L'ANRU ambitionne de délimiter des points cruciaux, des îlots fortement dégradés, sur lesquels nous intervenons tout en sachant que la volonté de réhabilitation se diffusera à d'autres acteurs. Nous privilégions donc les projets sur lesquels la stratégie sur la maîtrise foncière est claire. La maîtrise foncière dans le parc privé n'a en effet rien à voir avec le parc social public : les DUP sont « plus facilement » attaqués pouvant retarder sensiblement les projets initiaux (référés suspensifs...). Les problèmes de la maîtrise foncière constituent donc la base de tout bon projet ANRU.

Mais la conduite de projet est tout aussi essentielle : le travail d'étude en amont, l'articulation entre les différentes équipes et entre les différents partenaires, la coordination entre les différentes procédures comme l'OPAH-RU, la RHI, le PRI. Un tel projet intéresse tout un ensemble de partenaires qui ne sont pourtant pas forcément habitués à travailler ensemble, c'est pourquoi il est indispensable de les remettre en articulation. La conduite de projets constitue donc une phase cruciale lors de l'application des dispositifs ANRU : une ingénierie forte et bien coordonnée est pour nous un garant de réussite. C'est pourquoi on demande aux élus d'être en mesure de nous démontrer, à l'occasion de leurs bilans d'aménagement, la validité de leur projet, notamment en ce qui concerne la maîtrise foncière et la conduite de projet.

Enfin, les questions de relogement demeurent délicates dès que l'on traite de tissus d'habitat denses, souvent en sur-occupation : à partir du moment où l'on fait du curetage, de la démolition, on modifie en profondeur la morphologie urbaine. Or, la plupart du temps, les opérations de rénovation et de réhabilitation visent à dédensifier les centres anciens.

D'où l'émergence de la problématique du relogement notamment en périphérie des populations qui avaient jusqu'ici vécu au coeur de la ville – bien que souvent dans des conditions déplorables. L'intervention de l'ANRU suppose donc une réflexion importante sur le relogement qu'il est indispensable de mener de front avec des bailleurs sociaux. Ces derniers doivent de fait venir sur des problématiques du parc privé, dans la mesure où on leur demande de prendre part au relogement des ménages des centres anciens.

Ces bailleurs sociaux peuvent par ailleurs réinvestir notamment au coeur de ville puisque nous finançons également la construction de logements HLM, notamment en PLUCD – Prêts Locatifs à Usage Social pour la Construction-Démolition.

Ces financements spécifiques peuvent être réservés aux bailleurs sociaux qui acceptent de reconstruire pour le relogement des ménages se trouvant dans le parc privé social de fait démolit. Notre ambition étant avant tout d'inciter les bailleurs sociaux à contracter des partenariats avec nous sur ces questions de relogement.

Ces dispositifs relatifs aux centres anciens concernent somme toute peu de communes : aujourd'hui moins de 60 d'entre elles peuvent être éligibles à l'ANRU (pour 73 quartiers). Il n'en demeure pas moins qu'une telle philosophie d'action rencontre un succès croissant chez nos élus.

C'est pourquoi, il serait intéressant d'amorcer l'évolution de ce type d'intervention en direction notamment des petites villes :

rare sont celles qui ne possèdent pas en leur coeur un îlot d'habitat dégradé, îlot sur lequel elle n'a jamais pu intervenir, faute de moyens. Sans contrainte budgétaire, le dispositif tel que celui développé aujourd'hui sur les zones ANRU – aurait toute sa pertinence à être ainsi diffusé à l'ensemble des communes françaises ■



■ **Patrice GINTRAND**

Architecte des bâtiments de France,
SDAP des Pyrénées-Orientales

□- **Le secteur sauvegardé de la ville de Perpignan**

La ville de Perpignan a réagi à l'abandon de son centre historique par un vaste projet de reconquête.

Dans le cadre du Secteur Sauvegardé, et s'appuyant sur un diagnostic partagé par tous les acteurs, la ville s'est fortement engagée dans la valorisation des espaces et équipements publics, dans le maintien et le renforcement du tissu commercial - à partir d'un parcours majeur « l'arc gothique », qui irrigue l'ensemble des quartiers ; mais aussi, et prioritairement, dans la mise en place d'une politique concertée de l'habitat : habiter décentement en supprimant l'insalubrité et en privilégiant la mixité sociale.

Nous avons une conviction commune, la nécessité du vivre-ensemble, garant de la cohésion sociale et territoriale (notre patrimoine, ce à quoi nous tenons).

Si le patrimoine est la mémoire, le présent et la promesse du vivre-ensemble, pour travailler le vivre-ensemble, il faut travailler ensemble. C'est ça la force du projet urbain initié par le Maire de Perpignan.

Nous avons forgé une culture commune pour aller dans le même sens, le sens de l'intérêt général : ville, services de l'Etat, institutions, habitants...artisans et architectes, mais aussi partenaires de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), et de l'Agence Nationale de Renouveau Urbain (ANRU).

La problématique de l'habitat nécessite d'aborder l'évolution historique de la morphologie du bâti pour comprendre comment l'insalubrité s'est concentrée dans les quartiers Saint-Jacques et Saint-Mathieu.

D'importantes investigations archéologiques ont permis d'expliquer cette situation complexe : à Saint-Jacques dans le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) suite à une découverte fortuite de murs en terre et d'un plafond peint, puis à Saint-Mathieu dans l'îlot destiné à la démolition pour la création de la place des Templiers.

Ces quartiers sont d'anciens lotissements médiévaux des XIII^e et XIV^e siècles (époque du royaume de Majorque où les Catalans rayonnèrent sur toute la Méditerranée).

Le tissu urbain est alors marqué par un parcellaire étroit et profond, construit avec des murs en terre, totalement occupé au rez-de-chaussée par des ateliers et des boutiques, et à l'étage en encorbellement par l'habitation.

Fin XV^e et début XVI^e siècle, l'économie prospère et certains artisans développent leurs activités, regroupent des parcelles et surélèvent les habitations.

À partir du XVIII^e siècle, les remembrements se multiplient, et les pièces sont distribuées autour de cours intérieures. La croissance urbaine du XIX^e siècle à l'intérieur des remparts entraîne la densification des îlots. Les étages fleurissent, certaines cours sont obstruées, les logements présentent deux, trois, parfois quatre pièces en enfilade sans jour et sans ventilation. C'est là qu'apparaît l'insalubrité telle que nous la définissons aujourd'hui. Le phénomène s'accroît au XX^e siècle : conglomérat de matériaux hétéroclites, surdensité du bâti, sur-occupation des logements avec des divisions excessives. Les quartiers Saint-Jacques et Saint-Mathieu se paupérisent par le repli de populations fragilisées.

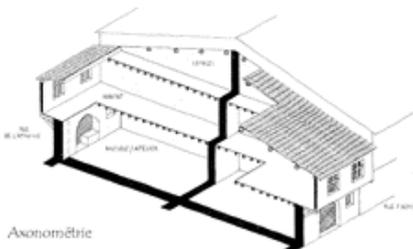
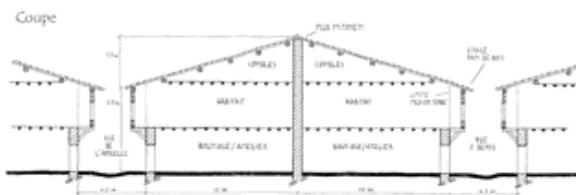
Aujourd'hui, il est impératif de résoudre l'insalubrité et de ne pas s'enfermer dans une logique strictement conservatoire : la restructuration des îlots est une priorité pour la ville.

Le premier objectif du Secteur Sauvegardé est la valorisation de l'habitat ancien : c'est assez facile en ce qui concerne les anciens hôtels particuliers dont on trouve encore de nombreux éléments dans le quartier Saint-Jean et dans les faubourgs ; c'est beaucoup plus difficile pour le patrimoine vétuste et insalubre construit sur les parcelles les plus étroites, densifié au cours des siècles et qui ne correspond plus du tout aux normes de salubrité, d'éclairage ou de densité considérées comme normales.

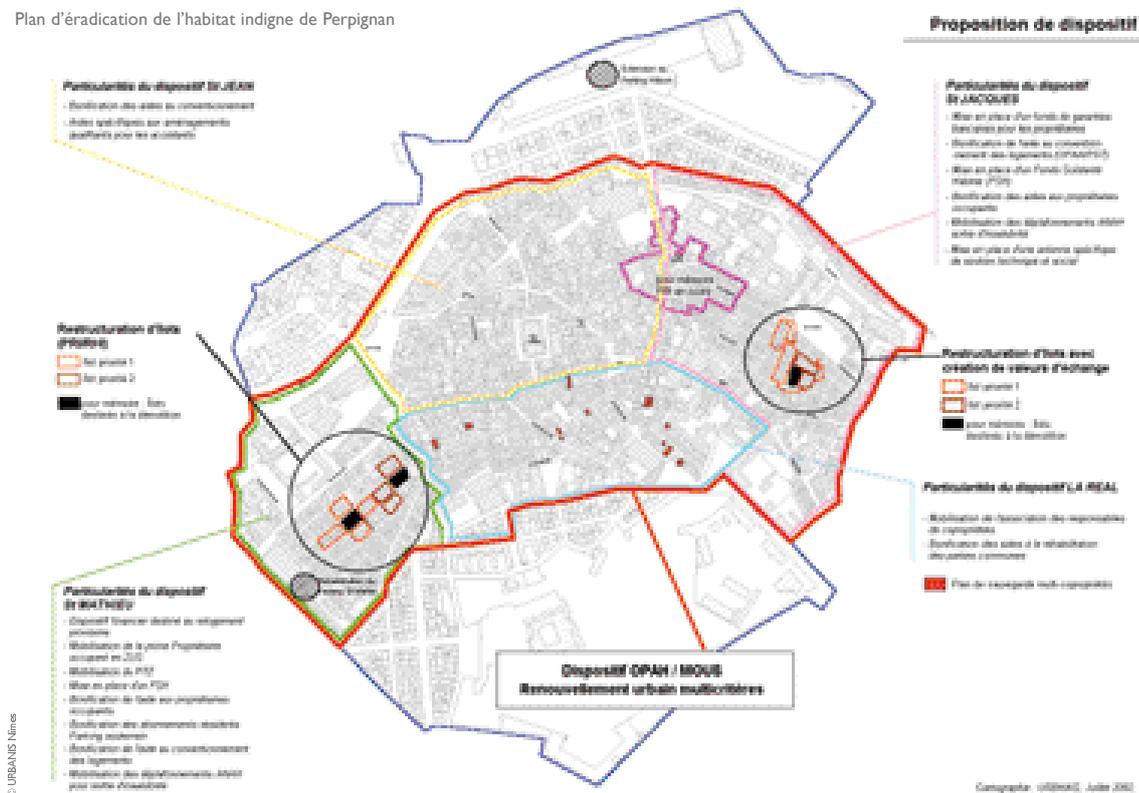
Il est donc important de ne pas figer la ville dans son état, pour rendre habitables les quartiers les plus denses. Le règlement du Secteur Sauvegardé offre de réelles possibilités de remodelage des îlots. Les immeubles représentés en hachures fines sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V) sont les plus nombreux à Saint-Jacques et à Saint-Mathieu. Ils peuvent être conservés, ou démolis et remplacés par une architecture contemporaine en préservant la trame urbaine par le respect des gabarits et des alignements.

Une autorisation de construire ou de travaux pourra être soumise à des curetages internes, jusqu'à concurrence de 30% de l'emprise foncière.

PERPIGNAN
RUE DE L'ANGUILLE
Essai de restitution
des maisons en terre (XIII^e-XIV^e s.)
François Guyonnet
(fin-novembre 2000)



© François Guyonnet (éfm)



Patrimoine, ANRU, Document d'urbanisme

La souplesse du règlement permet de s'en remettre au diagnostic architectural et sanitaire du bâti pour agir en fonction de la connaissance fine du patrimoine. Il s'agit là du travail premier de l'architecte : dresser le relevé, comprendre l'évolution morphologique du bâti, analyser les structures de l'immeuble, sa qualité architecturale, évaluer les causes de l'insalubrité. Dès lors, les comités de coordination s'avèrent indispensables pour éviter le travers des logiques cloisonnées et les risques de blocage.

Ces instances de débats sont les lieux privilégiés où les acteurs du cadre de vie réunissent leurs compétences pour lire les lieux collégialement (commission locale du Secteur Sauvegardé, commission « Arc gothique », comité « habiter le centre ville »...).

Il est important de définir un programme conforme à la politique de l'habitat et adapté aux immeubles, en s'interrogeant sur les éléments à conserver et à restaurer, à démolir ou à transformer (se pose alors la question du devenir des pièces en enfilade, de l'éventuel remembrement des parcelles et du curetage des îlots). C'est à partir de cette synthèse architecturale, archéologique, structurelle, sanitaire et économique que sont définies les modalités opérationnelles. Les architectes élaborent ensuite un projet détaillé, et signalent leurs éventuelles difficultés de chantier aux équipes de terrain du comité de coordination. Les expériences sont alors évaluées et recadrées collégialement.

À cet égard, il reste à développer les savoir-faire. La pratique du diagnostic s'élargit, mais son apprentissage pourrait être intégré dans le cursus des études d'architecture. Les exigences et les prescriptions propres au bâti ancien sont mieux comprises et les formations méritent d'être poursuivies, notamment avec la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du bâtiment (CAPEB).

Une dernière étape consiste à communiquer avec les habitants.

Rencontrer, écouter, expliquer :

La connaissance du patrimoine est sans doute la meil-

leure façon de préserver la dimension sensible et culturelle de la cité.

La mobilisation de la population pour la conservation des vestiges du PRI de Saint-Jacques (murs en terre et plafond peint) illustre cette prise de conscience. Quand l'action urbaine sollicite une mémoire vivante, les habitants s'approprient leur patrimoine, leur habitation (l'habitat habité par l'habitant). La requalification des espaces publics alimente le rêve et ceux qui rénovent sont fiers de leur ville. Si la première tranche du PRI de Saint-Jacques s'est réalisée de façon parfois confuse (probablement par déficit de diagnostic), le résultat a profondément modifié l'ambiance du quartier.

Les parcelles ont été remembrées, les cours diffusent à nouveau la lumière, les camaïeux d'ocre renouent avec la tradition des façades colorées de Perpignan. La deuxième tranche est en cours de lancement.

À terme, la stratégie adoptée à Perpignan dans le cadre de l'ANRU consiste également à traiter un îlot jouxtant la place du Puig avec toute une série d'interventions sur les équipements publics de Saint-Jacques. À Saint-Mathieu, deux îlots stratégiques choisis en raison de leur proximité avec la nouvelle place des Templiers vont être restructurés.

Un projet est également en cours d'étude par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour créer de l'habitat intermédiaire en tête de quartier (peut-être à travers un principe de démolition-reconstruction même si les idées évoluent à ce sujet). Lorsque ces îlots auront été testés d'autres îlots suivront, et la démarche devrait prendre son rythme de croisière.

La ville est le fruit d'une volonté politique dont la réussite requiert l'appui des décideurs et l'adhésion des habitants. Il est primordial de montrer l'efficacité et la pérennité du partenariat.

La ville est un lieu à habiter et nous devons veiller à conjuguer protection et évolution en scellant patrimoine et modernité... pour le plaisir de la ville

» Débat

● Dominique MASSON

Chef de bureau de la protection des espaces, DAPA

Le cas de Perpignan est particulièrement intéressant et novateur, dans la conception et la philosophie qu'il est possible d'avoir de la réglementation des plans de sauvegarde et de mise en valeur. Jusqu'à présent, il existait un écueil dans ces plans de sauvegarde, celui de tout figer au départ, savoir où l'on démolissait, où l'on construisait... Or, dans ce type de situation, ce n'est pas une intervention au coup par coup mais une intervention globale : c'est pourquoi le fait de prédéfinir les capacités ou les nécessités de démolition se heurtait aux opportunités opérationnelles ou aux conditions techniques d'intervention.

À Perpignan, le fait de ne pas prédéfinir les îlots à démolir, mais plutôt de fixer un pourcentage à imposer en fonction des capacités opérationnelles et des opportunités peut être considéré comme une évolution réglementaire considérable. Je tiens à souligner cet aspect car il me semble que dans des tissus très contraints, il est impossible de pratiquer la philosophie d'un plan de sauvegarde prédéfini. Il s'agit là d'une des clefs de l'évolution, du moins en situation difficile, de la conception, notamment réglementaire, des plans de sauvegarde et de mise en valeur.

Au-delà, il faudrait également réfléchir à la façon de pratiquer ces démolitions : qui en a la décision, et sur quelles bases ?

C'est là qu'interviennent les diagnostics qui ne peuvent en aucun cas être conçus a priori notamment dans le cas des fichiers d'immeubles et a fortiori lorsqu'il s'agit de territoires importants. C'est pourquoi nous accompagnons les acteurs sur la formulation du projet, des conditions de restructuration, d'évolution... Il s'agit là d'une condition indispensable dans cette idée de dynamique lors de la réalisation des secteurs sauvegardés.

● Jacky CRUCHON

Directeur du service urbanisme, Bayonne

Pour compléter l'intervention de Dominique Masson, je me permets de préciser que les ministères sont en train de rédiger les décrets d'application des ordonnances des secteurs sauvegardés et de l'ordonnance relative au livre 4 du code de l'urbanisme. L'intervention de Franck Caro sur Perpignan met en valeur l'alternative à laquelle nous devons faire face : conserver, restaurer ou restructurer.

Pourtant, la philosophie présidant aux autorisations de travaux en ce qui concerne les intérieurs d'im-

meubles devrait être simplificatrice : si les immeubles ne sont pas protégés, il n'est pas possible d'imposer des prescriptions aux propriétaires. Il y a donc là une vraie réflexion à mener : l'application du décret devrait se rapprocher de l'écriture réglementaire des plans de sauvegarde. L'idée qui avait été lancée de soustraire de la loi fiscale Malraux les immeubles non protégés n'est pas plus pertinente : il s'agit avant tout de protéger un tissu urbain, une morphologie intéressante.

C'est pourquoi, il est indispensable de protéger l'intérieur des immeubles, mais aussi soumettre à autorisation tous les intérieurs d'immeubles, protégés ou non. Réflexion et cette discussion ?

● Pierre GUILBAUD

Directeur de l'urbanisme, Auxerre

La question s'adresse à Franck Caro. La ville d'Auxerre s'est engagée dans des projets de rénovation urbaine dans les quartiers périphériques et est soumise à un plan de sauvegarde pour ses centres anciens. À plusieurs reprises, à l'occasion de séminaires dans les années précédentes, j'ai soulevé une question :

ne faut-il pas classer les secteurs sauvegardés en Zone Urbaine Sensible (ZUS) afin de pouvoir bénéficier des leviers financiers et opérationnels mis en place dans les quartiers de rénovation urbaine ?

Ma question est donc la suivante : quels sont les critères d'éligibilité des quartiers dégradés qui ont permis de mobiliser les financements de l'ANRU sur les projets de Perpignan, Montpellier, Saint-Étienne, Montauban ? Faut-il que ces îlots soient classés ZUS pour pouvoir bénéficier de ces financements ?

D'autant plus que l'ANRU nous encourage dans ses projets de rénovation urbaine à reconstituer l'offre de logement social en dehors des périmètres ZUS. Or, les secteurs sauvegardés sont, me semble-t-il, des lieux privilégiés à cet égard, dans la mesure où ils souffrent souvent tous des stigmates des quartiers défavorisés (paupérisation, insalubrité, chômage...).

● Franck CARO

Chargé de mission ANRU

Vous venez quelque part de répondre à votre question : les stigmates que vous observez dans les secteurs sauvegardés sont précisément ceux qui justifient un classement en Zone Urbaine Sensible par la Délégation Interministérielle de la Ville, sur une analyse multicritères (phénomènes sociaux, phénomènes de ghettoïsation, de pauvreté économique de manière générale...). Sachant que les difficultés ne sont pas forcément liées à l'habitat (si toutefois on définit l'habitat comme la « cellule logement »). La lutte contre l'habitat indigne est très majoritairement le fait du parc privé, et non pas du parc social public : le défaut des zones périphériques d'habitat public est davantage leur déconnexion totale à la ville, leurs problèmes de ghettoïsation et de paupérisation, mais ce n'est pas forcément un problème de cellule-logement, si l'on prend les choses d'un point de vue sanitaire au titre du code de la Santé publique et au titre de l'insalubrité. Pour répondre à votre question, le classement ZUS est assez figé aujourd'hui, on assiste davantage à une volonté de recréer au niveau national un nouveau classement en vue de diminuer le nombre de quartiers classés.

Une autre solution pour être éligible à l'ANRU est de faire appel à l'article 6 : les élus doivent démontrer qu'ils ont à faire face aux mêmes problématiques et aux mêmes problèmes socio-économiques (enclavement et déconnexion du reste de la ville). Grasse constitue un bon exemple de ce phénomène : le centre-ville est complètement déconnecté du reste de l'espace urbain.

On assiste là à un phénomène d'enclavement complet, avec paupérisation des familles. Il serait donc totalement légitime de faire profiter la commune de l'article 6 dérogoire-décision du ministre.

Malheureusement, l'ANRU est aujourd'hui victime de son succès, et la moitié des fonds a déjà été consacrée aux projets en cours. Nous sommes actuellement contraints d'opérer des choix en fonction des priorités.

En fait, l'avenir se trouve dans la création d'un guichet unique, notamment pour les quartiers anciens de villes petites et moyennes, guichet qui, selon les mêmes procédés, viendrait financer les déficits d'aménagement sur les équipements publics (exactement ce que fait l'ANRU mais à une plus petite échelle).

Ce guichet pourrait être géré soit par l'ANRU elle-même, soit par une autre agence. Mais un tel projet suppose un débat public au niveau national, débat indispensable si l'on veut obtenir davantage de moyens financiers. Malheureusement, nous sommes aujourd'hui contraints de resserrer notre quadrillage sur les quartiers les plus sensibles.

● François GONDRAN

Chef du SDAP de la Gironde, ABF

Une question à Patrice Gintrand : combien coûtent ces études ?

Il s'agit là d'un des leviers essentiels des procédures, c'est pourquoi il est légitime d'y consacrer du temps. Une de nos difficultés sur le terrain provient du fait que nous nous retrouvons très souvent face à des promoteurs privés qui dépensent peu d'argent dans cette phase initiale d'étude et surtout qui veulent rentrer très vite dans leurs frais.

Or, il semble à cet égard que les SDAP et les DRAC manquent de savoir-faire et soient incapables de proposer des financements adaptés, y compris de façon très opérationnelle, c'est-à-dire face à des programmes à l'ilot. Il est vrai que lorsque l'on parvient à assurer cette phase du projet à travers les fameuses DUP en périmètre de restauration immobilière, on obtient d'excellents résultats.

A contrario, manquer cette étape nous handicape fortement : nous sommes alors incapables de négocier avec une maîtrise d'oeuvre très peu existante.

● Patrice GINTRAND

SDAP des Pyrénées Orientales, ABF

Nous avons là toute la difficulté de l'opérationnel, d'autant plus que le temps nous est compté.

Il est pourtant indispensable de traiter de ces problèmes. J'évoque bien ici la restructuration, qui est l'action prioritaire de la ville, c'est-à-dire l'engagement des pouvoirs publics pour résoudre le problème de l'insalubrité à l'échelle de la restructuration d'un ilot. On définit alors un périmètre, une société d'économie mixte (SEM), avec un cahier des charges, chargée d'élaborer le projet.

Le SDAP doit participer à l'élaboration de ce cahier des charges. La difficulté du projet est de rentrer dans des immeubles habités et de réaliser avec les habitants un relevé, avec derrière une stratégie de DUP et d'éventuelles expropriations.

Tout le débat se trouve ici : faut-il amorcer la procédure d'acquisition avant ou après avoir conçu le projet ?

Nous en avons discuté et avons finalement décidé d'esquisser le projet avant, afin de mieux comprendre ce qui se passe, afin de savoir là où il fallait acheter et afin de vérifier les premières esquisses et premières études.

Le principal risque se situait au niveau de la procédure d'acquisition. C'est pourquoi nous n'utilisons l'expropriation qu'au dernier moment, et celle-ci est précédée par toute une phase de négociations.

» Débat

Il faut certes avouer que la question du relogement est cruciale. Pourtant, on ne peut passer outre : nous sommes face à de nombreux petits appartements, de nombreuses familles auxquelles nous allons proposer des solutions qui ne vont satisfaire que la moitié d'entre eux.

Certes, les relevés effectués en amont nous ont permis d'avoir une bonne connaissance de ces immeubles. Pourtant, il y demeure une forte dissociation entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'ouvrage déléguée. L'opérateur privé qui intervient à un moment donné sur la volonté de la commune, une fois que l'ensemble du projet est écrit et les acquisitions foncières sont réalisées, va renvoyer le projet à des promoteurs privés via le cahier des charges.

Aussi, dès que l'on restructure l'ensemble de l'îlot et que l'on possède un cahier des charges clairement défini pour la SEM engagée sur le projet, la gestion n'en est que plus aisée. Mais au jour le jour, nous restons démunis face à des initiatives isolées : nous ne pouvons que refuser le projet. Tout en sachant que si nous avons un droit de regard sur les intérieurs dans le cadre des secteurs sauvegardés, il n'en est pas toujours de même

● Mireille GRUBERT

Directrice de l'école de Chaillot

J'ai un temps été expert national détaché à la Commission européenne sur les programmes de l'initiative communautaire URBAN. Il existe en France neuf programmes de l'initiative communautaire URBAN, cofinancés par la direction de la politique régionale de la commission européenne.

Ceux-ci représentent eux aussi, sur des quartiers en très grande difficulté, des programmes d'environ 30 millions d'euros chacun sur six ans. Parmi ces neuf programmes, deux concernent des villes dans lesquelles il y existe un secteur sauvegardé ou du moins des quartiers anciens en difficulté : l'un est à Bordeaux, l'autre est à Bastia.

Ma question s'adresse à l'ANRU et à la DAPA :

a-t-on tiré les enseignements de ces programmes qui ont une approche particulière puisqu'ils prônent un développement intégré menant en même temps une lutte contre l'exclusion sociale, une amélioration du cadre de vie et un développement économique ?

Deuxième question :

se bat-on vis-à-vis des autorités européennes afin que de telles actions en milieu urbain continuent à être aidées par des financements européens, pour la programmation prochaine 2007 et suivantes ?

● Patrice GINTRAND

SDAP des Pyrénées Orientales, ABF

Ce serait vous mentir que de prétendre avoir une réponse à votre question. Connaissant simplement de noms, et pas dans le détail, les problèmes URBAN, je sais simplement que la direction générale de l'ANRU a effectivement des contacts au niveau européen pour reconnecter des fonds à destination des zones sensibles.

Et si par hasard il s'avère que certaines des zones urbaines sensibles abritent des quartiers anciens, les choses se font automatiquement. Mais j'ignore en revanche comment les choses se passent dans les autres cas de figures. Je sais par contre qu'à Bastia une importante étude de rénovation urbaine sur le centre ancien, qui est normalement éligible à l'ANRU, est en cours de réalisation puisqu'ils veulent déposer très rapidement le dossier. Je sais simplement que la direction générale et Philippe Vandemal rencontrent régulièrement les autorités en charge des dossiers européens au niveau des ministères concernés afin de voir quels seraient les budgets « sauvegardables » dans les 5 ans à venir.

● Denis CAILLET

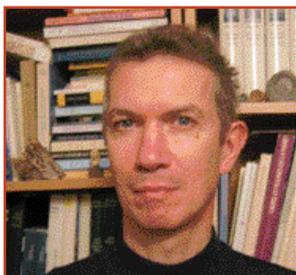
Architecte voyer général, sous-direction des études et de la réglementation

À la lumière de ce qui a été fait en matière de réhabilitation à Perpignan, je me demandais ce que vous pensiez du coût des travaux par rapport au choix assumé de ne pas démolir et de réhabiliter.

20
Janvier
2006



Un inventaire, des inventaires



■ **Bernard GAUTHIEZ,**
Professeur, université de Lyon

□- Introduction

Du Casier Archéologique lancé pendant la dernière guerre Mondiale jusqu'aux couches patrimoniales dans les Systèmes d'Information Géographique (SIG) de certaines collectivités territoriales, en passant par l'Inventaire Général des Richesses Artistiques de la France, les travaux de chargés d'étude privés et divers travaux universitaires, de nombreux inventaires architecturaux ont déjà été réalisés.

Ils l'ont été sous des formes variées, fiches de papier, cartes, bases de données..., selon des méthodes plus ou moins rigoureuses, en fonction de finalités parfois différentes.

Ils couvrent seulement partiellement les territoires, mais ne sont pas capitalisés. Certains secteurs géographiques ont fait l'objet de nombreuses études, plus ou moins redondantes ; des quartiers de Paris ont été surabondamment inventoriés, d'autres n'ont jamais été pris en compte.

Un état des lieux reste à faire de ce qui a été traité et de la qualité de l'information réunie. Il s'agit d'un immense capital non valorisé nécessitant une vaste reprise d'antériorité.

Le bilan des inventaires, en particulier de l'Inventaire Général, entreprise commencée en 1964, nous montre le chemin qui reste à parcourir : 15% de communes renseignées pour 2 à 90% des édifices qui y sont localisés ; au total moins de 2% du total des objets architecturaux présents sur le territoire national pris en compte à ce jour.

Toutefois, si la visibilité institutionnelle des inventaires produits par l'Inventaire Général permet d'en faire un bilan, il faut insister sur le fait qu'ils ne sont pas les seuls.

Les secteurs sauvegardés, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), les Plans d'Occupation des Sols (POS) et maintenant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), pour ne citer que ces cas de figure les plus évidents, sont accompagnés d'études importantes des architectures et de l'urbanisme des sites concernés, études systématiquement accompagnées de cartes de synthèse, en particulier chronologiques, moins souvent de fichiers des immeubles et aménagements urbains (sauf dans le cas des secteurs sauvegardés, où ils sont maintenant imposés).

Les études se multiplient et prennent depuis quelques années une ampleur nouvelle. Elles portent maintenant sur des villes importantes et traitent de dizaines de milliers d'édifices comme à Toulouse. L'explication tient dans le fait que l'inventaire architectural, qu'il soit mené par les Services régionaux de l'inventaire (SRI), des services territoriaux ou des chargés d'études, n'a plus pour finalité principale l'histoire de l'art ni l'ethnologie, mais l'aménagement et l'urbanisme.

Comprendre la situation actuelle nécessite de saisir l'évolution des finalités des inventaires, leurs implications en matière de traitement des données, enfin de faire un tableau de l'état actuel des pratiques

» Les études de l'Inventaire Général portant sur des villes

L'Inventaire Général un objet difficile à saisir, pour des raisons multiples et d'origines diverses. La courte histoire des études menées sur les agglomérations françaises par les SRI montre cependant une évolution, encore inachevée, conduisant progressivement à la prise en compte de territoires urbanisés habités de plusieurs centaines de milliers d'habitants. Cette évolution s'est récemment accéléré devant la demande croissante des collectivités, communes, communautés d'agglomération ou communautés urbaines, et par l'élaboration de nouveaux outils méthodologiques comme l'ouvrage *Espace urbain, vocabulaire et morphologie*, paru en 2003.

Celui-ci a permis de faire le point sur les termes descriptifs de l'espace urbain et les concepts associés, à un moment où le nombre d'inventaires de villes importantes est en forte augmentation.

Les obstacles, pour parvenir à comprendre et traiter l'espace urbain, sont nombreux.

Premièrement, la quantité. Des villes comme Lyon et Toulouse comptent à elles seules environ 50 000 immeubles (au sens de l'INSEE). Cette quantité impose des outils particuliers, sans lesquels une telle entreprise est un travail sans fin. C'est la raison pour laquelle les logiciels de SIG s'imposent petit à petit dans l'approche des villes. Étudier une grande ville sans un tel outil paraîtrait de nos jours inconcevable¹³.

La quantité, enfin, impose des moyens suffisants pour couvrir le territoire à étudier. Là où un ou deux chercheurs suffisaient parfois, une équipe, pluridisciplinaire, est maintenant nécessaire

Deuxièmement, l'espace urbain est un milieu d'une complexité très grande. Le tissu des quartiers anciens comporte souvent des traces antiques, un bâti médiéval plus ou moins perceptible, un bâti de l'époque moderne plus présent, quand tout cela n'a pas été remplacé par la rénovation urbaine active aux XIX^e-XX^e siècles. Ces tissus ne peuvent être abordés uniquement, ou de façon trop univoque, avec le regard de l'historien de l'art. La transformation y est un phénomène massif, qui impose des méthodes de décomposition particulières, aux échelles adaptées, qui rendent à certains échelons caduque l'édifice¹⁴ comme objet d'analyse¹⁵.

Troisièmement, l'espace urbain ne peut être réduit à un simple cumul d'objets architecturaux.

Il est aussi constitué des aménagements urbains qui l'ont modelé – lotissements, extensions urbaines, villes nouvelles, etc. – ou remodelé – opérations de reconstruction, percées... Ces aménagements impliquent, pour être compris, un changement d'échelle par rapport aux bâtiments. Ils sont constitués de voirie, de parcellaire, d'aménagements du relief, d'équipements, d'espaces verts, de bâti, ce dernier n'en étant pas nécessairement une partie constituante, au sens où il aurait été complètement conçu dans le cadre du projet d'urbanisme. Les décrire impose donc de définir les catégories d'objets correspondants, réseaux, opérations d'urbanisme, etc. La décomposition de l'espace urbain fait apparaître des niveaux de conceptions en partie indépendants les uns des autres, correspondant à des oeuvres d'échelles différentes. Ainsi, par exemple, un boulevard haussmannien peut-il être décrit et compris comme le fruit de trois niveaux de conception, ou d'oeuvres, différents :

- a. l'aménagement urbain du boulevard lui-même, conçu par un maître d'oeuvre ingénieur ou autre, formé d'une voie nouvelle, du foncier remodelé lors de son percement, et des contraintes imposées aux immeubles à construire sur ses rives (hauteur de la corniche, balcon filant, dimension de saillies...),
- b. l'architecture de chaque immeuble ou groupe d'immeuble, dessinée par un concepteur donné s'exprimant librement dans le cadre ainsi imposé,
- c. le décor porté comme une caryatide, lui aussi librement exprimé dans le cadre de contrainte imposé par l'architecture.

À cette hiérarchie des niveaux de conception doit correspondre une hiérarchisation de la description.

La prise en compte de cette complexité, sans laquelle comprendre la formation et l'évolution d'une ville est impossible, s'est faite en parallèle avec un considérable élargissement du champ de l'intérêt patrimonial. On est ainsi passé d'une limite chronologique aux opérations d'inventaire initialement placée au début du XIX^e siècle à une limite placée 30 ans avant le présent, voire à l'absence de limite. L'examen des productions de la période récente demande alors un recul qui reste largement à construire, du moins sous l'angle de l'histoire de l'art et de l'évaluation de la qualité esthétique.

11 - Elle l'est encore en 1984, 20 ans après la création du service, quand seules 20 villes de plus de 3000 habitants ont été inventoriées : B.Toulou, « *Problèmes urbains* », *Revue de l'art*, 65, 1984, p. 81.

12 - B.Gauthiez, *Espace urbain. Vocabulaire et morphologie*, Paris, 2003.

13 - C'est pourtant le cas, de nos jours, dans l'inventaire de grandes villes à l'étranger, notamment celui de Genève, Ph.Broillet, dir., *Les monuments d'art et d'histoire du canton de Genève. Tome 1. La Genève sur l'eau, Bâle, 1997* ; A.Winiger-Labuda, Ph.Broillet, I.Brunier, M.De La Corbière, B.Frommel, A.Mélo, D.Ripoll, N.Schätti, *Les monuments d'art et d'histoire du canton de Genève, II, Berne, 2001*.

14 - Au sens de la définition : « *Construction ou groupe de constructions affectées à une même destination, comprises dans un même programme ou appartenant à la même personne, à la même collectivité* », J.-M.Pérouse de Montclos, *Vocabulaire de l'architecture*, Paris, 1972, coll. 20 ; modifiée dans B.Gauthiez, op.cit. à la note 2, p. 126 : « *bâtiment ou groupe de bâtiments et les espaces libres attenants formant une unité de fonds et compris dans un même programme* ».

15 - Il reste toutefois un outil de classement commode de l'information.

La prise en compte de cette complexité, sans laquelle comprendre la formation et l'évolution d'une ville est impossible, s'est faite en parallèle avec un considérable élargissement du champ de l'intérêt patrimonial. On est ainsi passé d'une limite chronologique aux opérations d'inventaire initialement placée au début du XIX^e siècle à une limite placée 30 ans avant le présent, voire à l'absence de limite. L'examen des productions de la période récente demande alors un recul qui reste largement à construire, du moins sous l'angle de l'histoire de l'art et de l'évaluation de la qualité esthétique.

De plus, l'intérêt, d'abord porté aux objets les plus remarquables sous l'angle de l'histoire de l'art et de l'ethnologie, s'est étendu à l'ensemble de la production d'une période donnée, incluant en particulier l'architecture mineure ou, par exemple, les grands ensembles, maintenant de plus en plus souvent abordés de façon systématique par le biais de recensements et d'une cartographie appropriée.

Les implications de ce changement de regard et de la prise en compte de l'urbanisme comme d'une nouvelle échelle d'objets sont considérables en termes de temps d'enquête, de nécessité de hiérarchisation spatiale de l'approche, de définition des objets maintenant étudiés.

La réponse aux besoins de compréhension du territoire urbain a été apportée en plusieurs étapes.

La première fut de lancer un test, peu après la création de l'Inventaire Général en 1964, portant sur une rue de Strasbourg, en parallèle au test rural du canton de Carhaix-Plouguer.

On s'est ici fortement inspiré de l'exemple des inven-

taires allemands et suisses, en procédant par cumul de monographies architecturales¹⁶.

Ce test a pratiquement été suivi d'effet dans l'étude de villes d'importance très modeste comme Viviers¹⁷

La deuxième étape prit place à la fin des années 1970, dans un contexte de moyens limités, de déconcentration des services dans les Directions Régionales des Affaires Culturelles et de développement des Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain¹⁸ pour pallier l'insuffisance des secteurs sauvegardés en matière de couverture du territoire. Un regard différent sur le territoire, nourri aussi par l'émergence de l'histoire quantitative et des outils informatiques et cartographiques, a conduit à l'abandon des publications de l'« inventaire topographique », considérées comme trop lourdes dès lors que la ville à traiter prenait quelque importance.

La décision fut prise en 1980 de développer les bases de données nationales, adaptées aux grands nombres ; la documentation régionale dans des centres dédiés, et de ne réserver les publications qu'aux synthèses¹⁹.

On est ainsi passé d'études très approfondies portant sur une rue, à l'exemple de la rue de l'Épine à Strasbourg, ou sur une petite ville, à des travaux portant sur une ville ou une partie de ville importante. Tours, dont l'étude a commencé en 1976 et a été achevée en 1992 (sans synthèse), Montpellier, commencée en 1976 et dont la synthèse portant essentiellement sur l'habitat est en voie d'achèvement²⁰, Rouen, objet d'un « inventaire préliminaire », et Angers sont des exemples de cette nouvelle pratique. L'intérêt porté sur les villes concerne encore essentiellement l'habitat et implique toujours une sélection importante. C'est à ce moment que sont développés les approches quantitatives de corpus d'édifice (pourtant incomplets...) de logement, mobilisant la statistique multifactorielle et la cartographie portant sur la typologie²¹. L'accent est mis sur la distribution des circulations et le parcellaire, en partie sous l'influence des travaux menés au Centre de Recherches Historiques sur l'Architecture Moderne, dirigé par André Chastel.

Dans les opérations d'inventaire, l'accent fut à la suite de ces travaux mis sur l'urbain à partir de 1984, à la demande du ministre²².

16 - P.Schmitt, L.Grodecki, R.Will, *Strasbourg, Quartier St-Thomas. Rue de l'Épine*, Paris, 1968.
17 - La publication en fut cependant tardive : M.Chalabi, S.Hartmann-Nussbaum, M.-R.Jazé-Charvolin, G.Jourdan, M.Pabois, Viviers. *Inventaire topographique*, Paris, 1989.

18 - Maintenant Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

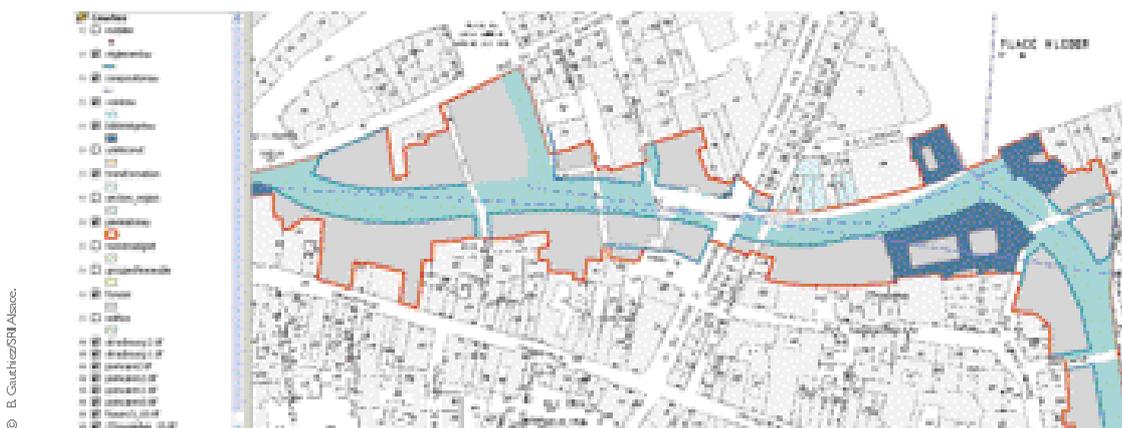
19 - L'inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France dans Les institutions chargées de l'inventaire en Europe : colloque sur les inventaires européens, Bischoffshausen, 1980. C'est aussi peu après 1980 qu'est créé le Centre National d'Archéologie Urbaine, dont la mission un temps envisagée était de constituer un centre de ressources aussi bien pour l'archéologie que pour l'inventaire ou les autres actions du Ministère de la Culture concernées par les villes et leur étude. L'une des publications à l'origine de la création du CNAU porte précisément sur Tours : H.Galiné, B.Randoin, *Les archives du sol à Tours, survie et avenir de l'archéologie de la ville*, Tours, 1979.

20 - B.Sournia, J.-L.Vayssettes, Montpellier, *la demeure médiévale*, Paris, 1991 ; G.Fabre, Th.Lochar, Montpellier, *la ville médiévale*, Paris, 1992 ; B.Sournia, J.-L.Vayssettes, Montpellier, *la demeure classique*, Paris, 1994.

21 - Voir B.Sournia, Montpellier, ville et morphologie de la demeure urbaine. Une méthode d'analyse assistée par ordinateur, et G.Coste, B.Toulier, « La demeure urbaine », *Revue de l'art*, 65, 1984, p. 82-87 et p. 88-96. Cette façon d'aborder la ville se nourrit des travaux d'historiens comme J.C.Perrot, J.C. Caen au XVIII^e siècle. Genèse d'une ville moderne, Paris et J.-P.Bardet, Rouen aux XVII^e et XVIII^e siècles, les mutations d'un espace social, 2 vol., Paris, 1983, et de l'étude publiée quelques années auparavant sur le quartier des Halles à Paris : F.Boudon, A.Chastel, H.Couzy, F.Hamon, *Système de l'architecture urbaine, le quartier des Halles à Paris*, Paris, 1977.

22 - Discours du 20 déc. 1984, en présence d'André Chastel.

Un aménagement urbain remarquable, la percée de la rue du 22 Novembre à Strasbourg, effectuée entre 1911 et 1913; périmètre, lignes visuelles et architectures majeures de l'opération.



De nombreuses études de villes furent alors engagées, portant dans un premier temps encore sur des communes urbaines de taille encore assez modeste. Les synthèses en furent publiées dès la fin des années 1980, principalement dans la collection des Cahiers du patrimoine : Tourcoing – hors collection -, Noyon, Haguenau, Cognac, Blois, Laon, Faubourg Saint-Antoine à Paris, Etampes²³.

Ces travaux envisagent encore la ville principalement sous l'angle d'une collection d'architectures particulières. D'autres directions furent ensuite suivies pour aborder le phénomène urbain, dans de multiples approches thématiques. C'est ainsi que certains inventaires ont porté sur la villégiature, et uniquement sur elle : Cahiers sur Le Vésinet, Hossegor, Maisons-Laffitte, la côte d'Émeraude, parfois en liaison avec la reconstruction d'après 1944 : Royan²⁴. D'autres ont porté sur l'architecture médiévale, à l'exemple de Cahors, ou y ont porté une attention particulière comme à Caylus et Saint-Antonin-Noble-Val²⁵. De nombreux travaux, enfin, n'ont abordé que le patrimoine industriel des villes concernées, publié notamment sous la forme d'Indicateurs du patrimoine. Devant les difficultés soulevées par l'étude des agglomérations importantes, de nombreux inventaires partiels ont été engagés, soit lorsque des secteurs sauvegardés étaient présents, en les excluant des aires étudiées, comme à Toulouse et à Rennes, où seule la périphérie a été inventoriée, soit, à l'inverse, lorsqu'on n'a pris en compte que l'intra-muros : périmètres des secteurs sauvegardés de Riom et de Besançon, centre de Beaune, à l'exclusion du reste des territoires communaux concernés, avec quelque incohérence. Les inventaires urbains lancés plus récemment ont tiré profit des solutions techniques nouvelles comme le SIG, utilisé pour la première fois pour l'étude Toulouse, en 1990.

La troisième étape de l'histoire de ces inventaires urbains correspond à la prise en compte de l'urbanisme et à l'étude de la ville dans sa globalité, déjà sensibles dans les publications relatives à Dunkerque²⁶ et à la morphogenèse du village médiéval²⁷. Plus récemment, l'étude du Havre a montré la route à suivre en matière d'analyse de l'espace urbain et de relation à établir entre l'étude des aménagements urbains et les études architecturales²⁸. La méthode employée pour l'inventaire d'Epernay a fait le point des avancées possibles, notamment sous la forme d'atlas cartographiques portant sur les aménagements urbains, la comparaison du cadastre napoléonien avec le plan actuel et la datation par unité de construction, qui montrent, en plus de la traditionnelle « carte du patrimoine », en fait la simple localisation des objets sur lesquels porte un dossier, ce que peut être la participation de l'inventaire à un Atlas du patrimoine en cours de développement à l'échelon national. C'est ainsi que l'étude de Dijon et la reprise de celle de Rouen sont définies : un traitement exhaustif minimal de tous les objets présents, aménagements urbains et édifices, l'étude typologique des catégories les plus représentées, l'étude monographique des objets les plus importants, accompagnées d'une cartographie des principaux aménagements urbains et de datation par unité de construction, le tout étant intégré dans un SIG de façon à faciliter le travail des chercheurs, le traitement cartographique et les échanges de don-

nées avec les partenaires des collectivités territoriales en vue d'une utilisation en aménagement et dans la définition des documents d'urbanisme.

L'attente des collectivités et leur intérêt en matière de connaissances patrimoniales et de restitution des données et des analyses, notamment sous la forme de cartes, sont de plus en plus présents et clairement exprimés, manifestant l'enjeu que représente la connaissance du patrimoine urbanistique et architectural et de son histoire en matière d'aménagement.

Rappelons à ce sujet que le patrimoine est maintenant pris en compte, depuis la loi Solidarité et Renouveau urbain, dans les « portés à connaissance » des Plans Locaux d'Urbanisme et des Schémas de Cohérence Territoriale

► Les finalités d'un inventaire : du particulier au tout, héritage et patrimoine

La finalité principale des inventaires déclarés comme tels a longtemps été l'histoire de l'art, dans une logique de catalogage des oeuvres architecturales et mobilières. Dans ce but, la couverture du territoire visait à sélectionner les oeuvres les plus intéressantes, les mieux à même de compléter ce catalogue idéal imaginé par André Malraux.

Dès sa naissance, cependant, l'Inventaire général s'est préoccupé de caractériser la typologie architecturale des territoires ruraux, dans la foulée des études d'architecture rurale développées dans les années 1940 par Henri Rivière. Dans cette perspective, on procédait donc à une double sélection, au titre du remarquable et du représentatif, d'où des exigences de non transformation et de lisibilité du parti initial. Le cadre théorique et normatif élaboré pour la description puis la mise en fiches systématique des objets architecturaux a conduit progressivement à une sclérose partielle du système, encouragée par la répétitivité des opérations et l'extrême précision des données et des métadonnées à recueillir, certes dans un souci de rigueur.

Les études d'histoire et de géographie ont produit de nombreux inventaires, non labellisés comme tels, mais qui n'en sont pas moins, qu'il s'agisse d'études systématiques d'immeubles urbains pour comprendre la transformation de l'espace d'une ville ou la morphologie des chalets produits dans une région des Alpes. Ces études sont souvent fondées sur des fichiers autrefois manuels, mais en général peu présents dans les publications.

Leur objectif est de répondre à des problématiques scientifiques précises, et non de mettre en place une connaissance réutilisable d'un territoire donné.

23 - Coll., Tourcoing 1711-1984. *Architecture du centre-ville*, Tourcoing, 1984, 2 vol. ; M.Plouvier, dir., La ville de Noyon, Amiens, 1987 ; B.Parent, J.-P.Grasser, G.Trabaud, Haguenau, art et architecture, Strasbourg, 1988 ; coll., Cognac. *Cité marchande : urbanisme et architecture*, Poitiers, 1990 ; A.Cosperec, Blois. *La forme d'une ville*, Paris, 1994 ; M.Plouvier, dir., Laon, *une acropole à la française*, Amiens, 1995 ; J.-F.Luneau, X.De Massary, M.Plouvier, G.Martal, I.Bedat, C.Souchon, Laon, *Belle île en terre*, Amiens, 1996 ; D.Hervier, M.-A.Férel, Le faubourg Saint-Antoine, un double visage, Paris, 1998 ; M.Chatenet, J.Fritsch, Etampes, un canton entre Beauce et Hurepoix, Paris, 1999.

24 - S.Cueille, *Le Vésinet. Modèle français d'urbanisme paysager 1858-1930*, Paris, 1989 ; C.Larocque, *Architecture et identité régionale*, Hossegor 1923-1939, Bordeaux, 1993 ; S.Cueille, Maisons-Laffitte, Parc, paysage et villégiature 1630-1930, Paris, 1999 ; I.Barbedor, G.Delignon, V.Orain, J.-J.Riault, La côte d'Émeraude. La villégiature balnéaire autour de Dinard et Saint-Malo, Paris, 2001 ; G.Ragot, dir., *L'invention d'une ville*, Royan années 50, Paris, 2003.

25 - M.Scüllès, *Cahors. Ville et architecture civile au Moyen Âge (XII^e-XIV^e siècles)*, Paris, 1999 Coll., Caylus et Saint-Antonin-Noble-Val, Paris, 1993.

26 - A.Bonduelle, P.-Y.Corbelle, N.Faucherre, A.Oger-Leurent, J.-L.Porhel, Dunkerque. *Dunes, briques et béton*, Lille, 1995.

27 - G.Fabre, M.Bourin, J.Caille, A.Debord, dir., *Morphogenèse du village médiéval (IX^e-XII^e siècles)*, Montpellier, 1996.

Enfin, l'aménagement et l'urbanisme ont introduit leurs propres nécessités. Dès lors qu'une question est posée sur un territoire, on ne peut se satisfaire d'une sélection dans les données à même de répondre à cette question : l'exhaustivité s'impose, au moins sur la carte qui ne supporte pas les blancs qui expriment l'absence d'information. De plus, le champ de l'intérêt historique pour l'architecture et l'urbanisme n'a cessé de s'élargir dans les dernières décennies.

On ne saurait oublier, dans ce rapide passage en revue, les travaux souvent de grande qualité menés dans les laboratoires des écoles d'architecture.

On a vu à propos de l'Inventaire Général l'extension du champ d'intérêt avec la prise en compte successive de l'industriel, du balnéaire, du XIX^e siècle puis une extension chronologique jusqu'à 30 ans avant le présent et même une remise en question de cette limite du fait qu'elle n'a aucun sens du point de vue de l'urbanisme. L'élargissement a donc fini par concerner l'ensemble du temps jusqu'à nos jours, l'ensemble des thèmes principaux possibles, la totalité des objets présents sur un territoire : 100% et non 3% si l'on ne conservait que les objets « remarquables » ou quelques dizaines de pourcentages en milieu urbain.

Il reste cependant des aspects de la prise en compte

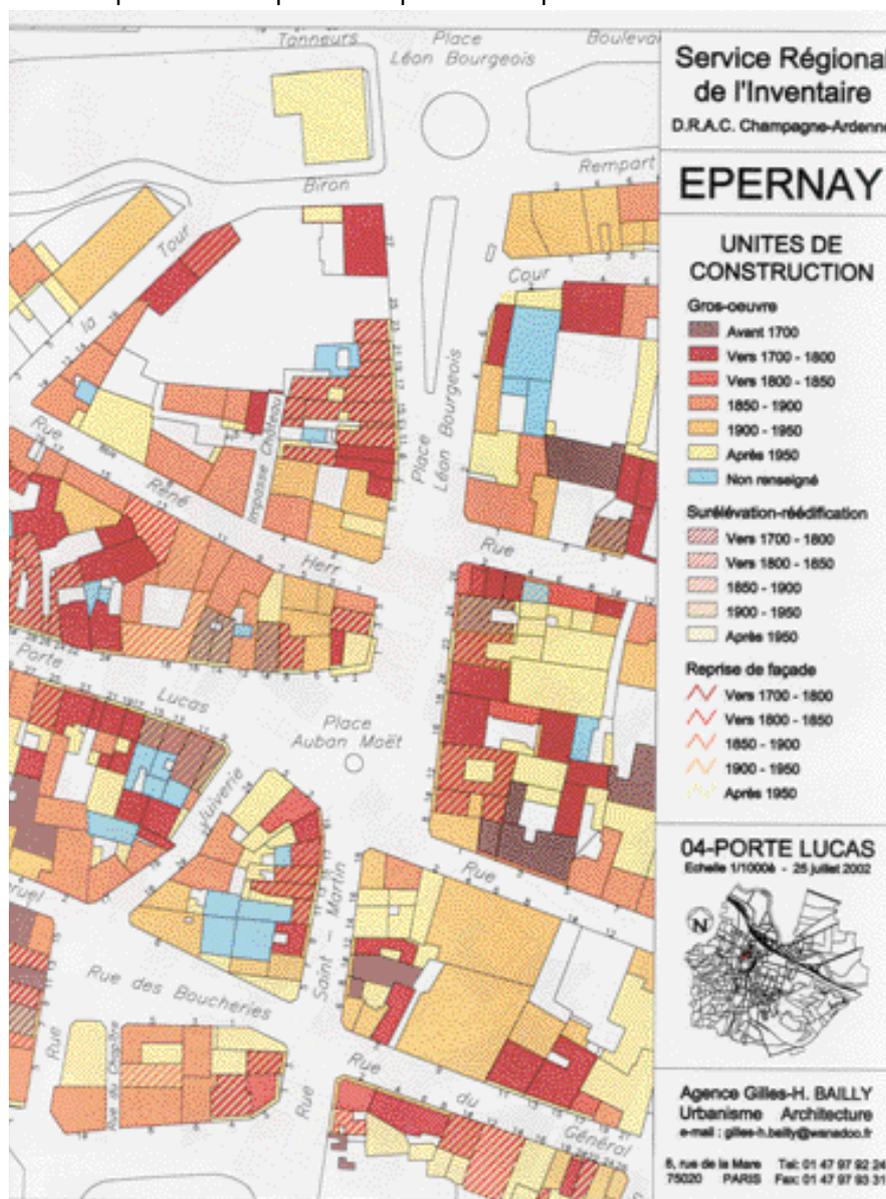
complète de la réalité des aménagements anthropiques qui ne sont pas suffisamment approfondis :

Les aménagements urbains sont encore trop souvent étudiés au nom des tissus ou des paysages, et non en tant qu'objets autonomes et importants.

Les aménagements ruraux, très étudiés par les géographes depuis le XIX^e siècle, n'ont pas fait l'objet d'un travail de description de fond comme les domaines de l'architecture (Pérouse de Montclos 1972) et de l'espace urbain (Gauthiez 2003). Ce travail est indispensable à une prise en compte raisonnée.

Les intérieurs sont souvent peu étudiés, du fait de leur difficile accessibilité, à l'exception partielle des secteurs sauvegardés (bien sûr, la difficulté ne dépend pas ici de l'enquêteur).

Le rapport à l'archéologie devrait dépasser la césure institutionnelle qui conduit à tracer une limite artificielle entre « sur-sol » et « hors-sol », alors même que l'archéologie du bâti a fait ses preuves, et n'est pourtant pas concernée par la récente loi sur l'archéologie ! L'archéologie a de plus une pratique plus ancienne de la cartographie exhaustive des sites et de leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.



Épernay, individualisation et datation des unités de construction, détail sur le centre-ville.

28 - Cl. Etienne-Steiner, *Le Havre. Ville, port et agglomération*, Rouen, 1999 (seul répertoire d'un patrimoine urbain non seulement architectural, mais aussi urbanistique, dans la collection des Indicateurs, publiée à ce jour) ; Cl. Etienne-Steiner, *Le Havre, un port, des villes neuves*, Paris, 2005, Editions du patrimoine, Cahiers du patrimoine n° 71 ; B. Gauthiez, *Espace urbain. Vocabulaire et morphologie*, Paris, 2003.

29 - L'objet ayant été transformé est ici qualifié de « dénaturé ». La transformation n'est pas considérée comme un phénomène intéressant pour comprendre la transformation du cadre bâti et aménagé. L'édifice est idéalisé dans un état primitif qui souvent n'a en fait jamais existé. En milieu urbain où les édifices, notamment lorsqu'ils sont anciens, entrent souvent mal dans la catégorie de l'unité de fonction-destination sur un même fonds, leur caractérisation s'avère parfois impossible.

30 - Notamment pour la photographie, dont le traitement, aux dires des personnes menant les inventaires dans les SRI, prends de l'ordre de la moitié du temps total des opérations. Gauthiez, *Espace urbain. Vocabulaire et morphologie*, Paris, 2003.

Les paysages doivent être mieux pris en compte, selon les méthodes de la géographie (modes de culture, règnes végétaux, relief, géologie, hydrographie, établissements humains, de l'écologie, de l'ethnologie...), de l'histoire (archéologie, sources écrites...) et de la perception esthétique (scénographie, valeurs, masses, verticalité et horizontalité...).

En fait, il s'agit de passer d'une approche qui n'a cessé d'étendre le champ de domaines particuliers : thématiques au rang desquelles l'histoire de l'art, étendues de territoires ruraux et urbains souvent très limitées voire incohérentes, périodes historiques, à une approche qui considère le territoire comme un tout et donc prend en compte potentiellement la totalité des aménagements anthropiques présents (l'héritage physique au sens du Programme de développement des nations unies), entiers, transformés ou à l'état de vestiges en élévation ou enfouis. On en arrive ainsi à une posture intellectuelle où toute exclusion de principe, du fait de l'insuffisance de nos moyens théoriques, matériels, humains ou institutionnels, ou de pré-supposés peu scientifiques, devient un obstacle à la compréhension des territoires.

Cette exigence d'exhaustivité n'est pas sans poser de difficultés importantes, notamment du point de vue de la méthode.

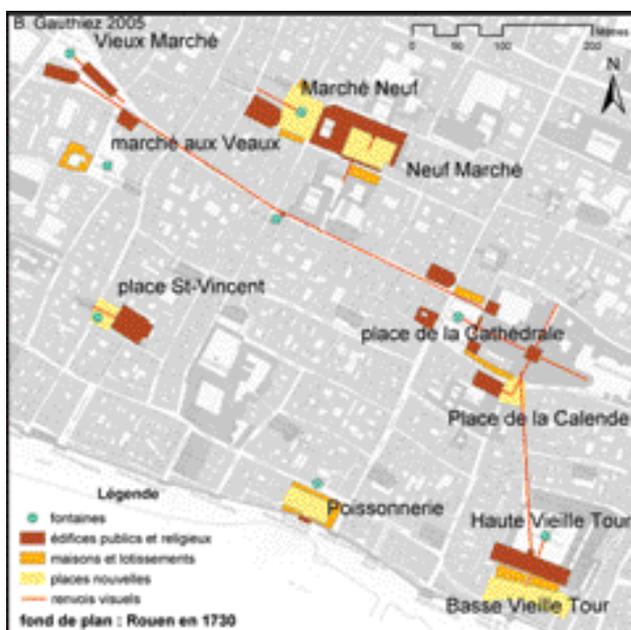
Elle conduit aussi à clarifier la définition du patrimoine par rapport à une notion plus large et exhaustive d'héritage.

Du point de vue de la méthode, les expérimentations menées sur Epernay, puis étendues à des villes comme Dijon, conduisent à proposer une hiérarchisation de l'étude d'un territoire donné selon les niveaux suivants, de plus en plus approfondis :

» Histoire générale du territoire ou de la ville :

1. Cartes historiques.
2. Cartes de synthèse diachronique.

La reconstitution du centre de Rouen entre 1480 et 1530, un urbanisme remarquable de la Renaissance. La plus grande partie de ces réalisations a disparu. Éléments reportés sur un fond de plan restitué vers 1730.



© B. Gauthez

» Identification des objets présents sur le territoire :

aménagements urbains et ruraux, édifices, espaces libres : localisation cartographique, datation, image, qualification (dénomination, si possible), fiche minimale de données.

» Etudes approfondies et thématiques :

- Fiche élaborée de données descriptives sur une partie plus ou moins importante des objets auparavant identifiés.
- Etudes typologiques : types portants et variantes synchroniques, transformations, évolution sur la durée et répartition dans l'espace.
- Etat sanitaire des édifices.

» Choix patrimoniaux :

- Evaluation de l'intérêt patrimonial : histoire de l'art, état de conservation, intérêt historique, intérêt sociologique...
- Monographies sur les objets les plus remarquables : aménagements et édifices (histoire, contenu programmatique, composition, état projeté, état réalisé, état subsistant...).
- Prescriptions et préconisations réglementaires.
- Indications de restauration.

Chacun de ces niveaux d'étude requiert des moyens particuliers dont l'adéquation doit être recherchée avec l'objectif à atteindre. Ainsi, pour un PLU, le premier niveau peut-il être estimé suffisant. Déjà, cependant, le deuxième s'impose si l'on souhaite conserver certains bâtiments non protégés.

Dans cette perspective, une distinction entre héritage et patrimoine doit être clairement établie : L'héritage est l'ensemble des aménagements anthropiques légués, subsistant en tout ou partie.

Le patrimoine en est la partie qu'on considère digne de conservation, de restauration et de mise en valeur. La détermination de cette partie procède de l'expertise, de l'opinion publique et du choix politique, portés par une conception donnée, dans un contexte donné, de ce qu'est le patrimoine, donc de ce qui doit être conservé. Il est évident que la connaissance et sa diffusion sont des éléments décisifs dans cette détermination.

Les exigences d'un aménagement durable impliquent donc une connaissance de l'héritage d'autant plus fine qu'on souhaitera mieux éclairer les choix.

Cette exigence pose certaines difficultés. La mise en place et la capitalisation (éventuellement par reprise d'antériorité) de connaissances suffisantes peuvent ne pas être mise en oeuvre suffisamment rapidement pour répondre à l'urgence d'un PLU ou de tout autre document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision. La détermination des périmètres de protection n'est décidée que depuis peu d'années en fonction d'une étude préalable qui correspond à un premier niveau d'inventaire. Une bonne connaissance du territoire serait dès ce stade souhaitable. On se trouve ici dans le cas fréquent en aménagement où l'étude accompagne l'action, voire lui succède, les temporalités de l'une et de l'autre ne pouvant toujours

être en correspondance. La reprise d'antériorité pose des difficultés particulières lorsque l'inventaire n'a pas été conçu dans le but de l'aménagement. Ainsi, les inventaires anglais ou suisse, par exemple dans ce cas celui, pourtant récent et encore en cours, de Genève, n'ont pas été conçus pour nourrir des couches patrimoniales dans les SIG des collectivités, pour la bonne raison que cet outil est d'apparition récente et que sa maîtrise par les historiens d'art est encore balbutiante. Résultat : des données abondantes et de grande qualité, mais dont le retraitement pour les rendre pleinement utiles est lourd.

» La mise en forme des données

Cette communication n'est pas le lieu ni n'a pour objet de développer le domaine devenu très technique, en particulier du point de vue informatique, de la mise en forme des données. Rappelons tout de même que technicité ne veut pas nécessairement dire complexité. Un système bien conçu, sur des bases simples et claires, peut être maîtrisé par des professionnels initialement peu formés.

Les expériences d'inventaire urbain et rural évoquées ci-dessus conduisent à souligner quelques principes à respecter :

- Hiérarchiser les données et leur niveau d'accessibilité en fonction des niveaux d'approfondissement listés ci-dessus. Par exemple, sur un SIG : fiche minimale de données et image incluses directement dans le système ; éventuellement fiche développée de données aussi ; hyperliens pour les dossiers monographiques et les études diverses.

- Rendre les données facilement échangeables entre chargés d'étude (services de collectivités ou privés) et service d'urbanisme et patrimoniaux, et avec le SRI. Ceci implique l'emploi de formats informatiques prévus pour l'échange et la normalisation des champs des bases de données, avec en particulier un identifiant commun.

- Intérêt majeur d'outils comme les SIG pour la mise en oeuvre des données et des études, et ces échanges : interopérabilité des systèmes et géoréférencement des données, cartes selon un système commun de coordonnées.

- Envisager les données et les études comme des pages d'un « Atlas du patrimoine » tel qu'il est préconisé par la DAPA, de façon à pouvoir comparer des couches de domaines différents : règlements d'urbanisme et zonage, voirie, logement, etc.³².

- Penser dès la définition du système l'exploitation des données qui pourra être faite : Intranet avec toutes les couches pour les services concernés, Internet avec une page éditée³³.

» Conclusion : l'état de la pratique des inventaires urbains

L'histoire rapidement tracée supra des inventaires de villes doit aussi tenir compte des difficultés présentes.

Si quelques grandes villes commencent à bénéficier d'inventaires assez complets (Rouen, Toulouse et Rennes sans le centre...), d'autres n'en sont qu'au

début, voire aux balbutiements, (Bordeaux, Lyon, Dijon, Marseille³⁴, Paris...), aucune d'entre elles n'a été complètement couverte. Le constat est le même pour les villes petites et moyennes. La difficulté de l'étude des périphéries n'est pas complètement réglée, du fait d'une élaboration trop récente des outils théoriques et méthodologiques adaptés et d'un défaut de formation des chargés d'études publics et privés.

Cette situation conduit naturellement à une inadéquation générale entre connaissance de l'héritage et élaboration des documents d'urbanisme. L'élaboration d'une politique patrimoniale nourrie autrement que par une connaissance disparate, fruit de décennies d'avancées en désordre, dès l'amont de l'aménagement, est encore un cas idéal dont la mise en oeuvre est l'exception. Mais, si la pratique courante se nourrit dans certains cas autant que possible de la connaissance (Toulouse, Lyon et Paris par exemple). Certaines situations laissent perplexes.

Par exemple, à Rouen la municipalité a fait appel, selon le récent rapport de présentation du PLU, à une société savante locale pour la conseiller en matière de patrimoine, alors que le SRI a élaboré un inventaire maintenant très complet, d'une richesse incomparable, qui plus est sur SIG. A Lyon, le SRI n'a pas envisagé de niveau d'étude minimal avant des études approfondies : l'inventaire devrait durer encore plusieurs décennies. De plus, il n'est pas conçu pour que les couches SIG puissent en être aisément reprises par l'Agence d'Urbanisme du Grand-Lyon, qui élabore le PLU.

Ces difficultés à travailler entre SRI et collectivités, fruit d'objectifs de travail conçus indépendamment à l'origine, se retrouvent dans les difficultés de collaboration entre SRI, services territoriaux du patrimoine et chargés d'étude privés. L'Inventaire Général a longtemps considéré, et considère souvent encore, que lui seul est à même de mener un inventaire digne de ce nom. C'est faire peu de cas des travaux souvent de grande qualité des chargés d'étude privés, des architectes qui mènent les études pour les Secteurs sauvegardés et les ZPPAUP, ou des SDAP, par exemple. Certes, leur maîtrise de l'informatique « documentaire » est insuffisante, mais leurs compétences en matière de cartographie, d'analyse architecturale et urbanistique manquent souvent dans les services d'inventaire « labellisés ».

Ainsi, les expériences de travail en commun menées sur des villes à secteur sauvegardé comme Fontenay-le-Comte et Besançon ont-elles permis aux uns et aux autres de se mieux comprendre et respecter, même si l'élaboration des fiches aurait gagné à être conduite par l'un pour être simplement complétée par l'autre. Les complémentarités des compétences sont évidentes. Le progrès, ici, passe par la nécessaire reconnaissance des compétences et des objectifs disciplinaires de chacun, avec une urgente convergence vers l'aménagement. Le redéploiement des SRI après la décentralisation ira peut-être dans ce sens.

Au bilan, l'intérêt des inventaires est donc évident pour l'urbanisme et l'aménagement, mais l'état des pratiques est encore très insatisfaisant.

³²- Voir à ce sujet le site du Conseil Général de la Seine St-Denis.

³³- La création d'un site patrimonial incorporant des données de type inventaire est en soi une opération d'édition, aux coûts propres pouvant se rapprocher de ceux de l'édition d'un ouvrage. Voir le site Internet de l'inventaire de la Ville d'Angers.

³⁴- Dans ce cas, le SRI n'a étudié qu'une partie du quartier de l'Estaque, mais les quatre ZPPAUP créées dans le centre de la ville ont conduit à la production d'une importante connaissance, qui constitue en soi un inventaire.

Des points sur lesquels les progrès à faire sont importants : des fichiers d'immeubles rarement informatisés, encore plus rarement sur SIG (cependant cas d'Épernay et de Saint-Dizier). Des Z.P.P.A.U.P qui ne donnent qu'encore rarement lieu à des inventaires, encore plus rarement informatisés, avec des cartes non géoréférencées.

Des PLU patrimoniaux qui ne s'appuient que très timidement sur des inventaires systématiques, du fait du développement relativement récent de tels inventaires urbains, et encore moins ruraux, en France ; des cultures professionnelles trop séparées et peu habituées à travailler en commun ; la difficulté à utiliser des outils informatiques simples et de partager les données sur cette base, difficulté parfois nourrie par la volonté de trop bien faire (cas du « Dossier électronique » un temps promu par le ministère de la Culture). Une formation des spécialistes de l'inventaire insuffisamment tournée vers la demande de l'aménagement et de l'urbanisme.

Des points encourageants : la maîtrise progressive des SIG par les services concernés : SRI, services territoriaux, privés, SDAP ; le développement des échanges avec les services d'urbanisme.

Le besoin de connaissance du patrimoine est encore considérable, en particulier en milieu urbain. Il passe

par une capitalisation des travaux déjà effectués et futurs et par la généralisation d'inventaires exhaustifs et efficaces, qu'on pourra enrichir et approfondir dans un second temps. Enfin, il nécessite la collaboration et l'ouverture des esprits. L'inventaire est une nécessité scientifique et sociale, non une institution. Il s'agit de développer de nouvelles pratiques dans un contexte de compétences institutionnelles en pleine recomposition, de former des spécialistes en associant plus étroitement urbanisme, architecture, histoire de l'art, compétences dans le traitement informatique et particulièrement les SIG.

Ce vaste chantier ne peut se concevoir autrement que dans le respect et, pour une part, dans le fil des pratiques souvent isolées des services et des acteurs concernés, mais dans un partenariat (Etat, SDAP, services d'urbanisme et du patrimoine des collectivités territoriales, associations, acteurs privés, laboratoires de recherche) autour d'objectifs clairement définis en usant d'outils et de méthodes accessibles à tous, portées par des formations actuellement très insuffisantes.

Dans ce chantier, l'université et ses centres de recherche doivent bien sûr s'impliquer ■



■ Bruno MALINVERNO

Chef de mission "Inventaire général du patrimoine culturel",
DAPA

□- Le cadre institutionnel de l'inventaire

La loi du 13 août 2004 porte sur les libertés et les responsabilités locales, complétée par le décret du 20 juillet 2005 sur l'inventaire. Cette loi inscrit l'inventaire dans la loi française car auparavant ce n'était qu'une mission que s'était donnée l'Etat.

Art. 95, al. I « L'inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présente un intérêt culturel, historique, scientifique. »

On retrouve dans cette phrase des termes donnés dès la création de l'inventaire en 1964 par Malraux « recenser, étudier et faire connaître. » On relève également un changement d'appellation : « L'inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France » devient « L'inventaire général du patrimoine culturel. »

Le deuxième volet de la loi transfère la compétence de l'inventaire aux régions.

Il faudrait plutôt parler de partage des compétences car l'Etat garde trois missions importantes :

- Il fixe les normes (elles portent sur les méthodes, les vocabulaires, et les schémas et format de données, pour garantir la cohérence, la pérennité, l'interopérabilité et l'accessibilité des résultats de ces opérations d'inventaire).
- Il garde le contrôle scientifique et technique
- Il peut initier et conduire des opérations nationales

d'inventaire sur des sujets à l'échelle nationale qui lui semblent importants.

Le dernier alinéa de l'article 95 modifie le code de l'urbanisme pour que les résultats des opérations d'inventaire fassent partie du "porter à connaissance" de l'Etat, c'est-à-dire des informations que l'Etat met à la disposition des communes pour leur permettre d'instruire leurs documents d'urbanisme.

Le traitement documentaire que l'inventaire effectue sur les résultats de ses opérations se traduit par des dossiers accessibles au public, mise en forme au travers d'un traitement certes lourd mais efficace.

Les publications sont au nombre de 700 et font aujourd'hui autorité.

Avec l'évolution des technologies, il y a un accès aux informations par :

- les bases de données Mérimée (pour l'architecture) et Pallissy (pour les objets mobiliers) en ligne sur le site du ministère de la culture .
- la généralisation en cours du "dossier électronique" et la numérisation des dossiers papiers dans une échéance de 5 ans faciliteront bientôt pour tous l'accès à la totalité des informations disponibles.

Est-ce que cette obligation de porter à connaissance a une incidence sur les méthodes de l'inventaire ?

Elle ne doit pas avoir d'effets directs sur les méthodes elles-mêmes.

Il ne faut pas soumettre à une finalisation trop pointue cette approche du patrimoine pour deux raisons : on serait vite confronté au risque de ne plus être utile à rien d'autre que cet objectif trop pointu ; les données produites dans ces conditions seraient rapidement devenues obsolètes et ne seraient plus adaptées aux demandes qui auraient évolué. D'autre part, l'échelle pertinente du territoire pour la connaissance n'est pas nécessairement la même que l'échelle de territoire effectif pour sa gestion.

En revanche, il y a une évolution souhaitable et déjà en cours dans la formalisation des dossiers, la transmission, et la lisibilité des résultats. On travaille sur plusieurs axes pour y parvenir :

- donner accès pour chaque opération, au cadre institutionnel et technique dans lequel les opérations ont été conduites ; cela se traduit par la mise à disposition du lecteur du cahier des clauses scientifiques

et techniques qui permet de mieux comprendre les résultats

- développer les synthèses, le travail en aval de l'inventaire lui-même sur l'ensemble du territoire.
- développer les restitutions cartographiques au travers de cartes de synthèse, de localisation qui pourront prendre place dans l'atlas du patrimoine et/ou dans des systèmes d'information géographiques.

Nous avons à faire en sorte que les résultats d'inventaire puissent directement être annexés au document d'urbanisme lorsque ce sera nécessaire.

Une des caractéristiques fortes de l'inventaire est que cela ne produit pas d'effet juridique sur les oeuvres ou édifices qu'il étudie.

En revanche, il peut être associé à un document d'urbanisme qui est opposable au tiers. L'inventaire doit devenir un outil majeur pour éclairer et enrichir l'instruction des documents, et permettre aux élus la meilleure prise en compte du patrimoine sur leur terrain de compétence ■



■ Anne-laure MONIOT

Chef de projet "Mission recensement du paysage architectural et urbain" de Bordeaux

□- L'inventaire au service des documents d'urbanisme

» L'exemple du P.L.U de Bordeaux

L'intérêt du paysage urbain bordelais tient à la permanence d'ensembles d'architectures qui jouent des variations de la lumière naturelle sur les reliefs de la pierre. Expression de la relation des bordelais au site qu'ils habitent, ce paysage est célébré en peinture comme en littérature.

De l'hôtel particulier à l'immeuble de rapport en passant par la maison de ville, l'architecture de pierre, essentiellement domestique, décline sur les façades l'ornementation du répertoire classique. Même les petites habitations modestes comme les échoppes, typiquement bordelaises, répétées à longueur de rue se distinguent toujours par quelque accent de la composition, un détail, le soin apporté au dessin de leur façade.

La régularité avec laquelle la ville s'est construite par lotissement ; l'alignement de ses constructions de pierres sur les rues, se jouant des références stylistiques, forment un paysage d'une grande unité architecturale et urbaine, paysages harmonieux au milieu duquel des bâtiments singuliers ont échappé à des protections particulières.

La Ville de Bordeaux a décidé d'affirmer sa volonté de valoriser ce patrimoine et ce paysage urbain et d'utiliser le Plan Local d'Urbanisme pour préserver l'identité de ses quartiers anciens jusqu'alors non reconnus, au-delà du secteur sauvegardé.

La refonte de la réglementation dans le cadre du PLU et l'étude approfondie du patrimoine architectural ont révélé les qualités, la régularité et la cohérence des tissus urbains constitués depuis le XVIII^e siècle.

La Ville a donc pris le parti d'intégrer dans le PLU des dis-

positions permettant de prendre en compte dans son projet de développement, les tissus urbains constitués et de s'appuyer sur les dispositions prévues par l'article L123.1-7° afin de les protéger.

C'est pourquoi, le Service du Projet Urbain au sein de la Direction du Développement Urbain a conçu une démarche d'« inventaire du patrimoine urbain ».

En effet, la connaissance précise du paysage architectural et urbain est devenu un préalable indispensable à l'ambition d'un projet urbain qui reconnaît l'intérêt patrimonial des quartiers issus de l'expansion des faubourgs de Bordeaux, depuis ses cours du XVIII^e siècle jusqu'aux boulevards au début du XX^e siècle. Le Service du Projet Urbain pourra ainsi mettre en place un règlement adapté aux situations particulières afin de favoriser l'évolution de la ville dans le respect de son patrimoine urbain.

Le plus souvent, la dégradation du paysage urbain est issue d'interventions brutales détruisant les bâtiments ou les façades anciennes et des ruptures créées par l'échelle des constructions nouvelles. Les règles de constructibilité établies à partir d'un découpage réglementaire par grandes zones se révèlent inadaptées à la protection du patrimoine urbain. Le recensement du patrimoine à l'échelle parcellaire et l'analyse de cette trame urbaine permettent au contraire de mettre en place un jeu de règles répondant aux variations des situations particulières pour atteindre des objectifs apparemment contradictoires de renouvellement et de protection du patrimoine urbain.



© Ville de Bordeaux/DCAUJDDU

Depuis le 1^{er} septembre 2004, une équipe de quatre architectes réalise ce recensement du paysage architectural et urbain sur un territoire de 1 400 ha, représentant 40 000 parcelles.

» Un inventaire nécessaire à la protection du patrimoine urbain

Quel patrimoine protéger au titre d'un PLU ?

Le code de l'urbanisme offre la possibilité de prendre en compte ce patrimoine dans le cadre du PLU, de part son article L123.1.7°, qui permet, après avoir « identifié et localisé des éléments de paysage et délimité les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique [de] définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

La question se pose donc de déterminer à Bordeaux quels sont les ensembles ou les immeubles dignes de telles mesures de protection.

» La méthode

L'objectif est d'examiner le bâti en relation à son environnement pour en évaluer l'intérêt patrimonial architectural, et urbain et ainsi répondre à cette exigence du code de l'urbanisme. Les équipes chargées de l'enquête de terrain travaillent en binôme et parcourent les rues de Bordeaux. Elles renseignent des fiches informatisées qu'elles accompagnent des photographies des immeubles et des ensembles urbains.

Ce relevé est complété par des éléments de documentation historique établis par un architecte historien à partir des documents d'archives.

Le repérage exhaustif des façades depuis l'espace public constitue une base de données urbaines. L'informatisation du dispositif dans un Système d'Information Géographique rend possible la transcription cartographique et l'analyse des données ainsi récoltées.

» Du relevé à la restitution des résultats au P.L.U. : grilles de relevé, fiches, règlement, plan :

Le travail de Recensement consiste précisément à répondre à l'exigence de l'identification et de localisation des immeubles et ensembles urbains d'intérêt telle qu'elle est définie par le code de l'urbanisme. L'inventaire, que nous avons choisi d'appeler « recensement » pour bien le distinguer de l'Inventaire général à vocation documentaire, est précisément un « inventaire au service du document d'urbanisme ».

Comment identifier le patrimoine urbain si ce n'est en considérant les ensembles ? Et quels éléments objectifs apporter pour mettre en évidence l'unité des ensembles ?

Identifier le patrimoine urbain implique de considérer parallèlement, non seulement des entités architecturales mais aussi des ensembles qui assurent la continuité des tissus urbains et constituent, en quelque sorte, une toile de fond au paysage ordinaire de la ville ; ce à quatre échelles d'observation.

L'enquête terrain permet d'identifier les ensembles urbains dont la cohérence dépend de l'harmonie des constructions entre elles comme de leur relation à l'espace public qu'elles contribuent à définir, alors que l'enquête documentaire apporte des précisions sur leur mode de constitution.

Les séquences architecturales sont des ensembles cohérents du point de vue de la perception selon les caractéristiques architecturales communes que présentent leurs parties constituantes.

Les figures urbaines sont composées de bâtiments ou de jardins dont le rapport à l'espace public établit la lisibilité de l'ensemble.

Les figures urbaines et les opérations d'aménagement sont considérées comme des unités ayant une cohérence historique. Leur identification à partir des sources d'archives permet de déterminer des ensembles que les observations de terrain ne révèlent pas toujours.

Comment considérer les ensembles si ce n'est en prenant en compte les architectures qui les constituent ?

Si l'intérêt patrimonial et urbain est lié aux ensembles, le droit s'applique aux interventions sur les bâtiments à l'échelle de la parcelle, ce qui rend indispensable la référence de l'un à l'autre et le changement d'échelle.

Lors de l'enquête, la grille de relevé permet d'évaluer l'intérêt patrimonial en s'appuyant sur la description des caractéristiques architecturales et urbaines. Pour chaque édifice, elle décrit les modifications, apprécie l'état de conservation et l'état technique apparent depuis l'espace public.

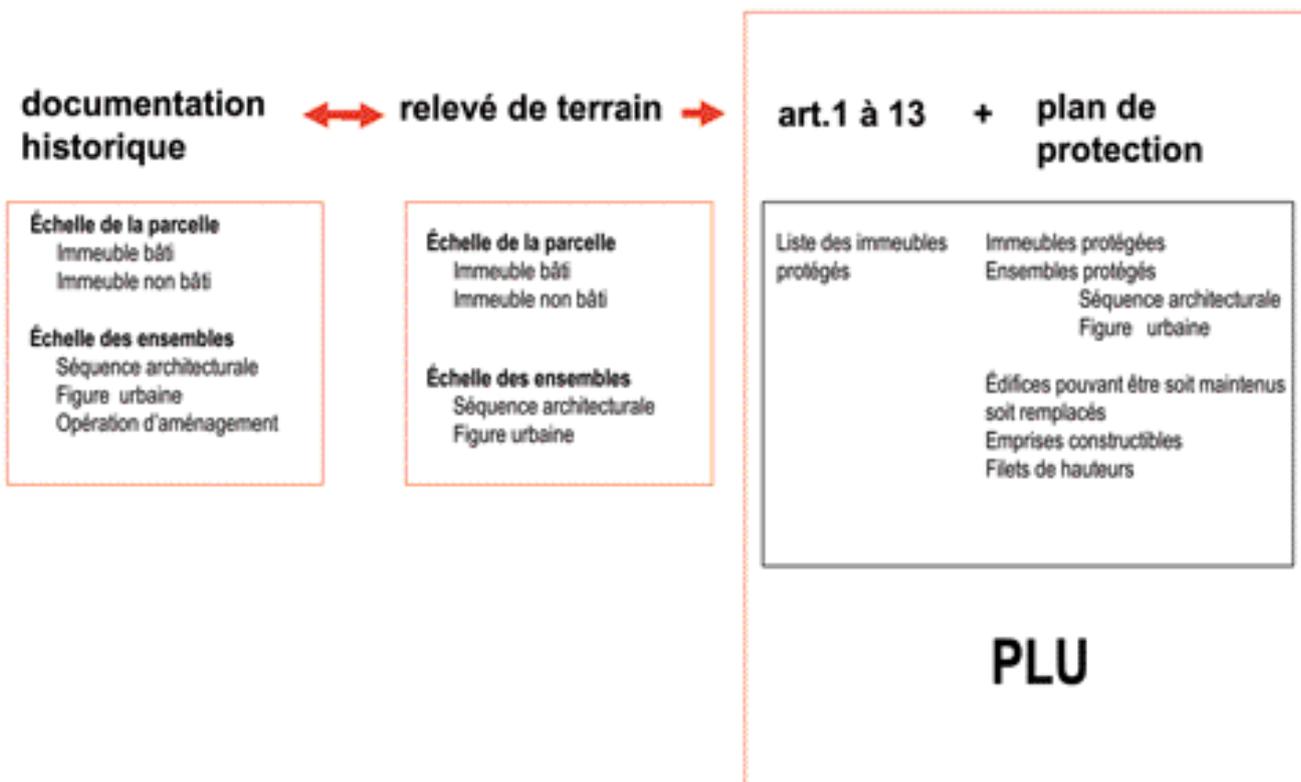
L'évaluation considère ensuite l'intérêt architectural propre à l'édifice et son intérêt urbain s'il participe à la logique d'un ensemble. Cette évaluation est éclairée par la documentation historique.

Comment sélectionner les observations ou quels éléments objectifs apporter pour évaluer l'intérêt patrimonial des immeubles bâtis et non bâtis ?

L'intérêt documentaire de la démarche est indéniable et chaque projet d'exploitation de cette connaissance impliquerait la prise en compte d'éléments de description complémentaires. Devant l'intérêt d'un recensement exhaustif de tous les immeubles bâtis et non bâtis, la tentation est grande de démultiplier le regard en cherchant à épuiser le sujet.

Il faut pourtant éviter l'écueil de récolter des données inutiles, non fiables ou éphémères au regard du temps de l'étude. L'envergure d'une telle démarche d'inventaire n'a pu laisser indifférents les partenaires associés au titre d'un comité scientifique et dont les compétences touchent le patrimoine urbain.

du relevé à la restitution des résultats au PLU



À titre d'exemple, la collaboration technique et scientifique avec le Service Régional de l'Inventaire aurait pu se traduire par l'adoption du vocabulaire descriptif de l'architecture très adapté à l'étude documentaire du bâti. Pourtant le rythme impliqué au temps imparti pour l'établissement de documents d'urbanisme sur un secteur de cette ampleur, autant que la technique, ont imposé des choix apparemment réducteurs. Au niveau descriptif, la précision concernant des usages différents au RDC et aux étages est superflue, difficile à déterminer de manière sûre et inutile pour justifier de l'intérêt patrimonial.

De même, la datation des constructions, sujet de multiples débats, est difficile à établir avec précision de manière exhaustive d'autant que l'ancienneté ne constitue pas en elle-même un argumentaire pertinent pour justifier le caractère urbain d'un patrimoine bâti. La grille de relevé a donc naturellement été conçue de manière spécifique sans chercher à reproduire les méthodes des Services Régionaux de l'inventaire.

C'est la finalité, en premier lieu réglementaire de ce recensement, qui nous a orientés au moment de concevoir le contenu des grilles de relevé de terrain. Il répond à l'objectif de produire une fiche pour chaque parcelle indiquant l'intérêt patrimonial des immeubles bâtis ou non bâtis de manière à justifier leur nécessaire protection en tant que patrimoine urbain.

La visée du document d'urbanisme oblige à préférer considérer l'architecture en tant qu'elle participe de la qualité des ensembles plutôt que de tenter la description monographique.

Comment synthétiser ces informations de manière à justifier de l'intérêt patrimonial ?

Du relevé à la restitution existe un écart qui exige une sélection parmi les informations ayant permis d'analyser et de caractériser les ensembles, immeubles et espaces libres. Seule une partie de celles-ci apparaît sur la fiche de synthèse pour rendre compte de la valeur des ensembles d'architectures d'intérêt patrimonial.

Elle rassemble donc les informations d'ordre descriptif indispensables à l'identification et à la localisation, celles concernant l'appréciation de l'état actuel, les altérations éventuelles et énonce les motifs et le sens de leur protection.

La nécessité de cette réduction a été difficile à admettre au départ et la définition du contenu de la fiche

de synthèse a été le fruit de nombreuses réunions de travail avec Alexandre Melissinos, assistant à la maîtrise d'ouvrage pour l'établissement du PLU.

En effet, l'ensemble des aspects documentaires pour autant qu'il représente un grand intérêt pour l'analyse de la forme urbaine et puisse donner lieu à de multiples représentations cartographiques, ne répond pas directement aux objectifs de la conception du document d'urbanisme

» Protection du patrimoine au titre du PLU

Comment protéger ce patrimoine urbain si ce n'est en établissant des règles en relation à chaque situation particulière ?

Il apparaît qu'un règlement favorisant l'évolution de la ville dans la continuité de son patrimoine urbain se doit d'édicter des règles répondant à la complexité et à la diversité de l'existant.

La démolition des immeubles d'intérêt doit être interdite, les hauteurs constructibles doivent être adaptées à la préservation de la qualité des ensembles et déterminées en relation aux bâtiments protégés, les emprises constructibles répondre à la configuration des îlots, les prescriptions architecturales admettre l'imitation comme l'innovation, sans présupposer d'un projet dont le programme est inconnu.

» Le plan et le règlement comme aboutissement de la démarche de recensement

Comment formuler des règles de constructibilité adaptées aux situations particulières si ce n'est en associant à la règle écrite un document graphique représentant les objectifs d'évolution des emprises et hauteurs constructibles ?

Suite à un processus de validation associant les différents acteurs de la mise en forme du PLU, le travail de recensement aboutit à l'établissement d'un règlement complet applicable à la zone recensée comprenant la liste des immeubles bâtis et non bâtis à conserver, précisant les motifs de leur protection.

Celui-ci est indissociable du document graphique établi au 1/2000 qui indique la localisation des ensembles urbains, des parcelles et des espaces libres protégés d'une part, et d'autre part, les hauteurs et les emprises constructibles autorisées ■

Fabrication du plan de sauvegarde



© Thomas SANSON

Le caractère « a-historique » de cette réduction a été démontré par l'analyse des plans anciens : à peine quelques années après leur construction, de nombreux bâtiments ont été transformés et, tous, ont connu plusieurs changements au cours de leur vie. La référence au «type» ne représente donc qu'un instant de la vie de l'édifice. Par ailleurs, opérationnellement, la société ayant changé, il n'est pas évident qu'elle puisse s'adapter aux types anciens.

Fiches opérationnelles.

Les fiches de Prague, d'un grand détail documentaire et de relevés graphiques pour tous les édifices de la ville, font des recommandations architecturales mais dans le seul domaine de la restauration. Ici, le dispositif de protection constitue une servitude distincte du plan d'urbanisme ce qui conduit souvent à des contradictions.

Pour leur part, les fiches des secteurs sauvegardés ont connu une évolution progressive vers des dispositions de plus en plus opératoires. Les plus anciennes comme celles de Cahors et les fiches de la première version du plan de Bayonne, portent encore une part importante d'informations descriptives et des indications de caractère éphémère, la part prescriptive restant trop générique et parfois ambiguë.

Les fiches de Riom sont peu prescriptives, mais cela s'explique du fait qu'elles ont été établies après que le plan de sauvegarde ait été dressé et qu'elles sont destinées à le compléter. En revanche elles précisent opportunément les caractères «historique», «scientifique», «architectural» ou «contextuel» justifiant l'intérêt porté à l'édifice.

Les fiches du P.S.M.V. de Menton, tout en consacrant une part importante à la description, précisent le champ des interventions. Allant plus loin, celle de Périgueux, va jusqu'à esquisser les transformations souhaitables. Les fiches de la deuxième version du plan de Bayonne, comme d'autres, tentent de répondre aux questions posées par le P.S.M.V. en distinguant la description et la prescription.

La nécessité du sondage : le recensement patrimonial réserve des surprises car derrière les enduits se cachent des architectures anciennes, d'où l'impérative nécessité de faire des sondages avant d'engager les travaux.



» L'utilité de la fiche

Comme il a été dit, l'utilité des fiches est multiple.

Connaissance et analyse.

La connaissance est la condition tant de l'analyse que du projet urbain. La fiche permet de saisir les caractères propres à chaque immeuble, de détecter les

similitudes et les différences entre les «items» pour constituer des ensembles relevant des mêmes dispositions et de révéler les particularités du patrimoine de chaque ville au regard d'autres. Cette connaissance relative des édifices et de leurs similitudes n'empêche aussi que chaque immeuble est singulier. Si les édifices anciens relèvent de modèles distributifs ou stylistiques convenus, ils connaissent aussi, des adaptations des «modèles» et, au fil du temps, ils subissent des profondes transformations. À ce titre, le recensement doit être exhaustif pour saisir aussi bien les traits communs que les singularités et apporter des réponses «au cas par cas».

Droits et «transparence».

Les prescriptions des plans de protection constituent des «servitudes» inusitées pour les particuliers et elles entraînent des modalités d'instruction inhabituelles pour la collectivité. Dans les tissus anciens complexes, la règle courante des plans d'urbanisme par «zone», n'est pas opératoire. Elle ne permet pas d'assurer la variété des rapports contextuels et de traiter les édifices en fonction de leur diversité. Compte tenu de cette nécessaire variété des dispositions, il est important de pouvoir justifier la «servitude» non seulement en termes génériques mais aussi au cas par cas, pour chaque immeuble.

Cette justification trouve son fondement dans les constats faits sur les lieux lors de l'établissement des fiches et dans les critères retenus pour établir les prescriptions. Certes, la protection ne relève pas d'une démarche mécanique. Elle est appréciative et elle suppose des connaissances et une culture du sujet, peu communes. Raison de plus pour expliciter les critères qui ont conduit au choix de telle ou telle disposition.

Cette rigueur, méthodologiquement utile pour l'enquête, permet aussi le débat. Car, la critique ne peut porter que sur les critères qui ont déterminé le choix et non pas sur le choix lui-même. Dire qu'un immeuble est «beau» ou «intéressant» ne suffit pas. Pour juste qu'elle soit, l'affirmation reste fragile tant qu'elle n'est pas argumentée. En rendant communs les critères et en disant que tel immeuble justifie d'une protection *parce qu'il remplit telle ou telle condition* permet de débattre et de valider ou invalider le jugement en connaissance de cause.

Interventions et gestion. En matière opérationnelle, les données de la fiche constituent l'indicateur préalable à toute intervention en permettant d'informer les pétitionnaires et les professionnels des «conditions du projet», en justifiant les dispositions retenues pour chaque immeuble. De façon anticipative, les services de Bayonne par exemple communiquent la fiche lors de la délivrance des notes de renseignement d'urbanisme, ce qui garantit aussi une «transparence» dans les transactions.

Par ailleurs, l'homogénéité de la structure et de la présentation des fiches offre un instrument de gestion cohérente du parc en donnant aux services instructeurs des éléments d'évaluation comparables.

» La conception de la fiche

De ce qui précède découle la structure souhaitable : hormis la part descriptive qu'il convient de limiter aux caractères pérennes en s'épargnant les évidences, la fiche évalue et propose.

Il n'y a pas de «fiche type» car il n'y a pas de ville ou d'immeuble type. Chaque site suppose que l'on adapte le recueil des données aux particularités du lieu et au patrimoine bâti explorés lors d'une enquête et d'une analyse, documentaire et de terrain, préalables.

La connaissance n'est pas neutre, universelle ou exhaustive. Il est illusoire d'espérer bâtir une problématique générale ou espérer voir la problématique découler de l'accumulation des données. Ce fut pourtant une tentation assez répandue, prétendant aussi à une neutralité scientifique, de croire que l'exhaustivité descriptive ferait émerger des problématiques pertinentes. Mais la réalité ne répond jamais à la question : «Dis-moi tout !». Chaque investigation *sélective et privilégiée en fonction de la finalité* visée. Celle-ci constitue le «projet sous-jacent» et préalable qui permet de bâtir la fiche en formulant les questions en fonction de l'objectif et en sachant que l'on ne sera pas exhaustif.

La conservation des édifices en l'état étant également illusoire et, souvent, peu opportune, il est donc préférable que la fiche détaille *la protection* par élément en laissant le reste au domaine du projet, à charge pour l'autorité d'évaluer la pertinence, l'ampleur et les modalités de l'intervention.

Il importe que la structure des fiches soit économe et identique pour tous les immeubles en employant les mêmes termes et que ceux-ci ne soient pas ambigus.

L'énumération des parties ou éléments de l'édifice, leur *signallement descriptif* sommaire, *l'évaluation de leur intérêt* et comme *l'édition des prescriptions*, sont les composants de la fiche.

Pour les prescriptions, les termes de principe : «*restituer*», «*restaurer*», «*modifier*», «*démolir*»,... sont habituellement utilisés et conviennent. Il est aussi opportun de signaler les motifs de la protection. Dire que le caractère «*historique*», «*scientifique*», «*architectural*» ou «*contextuel*»,... de l'édifice justifie sa sauvegarde, contribue à la compréhension de la servitude.

Cette «standardisation» facilite tant l'établissement du document que sa lecture et permet aux utilisateurs d'identifier le «système» des dispositions.

Rares sont les villes et les édifices pour lesquels on dispose d'une documentation de topographie historique. L'enquête sur le terrain doit fournir des indications complémentaires à cette documentation lacunaire pour permettre la «lecture de l'édifice» et saisir sa place relative dans l'évolution du tissu.

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler, même si cela relève de considérations d'«intendance», que la collecte des informations sur les fiches est contrainte tant par les délais et les moyens que par l'effort qu'el-

les demandent et les conditions dans lesquelles elles se déroulent. Contrairement à la disponibilité en temps et en moyens d'investigation dont bénéficie le chercheur, l'architecte du plan de protection a des impératifs qui restreignent ses envies d'exhaustivité et il est contraint d'opérer vite.

Par ailleurs il n'est pas à même de se substituer à l'historien d'art. En revanche, en architecture, il doit avoir développé ses compétences de datation, d'évaluation, de «soupçon» patrimonial comme il doit être à même d'anticiper sur les éventuelles transformations prévisibles ou souhaitables afin de les inclure dans les dispositions à prescrire.

» Le statut de la fiche

Le dossier réglementaire du P.S.M.V. est composé du rapport de présentation, du plan, du règlement et des annexes techniques.

Les fiches n'en font pas partie. De ce fait, elles ne sont pas opposables aux tiers. Pour saisir l'intérêt de ce statut des fiches il convient de rappeler une autre particularité des plans de protection qui distinguent le «moment» urbanistique du «moment» architectural.

Le «*moment*» *urbanistique* correspond à l'établissement du plan d'ensemble. Celui-ci n'est pas la seule addition des parties et il ne transcrit pas mécaniquement les données de l'enquête patrimoniale. Il suppose certes la connaissance exhaustive et fine du «capital» patrimonial de la ville, mais il opère des arbitrages et il fait la synthèse entre les différents paramètres urbains, fonctionnels, patrimoniaux et autres. Lors de l'établissement des fiches, on évalue les édifices en tant qu'éléments singuliers en fonction de leur valeur intrinsèque. On relève leurs caractères, les éléments d'intérêt qu'ils comportent, les altérations qu'ils ont subies, et on suggère aussi les interventions souhaitables.

Ce n'est qu'après confrontation avec les autres données urbaines, qu'on statue sur la protection ou la non-protection de l'édifice.

Alors le plan inscrit *le seul principe de la protection* des édifices (p.ex. les hachures épaisses des P.S.M.V.). Il ne définit ni l'étendue de cette protection ni les modalités de sa mise en oeuvre autrement que par référence au règlement général qui l'accompagne.

Le «*moment*» *architectural* correspond à celui du projet. C'est alors qu'on est à même de vérifier la possibilité de conserver les éléments identifiés, d'augmenter les protections envisagées ou d'en abandonner certaines au bénéfice d'un programme qui permet la restauration et la réutilisation de l'édifice, ce qui requiert une souplesse opérationnelle.

En effet, tout édifice est un ouvrage d'utilité. Son histoire est inéluctablement soumise à des permanentes restaurations, adaptations, transformations, voire des remplacements partiels. Quelle que soit la protection réglementaire, des modifications interviendront aussi dans l'avenir.

La question n'est donc pas de considérer la conservation comme un «arrêt sur image» mais d'entériner ce principe de la transformation comme inhérent à la conservation. Le projet intervient en ce sens et, par définition, il transforme. L'enjeu est donc de maîtriser cette transformation afin de ne pas altérer les qualités de l'édifice.

Ce choix qui distingue opportunément les deux « moments » de l'approche découle, de deux considérations : la pertinence des dispositions prévues et la fiabilité des données fournies.

La pertinence des dispositions :

Il est peu réaliste de vouloir fixer dans le détail l'avenir des mille, deux mille ou trois mille immeubles d'une ville de façon préalable alors que l'on ne dispose ni de programme, ni de pétitionnaire pour chacun d'eux et que les projets peuvent intervenir cinq ou dix ans après l'achèvement du P.S.M.V.

La fiabilité des données :

La fiche est fatalement partielle. Elle n'inventorie que ce qui est visible. Or, des découvertes peuvent intervenir lorsqu'on acquiert une meilleure connaissance

de l'«état des lieux» et on dépasse leur seule apparence. Ainsi, lorsqu'on se cantonne à l'«aspect extérieur» comme le stipulent certains textes, on risque de ne pas reconnaître des éléments majeurs placés derrière des façades anonymes. Et si l'on se contente de la seule apparence, on risque de ne pas prendre en compte la réalité patrimoniale de l'édifice. La connaissance réelle du bâtiment n'intervient que lorsqu'on a visité ses parties intérieures et, souvent, après avoir procédé à l'enlèvement de ce qui occulte ses composants. C'est alors seulement que l'on dispose de l'état des lieux et que l'on peut prescrire en connaissance de cause.

À échelle urbaine, cette limite volontaire de non-opposabilité de la fiche est ainsi tout à fait pertinente. Elle permet d'inscrire au plan les mesures conservatoires de principe en préservant la nécessaire souplesse que requiert toute intervention sur un bâtiment ancien.

Si la fiche était opposable aux tiers, elle risquerait d'être exorbitante en ne permettant pas la réduction des servitudes pour y inscrire le programme, ou trop limitative en ne permettant pas l'augmentation des servitudes en fonction des éléments découverts ■



■ Antoine BRUGUEROLLE

Architecte du patrimoine

□- Patrimoine et urbanisme Le croisement des outils et procédures

Au-delà de l'idée de recensement, l'intérêt de l'inventaire réside dans la méthode d'étude, qui par une analyse systématique rigoureuse permet de comprendre un site de qualifier les enjeux et de définir les conditions de leur mise en valeur.

Toute la pertinence de la démarche tient dans la connaissance et la compréhension que l'on peut obtenir d'un patrimoine, avec en parallèle la mesure ou l'échelle qui permet de graduer ou motiver sa conservation et sa mise en valeur.

P.L.U, P.S.M.V et Z.P.P.A.U.P sont des outils de nature différente. Les deux premiers ont pour objet la gestion du droit des sols ; le troisième la protection et la gestion des abords.

Le champ du patrimoine est large et la Z.P.P.A.U.P propose de l'envisager sous trois angles, architecture, urbanisme et paysage qui s'imbriquent et sont indissociables.

La spécificité de la Z.P.P.A.U.P tient au fait qu'il s'agit d'une servitude dont la limite est fixée à l'enveloppe du bâti et à l'aspect extérieur.

Le patrimoine ne se limite pas au contenant et il convient de prendre la mesure de toutes ses composantes.

Certaines Z.P.P.A.U.P comme celles engagées sur le quartier Belsunce à Marseille ou le centre ancien de Mende pourraient être traitées en secteur sauvegardé car les enjeux vont au delà des enveloppes bâties.

La commande d'une telle étude nous ramène à la question du contenu de l'analyse.

La réponse peut résider dans la rédaction d'un fichier synthétique dont le but est d'informer les propriétaires et de faciliter la lecture des services instructeurs.

Ce fichier est établi avec un double regard analytique et prospectif, il qualifie les espaces et l'architecture et propose des dispositions :

- les éléments intéressants
- les altérations
- les interventions

Ce fichier avec un classement alpha- numérique documente le plan en couleur qui qualifie et donne les marges de manoeuvre, il définit ce qui est à protéger, et rappelle les dispositions à prendre.

Il précise les secteurs altérés et oriente leur recomposition et vient en complément de l'analyse qui permet de définir les enjeux et de motiver une série de règles.

La démarche patrimoniale est par définition culturelle.

La Z.P.P.A.U.P, à l'origine servitude, à travers la connaissance qu'elle nous donne d'un territoire, nous permet par le biais de la concertation de donner à la population une nouvelle perception de son cadre de vie.

Je vous propose de regarder ce que nous apporte la pratique de ces études. La méthode d'analyse part du général pour arriver au particulier :

- le cadre physique
- les caractéristiques et composantes du paysage
- son évolution dans le cours d'une histoire
- l'identification des points de vue et panorama
- la formation et le développement des constructions
- la constitution de quartiers
- l'organisation de l'agglomération dans le site
- l'analyse de l'architecture avec ses caractéristiques et ses détails

Lors de l'analyse paysagère, le relevé des murets de terrasses en bancels qui structurent les reliefs ou la hiérarchie des plantations, avec le rapport des masses boisées et des cultures dans le paysage et leur évolution dans le temps, posent la question des outils de gestion à mettre en place. Le paysage est vivant, il évolue en fonction des cultures et des modes d'exploitation. Il n'est pas envisageable de le mettre sous cloche, les outils pour être pertinents doivent s'adapter au possible.

Dans le cadre urbain, l'analyse et la compréhension de l'architecture, l'évolution stylistique et technique avec sa spécificité régionale nous ramène également à cet inventaire. La compréhension et la connaissance de la trame bâtie passe par la visite et la lecture systématique de chaque édifice ou parcelle.

J'insiste sur le côté systématique, car c'est la seule manière de prendre la mesure exacte des choses, de faire la part du patrimoine et de comprendre l'architecture.

L'inventaire permet de qualifier la spécificité d'une architecture à caractère historique et la compréhension des détails qui la caractérisent, comme à Marseille dans le quartier Belsunce, créé au XVII^e siècle qui présente un collage d'architectures que l'on peut classer par siècle.

Cette manière synthétique de présenter un patrimoine par ses quartiers avec des types stylistiques d'architecture rend facile la démonstration.

Elle est complétée par un diagnostic portant sur

l'usage du lieu et s'accompagne d'un repérage des secteurs dégradés ou altérés avec de la relecture critique des outils d'urbanisme.

Les effets de la servitude peuvent aller pour des raisons paysagères jusqu'à l'interdiction de construire dans certains secteurs de paysage ou la proposition de démolitions et reconstructions afin de préserver de mettre en valeur un panorama ou affirmer le caractère d'un site parfois emblématique de l'histoire d'un lieu.

L'objectif de l'étude est d'analyser et comprendre afin de définir les enjeux et de proposer un cadre réglementaire permettant de définir un développement raisonné .

Au-delà de la servitude, il convient de s'inscrire dans une démarche positive et de proposer un projet de mise en valeur, avec des zones de projet dont l'objectif sera de retraiter ou recomposer les secteurs altérés.

L'ouverture d'un débat avec les représentants de la collectivité et la population est fondamentale car il permet d'opérer des choix adaptés à chaque enjeu patrimonial et de partager les conditions de leur mise en valeur.

La présentation de l'étude, à travers des réunions publiques et des expositions, permet aux habitants de comprendre la manière dont s'est formé leur ville et leur quartier, ainsi que la spécificité et les caractéristiques de l'architecture locale et donc incidemment de s'approprier ce patrimoine.

Cette démarche propose aux habitants une relecture de leur cadre de vie. Pour les élus, elle offre la possibilité de s'inscrire dans une démarche raisonnée de développement et de composition historique de la ville et de construire un projet.

C'est cette démonstration de la formation historique de la ville qui a permis d'engager la ville d'Ajaccio dans la démarche, avec l'identification de ses quartiers (la ville génoise, le Borgho, la ville Napoléonienne, le quartier des étrangers et le quartier de villégiature).

Comprendre ce qui fait la spécificité d'un paysage urbain, la trame, l'échelle bâtie, les rapports de plein et vide, les principes de composition de façade, les rythmes, l'ordonnement et la proportion des percements donne les conditions de l'insertion dans ce tissu patrimonial de constructions nouvelles en les inscrivant dans une démarche historique contextuelle tout en adoptant un vocabulaire contemporain qui reste en dialogue avec un milieu spécifique.

Le règlement établi fixe la règle du jeu, il s'accompagne d'annexes (fichiers immobilier et photographique) qui permettent de rappeler les motifs de la protection et les fondements du règlement.

Les effets du croisement de procédure P.R.I / Z.P.P.A.U.P liés aux avantages fiscaux qu'offre la loi Malraux nous amènent à pénétrer dans les immeubles et vérifier les risques patrimoniaux et à rendre opposable ce qui relevait de la recommandation dans une Z.P.P.A.U.P. ■

►► Table ronde : Demain, la contractualisation avec l'Etat, la Région, la Ville



■ Bruno CHAUFFERT-YVART

Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine,
Ministère de la Culture et de la Communication

□- Demain, la contractualisation avec l'Etat, la Région, la Ville ?

►►1. Les enjeux

L'État, Ministère de la culture et de la communication ne peut plus répondre seul comme il le fait depuis 1830 (Vitet, Mérimée) au formidable engouement pour le patrimoine et à la demande sociale dans ce domaine : il se trouve dans l'obligation de partager les rôles et de les répartir avec ses partenaires, en particulier vis-à-vis de l'élargissement de la notion de patrimoine, élargie à l'urbain et au paysager. L'État doit donc répartir les responsabilités en veillant à ne pas confondre les missions ; il doit aussi veiller à la répartition des financements.

►►2. Rappel du rôle des SDAP

Pour faire face à ce défi nouveau (des élus, encore trop nombreux, se déchargent sur l'Etat : "Le patrimoine, c'est l'État"), les SDAP constituent les services de proximité, opérationnels sur le terrain, en contact permanent avec les élus et les citoyens. Ils forment un réseau structuré sur toute l'étendue des territoires. Ils représentent également un réseau d'experts et de compétences dans les domaines que nous traitons ici, à Chinon, et qu'on peut résumer à l'architecture, au patrimoine, à l'urbanisme, aux sites et paysages.

Mise en oeuvre de la contractualisation

La contractualisation est indispensable, elle doit répondre à des demandes naturelles de la part des élus :

- ✓ À quelles demandes le SDAP peut-il répondre ?
- ✓ Que peut-il proposer en matière de contractualisation ?
- ✓ Dans quelles conditions se met en oeuvre la contractualisation ?

I - Urbanisme/Patrimoine

Pilotage et conduite d'études :

Les SDAP ont en général une expérience en matière de zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P) : ils ont un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage et un rôle d'expertise.

II - Architecture

Les missions des SDAP les amènent tout naturellement à jouer le rôle d'experts qui donnent des avis sur des projets : ils contribuent ainsi quotidiennement à améliorer et à promouvoir la qualité de l'architecture sur l'ensemble du territoire.

III - Patrimoine monumental

Les SDAP sont en mesure de donner des avis sur les demandes de subventions de l'Etat, mais aussi de la région, du département, de l'Europe, de la Fondation du Patrimoine, etc.

Ils peuvent aussi tenir le rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage et même, dans certains cas précis, de conseil à la maîtrise d'oeuvre.

►►3. Méthode de mise en oeuvre de la contractualisation

La contractualisation peut être mise en oeuvre par convention entre le SDAP et la collectivité concernée, validée par le préfet du département et expertisée préalablement par la Direction de l'Architecture et du Patrimoine.

À ce titre, une convention d'appui technique entre la région Bretagne et les quatre SDAP de Bretagne, qui porte sur le patrimoine non protégé a été passée, il y a quelques années. Une convention par département a été co-signée par le Président du Conseil régional et par le Préfet de chaque département.

La région subventionne le patrimoine rural non protégé des collectivités territoriales au niveau de 20% du coût des travaux depuis l'année 2000. À cette époque, il était envisagé que la région se dote d'un service culturel important, projet qui n'a pas eu de suite.

Contenu de la mission par dossier

● Suivi technique et architectural de l'édifice concerné, à partir des critères suivants :

● valeur patrimoniale, parti architectural, compatibilité technique et stylistique du projet, cohérence de l'intervention avec l'environnement immédiat, suivi sur le déroulement du chantier, établissement du certificat de conformité du projet relativement aux règles de l'art.

En 2005, à partir d'une vacation fixée à 488 € par dossier, à laquelle s'ajoutent des frais de dossier estimés à 152€, la Région a bénéficié des expertises des SDAP de la région Bretagne, notamment du Finistère, pour un montant total de 3 840 €

Conséquences de la convention, concrétisation parfaite de la contractualisation

Les SDAP étant, en général, surchargés de travail, l'idée suivante doit être développée :

- Les coûts relatifs au travail supplémentaire demandé au SDAP sont à la charge de la collectivité territoriale, non pas pour procurer une rémunération supplémentaire aux fonctionnaires de l'Etat, mais pour assumer les frais relatifs à cette mission et leur permettre de recruter - par vacations - le personnel nécessaire (architectes, urbanistes, paysagistes) travaillant sous leur contrôle et bénéficiant de leur expérience.

À la question de savoir pourquoi la collectivité locale n'embaucherait pas directement les hommes de l'art, il apparaît évident que l'expertise, le professionna-

lisme et la connaissance approfondie du territoire par les SDAP peuvent justifier cette demande de contractualisation avec les collectivités concernées.

Ce type de schéma, cette proposition, cette esquisse de contractualisation permettrait aux SDAP de glisser sensiblement du rôle de **maîtres d'oeuvre** au rôle d'**assistants à maître d'ouvrage**, en partenariat avec les collectivités territoriales.

S'ils ne le font pas, qui le fera à leur place ?

Il ne s'agira plus à l'avenir, pour les SDAP, de travailler tout seuls mais -à partir de la contractualisation- d'associer, dans le réseau les architectes, urbanistes, paysagistes compétents qui auront vocation à essayer à terme dans les collectivités territoriales ■



Sylvie LE CLECH ■

Service de l'inventaire, DRAC Bourgogne

■ **Virginie INGUENAUD**

Service de l'inventaire, DRAC Bourgogne



□- Connaissance de l'espace urbain et du patrimoine architectural de l'agglomération dijonnaise

» Le cadre réglementaire

Le contrat d'agglomération est une démarche initiée par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 25 juin 1999, dite « loi Voynet », selon le principe suivant : « un territoire + un projet = un contrat. »

La loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT) précise que « dans une aire urbaine comptant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes centre dépassent 15 000 habitants, le ou les Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) élaborent un projet d'agglomération ». Ce dernier couvre toutes les dimensions du développement territorial et expose la stratégie de développement durable poursuivie par la collectivité. Il constitue un document majeur dans la mesure où il pose des ambitions, dégage des objectifs stratégiques, définit un véritable plan d'actions dont l'objectif est de répondre aux enjeux auxquels l'agglomération sera confrontée dans les 10-15 ans à venir.

L'État, le Conseil Régional de Bourgogne et le Conseil Général de Côte d'Or (avec la participation de la Caisse des Dépôts et Consignations) ont signé le contrat d'agglomération avec la Communauté urbaine dijonnaise le 12 avril 2002.

Quatrième contrat à être signé en France, le contrat d'agglomération de la Communauté urbaine de Dijon définit les priorités de développement de la métropole d'ici 2006 en privilégiant les 3 axes suivants :

- promouvoir l'attractivité de l'agglomération et son ouverture vers l'extérieur,
- stimuler et encourager un développement durable et partagé,
- développer un cadre de vie convivial, innovant et respectueux des identités.

Et six priorités :

- favoriser l'essor économique,
- améliorer la qualité de l'habitat,
- optimiser les déplacements,
- soutenir le développement de la culture et du sport, de l'enseignement supérieur et de la recherche,
- préserver l'environnement,
- accroître l'attractivité du territoire.

» Le cadre topographique et chronologique

L'une des actions inscrites dans ce contrat (premier axe, quatrième partie, premier paragraphe) concerne la réalisation d'un inventaire du patrimoine à l'échelle du territoire communautaire : « Le patrimoine monumental de l'agglomération dijonnaise offre une richesse à la mesure de la capitale bourguignonne.

Connaître ce patrimoine contribue à son respect et à sa valorisation. Par une évaluation prenant en compte des critères historiques, architecturaux et urbanistiques, par le repérage des éléments constitutifs, le patrimoine devient un élément essentiel dans la gestion, l'aménagement du territoire et la définition de stratégies urbaines de développement ».

Cet inventaire porte notamment sur les témoignages de l'architecture et des entités urbaines remarquables avec une priorité marquée pour la période allant de 1850 à 1950, afin d'attirer l'attention sur une époque trop souvent négligée au profit des édifices médiévaux et des hôtels particuliers du secteur sauvegardé de Dijon.

Ce repérage, qui repose sur une exploration systématique du bâti, édifices et ensembles urbains, permettra, par une évolution patrimoniale prenant en compte des critères historiques, architecturaux et urbanistiques, d'offrir un outil d'aide à la décision pour la gestion du territoire.

Pour Dijon, sont concernés l'ensemble des quartiers inscrits dans la zone UB du plan local d'urbanisme (Montchapet, Victor Hugo, République, Thiers, Carnot, Auxonne, Tivoli, Transvaal) et le secteur UDS (Cours du Parc).

Quant à la communauté urbaine, elle se compose aujourd'hui de 21 communes dont 14 (y compris Dijon) révisent leur PLU. Cette communauté s'inscrit dans la continuité du District de l'agglomération dijonnaise créée en 1976, devenu COMADI en 2000 et Grand Dijon depuis.

Les 21 communes composant le Grand Dijon sont Ahuy, Bresse-sur-Tille, Bretenières, Chenôve, Chevigny-St-Sauveur, Crimolois, Daix, Dijon, Fontaine-lès-Dijon, Hauteville-lès-Dijon, Longvic, Magny-sur-Tille, Marsannay-la-Côte, Neully-lès-Dijon, Ouges, Perrigny-lès-Dijon, Plombières-lès-Dijon, Quetigny, Saint-Apollinaire, Sennecey-lès-Dijon, Talant.

Elles occupent 20 886 hectares.

L'ensemble compte 250 390 habitants (recensement de 1999 + recensement complémentaire.) qui représentent 50 % de la population de Côte-d'Or et 15% de la population bourguignonne. Sa densité est de 12 habitants à l'hectare.

» Le cadre intellectuel et la finalité

Certains éléments liés aux évolutions de la société contemporaine et à la croissance de l'agglomération procèdent d'une démarche de connaissance préalable du territoire, et rejoignent les enjeux concrets formulés en termes de gestion de l'espace, aménagement du territoire, valorisation touristique et culturelle. Ces choix sont stratégiques dans le domaine de la conservation du patrimoine ou du renouvellement urbain, sur lesquels les responsables de l'action publique auront à se prononcer à court terme. La démarche de connaissance proposée ici est, comme dans d'autres villes où la méthode de l'étude urbaine a été employée, liée à une diffusion et à une valorisation immédiate des résultats de la recherche.

L'élaboration de cet outil de connaissance tient compte de la globalité d'un territoire complexe (rural, urbain, centre historique, quartiers périphériques) qui appelle des approches méthodologiques différentes, et de l'existence d'éléments ou ensembles monumentaux uniques. La constitution et l'exploitation de la documentation sont destinées à appréhender le territoire des communes et leur organisation

dans l'espace et le temps. Elles permettent également de mieux comprendre la spécificité des sites et de relier les édifices au territoire. À partir des données ainsi réunies et de toutes les autres collectées in situ par unités de construction et destinées à être ensuite versées dans un SIG, il sera possible de proposer une évaluation patrimoniale architecturale et urbaine au quartier ou à la parcelle.

» Comment, qui et combien ?

Pour mener à bien cette étude, une convention entre l'État (DRAC Bourgogne) et le Grand Dijon a été rédigée et validée par le conseil communautaire lors de sa séance du 24 juin 2004. Le cahier des charges de l'étude a été mis au point conjointement par l'État (DRAC Bourgogne) et le Grand Dijon.

Cette démarche d'inventaire s'est matérialisée sous la forme d'une mission d'études qui a démarré début 2005 et dont les résultats devront être remis en totalité au 31 décembre 2006. C'est un cabinet parisien d'ingénierie culturelle qui a été recruté en conformité avec le code des marchés publics.

Selon les termes de la convention citée plus haut (articles 2 et 3), le coût global de l'opération d'inventaire et de restitution a été évalué à 120 000 euros qui seront financés comme suit : 50 % Grand Dijon et 50 % État (Direction Régionale des Affaires Culturelles). La participation de l'État ne pourra excéder 76 000 euros constituant l'engagement de l'État inscrit dans le contrat d'agglomération ■

Localisation	
<i>Adresse (ADRS)</i> 6 rue Audra	
<i>Désignation</i>	
<i>Dénomination (DENO)</i>	IH + C + AT (Immeuble d'habitation + commerce + activités tertiaires)
<i>Titre courant (TICO)</i>	
<i>Historique</i>	
<i>Datation</i>	19 ^e siècle – 20 ^e siècle
<i>Auteur - architecte, entrepreneur, sculpteur... (AUTR)</i>	
Description	
<i>Plan / parcelle</i>	
<i>Niveaux</i>	R+1 <input type="checkbox"/> R+2 <input type="checkbox"/> R+3 <input checked="" type="checkbox"/> R+4 <input type="checkbox"/> R+5 <input type="checkbox"/> R+ ... <input type="checkbox"/> Plain-pied <input type="checkbox"/> Travées
<i>MURS</i>	
<i>Soubassement ou RDC</i>	Enduit <input type="checkbox"/> Crépi <input type="checkbox"/> Pierre <input checked="" type="checkbox"/> Briques <input type="checkbox"/>
<i>Etages</i>	Enduit <input checked="" type="checkbox"/> Crépi <input type="checkbox"/> Pierre <input type="checkbox"/> Briques <input type="checkbox"/>
<i>Toit</i>	Tuiles <input type="checkbox"/> Ardoises <input type="checkbox"/> Plat <input type="checkbox"/> à 2 versants <input checked="" type="checkbox"/> en pavillon <input type="checkbox"/> brisé <input type="checkbox"/> ... Lucarne(s) <input type="checkbox"/> Fronton triangulaire <input type="checkbox"/> à linteau cintré <input type="checkbox"/> à fronton cintré <input type="checkbox"/> en chapeau de gendarme <input type="checkbox"/> semi-circulaire <input type="checkbox"/> droites <input type="checkbox"/> Vélux <input type="checkbox"/>
<i>Baies</i>	rectangulaires <input checked="" type="checkbox"/> linteaux cintrés <input type="checkbox"/> plein cintre <input type="checkbox"/> Encadrement : en pierre <input checked="" type="checkbox"/> en brique <input type="checkbox"/> rien <input type="checkbox"/> / plat <input type="checkbox"/> mouluré <input type="checkbox"/> Volets roulants <input type="checkbox"/>
<i>Techniques du décor</i>	Ferronnerie <input type="checkbox"/> Briques <input type="checkbox"/> Céramique <input type="checkbox"/> Sculpture <input type="checkbox"/> Briques polychromes <input type="checkbox"/>
<i>Commentaire descriptif (DESC)</i>	4 ^e niveau : surélévation (20 ^e siècle : ciment) pilastre central divisant la façade en deux. Corniche soutenue par des consoles.
<i>Etat (ETAT)</i>	
Références photos	
050011450	



■ Geneviève PINCON

Chef de projet, DAPA

□- L'atlas de l'architecture et du patrimoine

Ce projet a été initié par la Direction de l'architecture et du patrimoine au ministère de la culture et de la communication.

C'est un outil partagé permettant de restituer, communiquer et diffuser la connaissance du patrimoine. Il a pour but de rassembler et de partager sur un territoire l'ensemble des informations patrimoniales issues des recherches et analyses.

Ses objectifs sont :

- Réunir sur un même territoire les données relatives à l'architecture et au patrimoine.
- Capitaliser et pérenniser ces données, notamment quand il s'agit de référentiels nationaux, comme les Monuments Historiques
- Partager les informations patrimoniales avec les partenaires dans le cadre de la gestion et l'aménagement du territoire
- Offrir au public une façon de connaître son patrimoine tant à des fins réglementaires que documentaires, pédagogiques.

Cet outil doit servir aux professionnels du patrimoine, aux services de l'État, aux partenaires de recherche.

Il participe au développement de systèmes d'information cohérents et à leur interopérabilité, ainsi qu'à l'interconnexion et au partage des ressources en réseau. Le principe est de laisser la donnée physique où elle est produite, sous la responsabilité de l'auteur et du producteur. Le rôle de l'atlas est d'informer de l'existence et de la qualité de l'information disponible et si l'internaute en fait la requête de l'afficher à la demande sous forme cartographique. Pour cela, l'atlas de l'architecture et du patrimoine s'appuie sur un traitement coopératif et normalisé d'un minimum d'information (fiche minimum proposée par le conseil de l'Europe). Il se décline de la plus petite à la plus grande échelle, à des échelles de territoires très variées comme les échelles administratives, l'échelle d'un Pays, d'un Parc naturel Régional...

Il rassemble trois grands types de cartes :

● **Les cartes à portée réglementaire** que le ministère de la culture se doit de porter à la connaissance de tous, les cartes des Monuments Historiques et de leurs abords, les contours des Z.P.P.A.U.P, les plans des secteurs sauvegardés, les cartes de présomption de prescription archéologique. Ces cartes sont harmonisées. Les informations géographiques, permettant de les réaliser, s'accompagnent d'une charte cartographique. Celle-ci s'appuie sur la charte des plans de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés, seule charte patrimoniale actuelle-

ment publique et commune, constituant ainsi une sémiologie partagée.

● **Les cartes documentaires** qui localisent les entités documentées et permettent de naviguer dans la documentation existante.

● **Les cartes d'analyse et d'étude** qui sont liées à la nature du territoire considéré et regroupent les cartes historiques, thématiques, ...

À titre d'exemple :

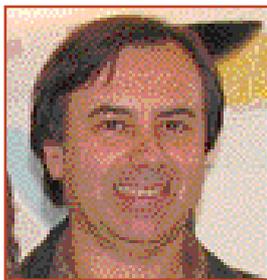
l'atlas de la ville de Felletin (Creuse) a été réalisé dans le cadre d'un partenariat entre la collectivité et l'Etat : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et la direction régionale des affaires culturelles (Services Régionaux de l'Archéologie, de l'Inventaire général, des Monuments historiques). Il a été réalisé dans la perspective de mettre en oeuvre une Z.P.P.A.U.P.

Cet atlas, construit sous forme numérique, est restitué d'une part sous la forme d'un atlas composé de cartes finalisées, ordonnées et commentées ; d'autre part, sous forme de fichiers d'information géographique exploitables dans un système d'information géographique (SIG). Cette mise à disposition des fichiers numériques permet de co-visualiser au sein d'un SIG différentes informations et de faire une analyse spatiale du territoire en croisant plusieurs approches du territoire. C'est une autre forme de restitution au-delà de la carte finalisée accompagnée de son commentaire.

Ces deux formes de restitution peuvent être accessibles de l'Atlas national de l'architecture et du patrimoine (en cours de développement sur le site Culture), du moment que ces documents, cartes ou fichiers numériques, sont documentés et décrits par des métadonnées définies à partir de la norme internationale ISO 19115.

Les services du ministère de la culture, les partenaires en matière de gestion du patrimoine et de recherche sont aptes à intervenir et proposer des données à l'Atlas de l'architecture et du patrimoine. L'atlas du patrimoine du département de la Seine-Saint-Denis, réalisé selon les préconisations du ministère de la culture, présente actuellement une mise en ligne des données patrimoniales du département, allant jusqu'au téléchargement des documents.

L'atlas de l'architecture et du patrimoine offrira un point d'accès, de recherche cartographique et textuelle, permettant la recherche d'un ensemble de cartes finalisées, d'atlas, de construire sur un territoire délimité « sa carte », de partager des données, et de disposer d'outils méthodologiques.



■ Jacques BABRETEAU
Directeur de Nantes Renaissance

□- Vers le carnet de santé des immeubles

La Ville de Nantes dispose d'un secteur sauvegardé qui couvre 126 hectares sur son centre historique (date de création 1972).

Les immeubles anciens de ce secteur souffraient cruellement d'entretien ou avaient fait l'objet d'une intervention inadaptée à leur préservation.

Au milieu des années quatre-vingt, la Ville de Nantes voulant engager une politique d'amélioration et de mise en valeur de ce patrimoine décida la création d'une association pour susciter, guider, promouvoir des actions sur le patrimoine en associant des acteurs du patrimoine et des bénévoles, tous motivés par le sujet. Ainsi est née Nantes Renaissance, « janus » associatif pour la valorisation du patrimoine, élément du cadre de vie.

Nantes Renaissance, aujourd'hui, c'est tout d'abord une association qui compte près de 300 membres, passionnés de patrimoine ou professionnels de la restauration du bâti ancien. Son Conseil d'Administration est composé de trois collègues, les membres de droit, cinq élus de la Ville de Nantes, un élu régional, un élu départemental, et des représentants des administrations de l'Etat dont l'Architecte des Bâtiments de France, les membres fondateurs et enfin les membres adhérents élus par l'assemblée générale annuelle. Avec le soutien d'une équipe technique de huit personnes, la Ville lui a confié trois principales missions autour du conseil, du suivi technique et de la sensibilisation :

Une mission opérationnelle générale de conseil dans le domaine administratif, technique et financier pour la politique de ravalement et l'action générale du programme de préservation et d'amélioration du patrimoine architectural du centre ancien.

» Nantes Renaissance assure une mission de conseil auprès des propriétaires, des syndicats de copropriétés et des maîtres d'ouvrage pour les inciter à réaliser des travaux d'entretien et de restauration en respectant les règles administratives et techniques en vigueur. Elle les accompagne dans le montage financier de ces opérations.

À ce titre, l'architecte conseil de l'association, Elisabeth PEROT, se rend sur place pour un premier rendez-vous et élabore une fiche conseil. L'association participe à l'examen de tous les dossiers devant recevoir un avis de l'Architecte des Bâtiments de France le lundi après-midi avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Loire-Atlantique, l'architecte-conseil de la Ville et les instructeurs de la Direction de l'Urbanisme de la Ville. Quand ils en font la demande, Nantes Renaissance assiste les syndicats de copropriété pour examiner la réalisation des travaux

de restauration et les informe des possibilités d'aide aux propriétaires (diagnostic, pierre, personne). Nantes Renaissance est aussi un espace d'accueil pour orienter et conseiller les particuliers qui envisagent des travaux sur leur patrimoine.

» Des missions opérationnelles spécifiques définies en fonction de programmes ciblés sur certains territoires, limitées dans le temps et concrétisées par des engagements conventionnels partenariaux.

À titre d'exemple, Nantes Renaissance assure une mission spécifique d'assistance technique pour la mise en oeuvre d'une prochaine Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat (Etat, A.N.A.H., Communauté Urbaine, Ville) sur les quartiers Bouffay-Decré, Saint-Nicolas auprès de l'opérateur en lien étroit avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Également, dans le cadre d'une convention entre la Ville de Nantes et la Région des Pays de la Loire, elle est chargée du montage des dossiers de subvention de la Région, toujours en lien étroit avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (quartier Feydeau-Bouffay).

» Une mission de sensibilisation Afin de poursuivre son action permanente exercée à travers l'accueil, l'information et le conseil du public, Nantes Renaissance assure un programme de conférences, visites, voyages, ateliers pédagogiques, publications (lettre trimestrielle de l'association) et participe activement aux journées européennes du patrimoine et à la journée du patrimoine de pays.

Immeuble situé n°15 rue Voltaire, avant travaux Nantes



© Nantes Renaissance



© Nantes Renaissance

Immeuble situé n°15 rue Voltaire Nantes, après travaux. La restauration combine la technique de ravalement traditionnel de la pierre de taille et celle du béton moulé et teinté dans la masse employé pour les aménagements intérieurs.

Elle dispose ainsi de « fiches immeubles » permettant d'identifier les interlocuteurs, les syndicats de copropriété, les propriétaires, en les actualisant lors des déclarations d'intention d'aliéner (D.I.A).

Lors de ses rendez-vous, Elisabeth PEROT établit un compte-rendu qui est rédigé dans le cadre de la mission conseil de l'association, ainsi qu'un bilan de fin de chantier qui permet de disposer d'éléments techniques mis en mémoire pour de futures opérations.

Actuellement, en partenariat avec l'ensemble des professionnels, elle rédige une charte de qualité.

Son travail s'inscrit dans l'optique de la mise au point du carnet de santé amélioré des immeubles par rapport à celui qui a été mis en place par la Loi « Solidarité Renouvellement Urbain » (S.R.U) afin d'assurer un suivi permanent des travaux réalisés et à réaliser sur ces immeubles ■

Après avoir initié des campagnes de ravalement de façade et des interventions programmées sur des quartiers (Ile Feydeau, Bouffay, Decré, Saint-Nicolas), Nantes Renaissance a engagé des dossiers sur les immeubles du Secteur Sauvegardé et des immeubles anciens à valeur patrimoniale reconnue.



21
Janvier
2006



Code de l'urbanisme Secteurs sauvegardés les ordonnances et leurs décrets d'application



■ Michel CLEMENT

Directeur de l'architecture et du patrimoine

Je voudrais simplement expliquer dans quel état d'esprit ces réformes ont été conduites.

La volonté que notre Ministre de la Culture, Renaud Donnedieu de Vabres a exprimé, dans le domaine du patrimoine et des espaces protégés, a été de prendre en considération tout ce qui c'est fait depuis des années, de l'actualiser, sans bouleverser les relations entre les collectivités locales concernées par ces sujets.

Il faut conserver un rôle important à l'Etat, et prendre plus fortement en considération le rôle des autres acteurs.

L'Etat, dans le domaine du patrimoine, a eu un rôle prépondérant. Aujourd'hui, on est devant un mouvement de soutien et prise en compte qui dépasse l'Etat, et pour lequel beaucoup de collectivités locales sont acteurs, ainsi que l'ensemble de la société. L'idée est de passer d'un rôle exclusif de l'Etat à celui d'un partage des responsabilités, dans lequel l'Etat ne laisse pas cette responsabilité mais se repositionne dans chaque procédure, dans le niveau de décentralisation.

Cette émergence du rôle des collectivités territoriales, qui se traduit par le développement de l'association, montre que l'Etat a besoin de travailler avec des structures militantes et

soudées collectivement.

Le deuxième objectif est de s'inscrire dans une procédure de simplification. Beaucoup de règles sont aujourd'hui illisibles par un grand nombre de citoyens, alors que ces derniers s'intéressent de plus en plus au domaine patrimonial. Il faut donc que ces règles soient compréhensibles, intelligibles.

Il s'agit de simplifier, clarifier les textes pour renforcer nos démarches, faire en sorte que l'action publique soit cohérente.

Cela signifie décloisonner nos fonctionnements corporatifs. Nous souhaitons traduire rapidement cette idée par trois ordonnances :

►►1. La première concerne l'architecture et son enseignement. Il est très important d'avoir des praticiens, qui puissent intervenir sur différents champs de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage.

Un des aspects de la réforme de l'enseignement de l'architecture est de diversifier les métiers pour disposer de compétences professionnelles dans divers champs : maîtrise d'oeuvre, gestion des espaces publics, aménagement de territoire...

►►2. La deuxième concerne le domaine des monuments historiques et des espaces protégés. Le droit des monuments historiques est actualisé tous les 40-50 ans.

Les monuments historiques : nous considérons qu'il faut réaffirmer la responsabilité du propriétaire du monument, sa responsabilité par rapport à l'évolution du monument historique, la prise en compte de la notion de programme de réutilisation... On a souhaité clarifier la notion de monument inscrit. On ne parle plus de « monument inscrit sur l'inventaire supplémentaire », mais de « monument inscrit au titre des monuments historiques ».

Le stade de l'inscription peut être définitif, c'est une décision prise par le préfet de région qui se décide en CRPS. Il y avait au niveau des autorisations de ces monuments inscrits beaucoup de flou : on donnait plus d'autorité à l'Etat sur les constructions situées dans le périmètre de protection des monuments inscrits, soumis à l'avis de l'ABF, que sur le monument lui-même. On a donc rétabli une équité puisque tout monument inscrit fera l'objet, pour toute construction qui l'affecte, d'un avis confirmé de l'autorité administrative.

Nous avons aussi clarifié le régime de travaux pour les immeubles adossés aux monuments historiques, fait évoluer la question du recours à une maîtrise spécialisée pour faire en sorte que tous les ministères de l'Etat soient soumis à la même règle que les citoyens du pays. Aujourd'hui le recours à une maîtrise d'oeuvre spécialisée n'est plus lié à la maîtrise d'ouvrage ou financement mais au statut juridique de l'immeuble.

On dispose aujourd'hui de trois niveaux de gestion des espaces protégés dans notre pays : les périmètres de protection adaptés ou modifiés, les Z.P.P.A.U.P et les secteurs sauvegardés. L'ordonnance prévoit que le périmètre des abords d'un monument puisse s'adapter au monument lui-même. On a étendu la possibilité de modifier le périmètre de protection afin de concevoir un outil plus adapté à la réalité. Le deuxième niveau de protection touche les Z.P.P.A.U.P. La compétence de leur création revient au maire, avec l'accord formel de l'Etat.

La troisième ordonnance concerne les secteurs sauvegardés. L'intervention de l'Etat doit subsister, mais l'autorité locale obtient une plus grande prise en compte.

L'objectif est d'accélérer la mise en route des secteurs sauvegardés, relancer la dynamique de leur création en créant des conditions d'association plus étroites entre les communes et l'Etat. En accord avec le ministère de l'équipement, on a adopté le principe de l'élaboration conjointe du plan de sauvegarde et de mise en valeur par l'Etat et la collectivité locale. Le texte prévoit la mise en place d'une commission locale permanente pour permettre le suivi du plan de sauvegarde.

D'autre part, la création du secteur sauvegardé fait l'objet d'une décision de l'Etat dans sa représentation locale : le préfet de département. Le DRAC a la responsabilité de la programmation des crédits d'étude, de la préparation des marchés d'étude. Ce sont aussi les SDAP qui sont les acteurs renforcés pour la

conduite des secteurs sur le terrain. Les ABF sont les partenaires des maires dans la préparation des plans. La commission nationale des secteurs sauvegardés est maintenue et son rôle affirmé; La modification du plan de sauvegarde nécessitera seulement l'avis de la commission locale.

L'ensemble du secteur sauvegardé doit s'intégrer dans une démarche urbaine plus large au niveau du territoire communal voire intercommunal. Le P.S.M.V doit s'articuler pleinement avec les autres documents d'urbanisme.

On est dans la phase de ratification de ces ordonnances. Le projet de loi de ratification devrait être inscrit comme amendement du gouvernement à la loi sur l'engagement pour le logement.

Un certain nombre de décrets d'application de l'ordonnance sur les monuments historiques et les espaces protégés sont en préparation. Le décret d'application général reprend le décret de 1924. La question de la maîtrise d'oeuvre sur les travaux sur monuments est aussi abordée et il est nécessaire de clarifier le rôle des différents types d'architectes et autres techniciens.

Pour le statut des Architectes en Chef des Monuments Historiques (ACMH), le gouvernement voulait faire en sorte que les travaux sur les monuments historiques classés relèvent de l'ACMH, mais le maître d'ouvrage choisit l'ACMH. Ce changement entraîne la nécessité de clarifier le rôle de l'ACMH pour le compte de l'Etat (suivi des expertises, d'études...), son rôle de maître d'oeuvre pour le compte du maître d'ouvrage.

Un autre décret concernera l'assistance au maître d'ouvrage. Nombre de propriétaires privés ou de communes n'ont pas la compétence technique ni financière pour remplir cette mission. L'Etat se mettra donc en situation d'assistance à maîtrise d'ouvrage techniquement et financièrement.

Le décret d'application sur les secteurs sauvegardés sera signé avant le mois de juin. Le projet de décret sur les secteurs sauvegardés sera présenté à la commission nationale des secteurs sauvegardés. On espère une signature avant l'été. Tous les autres décrets font l'objet de très nombreuses concertations avec les différents représentants de tous les services et tous les métiers, mais également avec les collectivités territoriales et les propriétaires privés de monuments.

La DAPA est très attentive à ce que pense le terrain : on a la volonté de travailler avec la représentation nationale mais aussi avec l'association que vous représentez ■



■ Philippe BAFFERT

Chef du bureau de la législation et de la réglementation, DGUHC
Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement

Nous avons essayé de faire en sorte que les dispositions légales sur les autorisations d'urbanisme soient lisibles pour le citoyen. Le système actuel est très complexe et sujet à des incohérences. Le travail réalisé avec le Conseil d'Etat rend compréhensibles les nouveaux articles du Code de l'urbanisme en clarifiant et en simplifiant la législation sur le permis de construire. Cependant, cela ne diminuera pas pour autant le contentieux, dès lors qu'elle manifeste que la loi est un peu différente de la pratique.

Je prends pour exemple le Président de fabrique des algécos et autres structures de ce type qui reproche à la nouvelle législation de soumettre ces constructions au permis de construire. Elles l'étaient déjà auparavant, les textes étant cependant difficiles à comprendre, on ne pouvait lutter contre l'illégalité de ces procédures. Le fait de clarifier le texte peut donc mettre en lumière des malentendus.

La deuxième tentative a été de regrouper de façon cohérente les autorisations. Aujourd'hui, dans le Code de l'Urbanisme, on trouve onze régimes d'autorisation, et quatre régimes différents de déclaration. Chacun possède un mécanisme des procédures qui varie plus ou moins. Il s'agit donc de quelque chose de très complexe que nous avons essayé de clarifier. Nous ne voulions pas réaliser un seul permis, mais nous avons voulu conserver la notion de permis de construire. Il s'agit de la seule autorisation administrative revendiquée et acceptée par les Français.

Nous avons essayé de clarifier la situation entre les trois activités que nous contrôlons : la construction, la démolition et l'aménagement sans construction. Nous réalisons un permis de construire, un permis de démolir et un permis d'aménager. L'ordonnance précise qu'à l'exception des constructions provisoires, tous les travaux doivent respecter le document d'urbanisme, qu'il soit ou non soumis à autorisation. Jusqu'à présent, il y avait trop d'ambiguïtés sur ce sujet.

L'ordonnance précise les délais de délivrance du permis de construire. Le délais est d'un mois pour les déclarations, deux mois pour les permis de maisons individuelles et trois mois pour les autres permis. L'administration peut le prolonger si nécessaire, mais le point de départ du délais, de même que le délais en lui-même sont fixés.

Lorsque nous avons besoin d'un accord de la CDEC, de l'ABF ou d'une autorisation de défricher, des prolongations sont possibles. Le ministère de l'Équipement, l'ABF, les communes, les techniciens, ont tous une obligation de rendre leur avis sur le délai imparti.

Le dernier point d'élément de réforme concerne l'achèvement des travaux. Ce n'est plus la mairie qui vérifie la conformité des travaux, mais le constructeur qui en devient responsable. En échange, cela met fin au délais durant lequel il est encore possible d'attaquer le permis de construire. Ce dernier est supposé connu dès lors que le chantier est achevé. Un certificat de non-contestation met fin à la possibilité de recours contre le permis de construire.

La simplification des autorisations conduit à supprimer les autorisations spéciales de travaux (AST) pour les secteurs sauvegardés et pour la restauration immobilière. Ceci est d'ailleurs très maladroite, puisqu'une même appellation regroupe deux procédures très différentes. Les travaux intérieurs sont également soumis à autorisation. Les travaux sur les espaces publics ou collectifs sont soumis à autorisation soit sous forme de permis de construire, soit sous forme de déclaration préalable selon l'importance des travaux.

Ceux qui étaient soumis aujourd'hui à l'AST secteurs sauvegardés, ou l'AST restauration immobilière, rentrera soit dans le permis, soit dans la déclaration préalable selon l'importance des travaux. C'est sur ce dernier point que nous devons encore réfléchir. C'est un grand travail, et aussi un grand dilemme, que de déterminer s'il faut un permis de construire ou une déclaration ■



Débat

● Michel DOLLFUS

Chef du SDAP Indre-et-Loire, ABF

Que se passe-t-il pour les autorisations de travaux qui ne ressortent ni du permis de construire, ni de la déclaration de travaux, qui sont consécutifs de l'ex-article 13 ter figurant aujourd'hui dans le Code du Patrimoine ?

● Philippe BAFFERT

Chef du bureau de la législation et de la réglementation, DGUHC

Aujourd'hui, dans le système de législation des monuments historiques et des secteurs sauvegardés, le permis de construire tient lieu d'autorisation de travaux. En 1982, personne ne s'est rendu compte que cela était incompatible avec la décentralisation. On ne peut pas dire qu'une autorisation du maire vaut une autorisation de l'Etat dès lors que l'autorisation spéciale de travaux reste d'Etat. Lorsque l'on est dans une commune possédant un secteur sauvegardé et un PLU, le droit voulait que l'on ait les deux autorisations, l'autorisation spéciale de travaux et le permis de construire. Le projet de réforme veut classer les autorisations spécifiques soit en permis de construire, soit en permis d'aménager, soit dans la déclaration préalable, étant entendu que dans tous les cas, on imposera l'avis conforme de l'ABF. En revanche l'ABF devra se prononcer dans les délais.

● Jacky CRUCHON

Directeur de l'urbanisme, Bayonne

L'autorisation spéciale de travaux (AST) avait pour fonction de vérifier la garantie des occupants, le montage financier de l'opération et la validité juridique. Qu'est-ce que cela devient ?

Au-delà de la conformité des travaux en secteurs sauvegardés ou ZPPAUP, que se passe-t-il à l'achèvement des travaux ?

● Philippe BAFFERT

Chef du bureau de la législation et de la réglementation, DGUHC

Le texte sur les restaurations immobilières a été clarifié sur l'ordonnance. Nous avons essayé de comprendre le texte de la loi Malraux et de le réécrire. Les opérations de restauration immobilière sont faites soit dans le cadre de secteurs sauvegardés (dans ce cas, elles sont prévues dans le P.S.M.V, soit dans le cadre d'une DUP, avec l'accord de la mairie, pour celles qui ne sont pas prévues par le P.S.M.V. Le contrôle des travaux et du montage financier sera effectué par la DUP. Le P.S.M.V reste un document opérationnel. Il prévoit donc des opérations à certains endroits. Si l'on est hors P.S.M.V, une DUP avec enquête publique indique le détail des travaux et du montage financier de l'opération.

● Patrice GINTRAND

SDAP Pyrénées-Orientales, ABF

..Et l'AST aussi ! Nous n'avions pas le droit de refuser l'AST sous prétexte que nous ne restaurions qu'un morceau d'immeuble. Cela n'ouvrait pas droit aux avantages fiscaux. Aujourd'hui, il a été négocié avec le ministère des Finances en 1994 que vous attestiez la globalité des travaux pour les avantages fiscaux. Pour obtenir des avantages fiscaux, il faut que la totalité de l'immeuble soit restauré. Le système des avantages fiscaux n'a pas changé. Pour les obtenir, il faudra que l'ABF atteste de la globalité des travaux.

● Jacky CRUCHON

Directeur de l'urbanisme, Bayonne

À l'heure actuelle, sur les travaux financés, soit par subvention, soit pas fiscalité, il n'y a aucun contrôle de la conformité des travaux pour la personne qui a délivré la subvention. Comment ces choses vont-elles évoluer à l'avenir ?

● Philippe BAFFERT

Chef du bureau de la législation et de la réglementation, DGUHC

En ce qui concerne les subventions versées par la commune et le département, il est possible de mettre en place un mécanisme de récupération si l'on estime que c'est contractuel.

J'attire l'attention sur le fait que nous n'ayons pas touché au contrôle des avantages fiscaux. Aujourd'hui, faire une proposition de modification des avantages fiscaux ou de leur mode de contrôle s'avère très dangereux. Notre rôle n'est pas de proposer des modifications sur le dispositif fiscal de la loi Malraux parce que cela risque de nous entraîner dans une direction non souhaitée.

● François GONDRAN

Chef du SDAP de la Gironde, ABF

Concernant la question de l'attestation fiscale, il faut que les ABF se réforment sur les pratiques administratives. Depuis que je suis à Bordeaux, je pratique une attestation à la fin des travaux : j'atteste que l'opération est bien globale, et ce n'est qu'à la fin du processus que je donne l'attestation. Auparavant je fais une autorisation spéciale de travaux pour indiquer ce que j'autorise comme travaux.

Au sujet de la cartographie des P.S.M.V : pourrait-on modifier les légendes au fur est à mesure de l'avancée des travaux, mais sous le contrôle de l'administration locale ?

» Débat

● Philippe BAFFERT

Chef du bureau de la législation et de la réglementation, DGUHC

La mise à jour ne porte que sur les annexes. Je pense que nous pourrions, si le secteur sauvegardé est suffisamment précis, permettre des mises à jour lorsque les démolitions demandées ou les modifications ont été exécutées, afin de supprimer des éléments. Il faut réfléchir sur les conditions d'application, sur les formes de mise à jour réalisables sans enquête publique. Il faut vraiment que les travaux demandés par le P.S.M.V soient clairement détaillés afin qu'il n'y ait aucun doute sur la conformité des travaux réalisés. Auquel cas, nous modifions des servitudes sans enquête publique, ce qui est interdit par le Conseil Constitutionnel.

● Michel CLEMENT

Directeur de l'architecture et du patrimoine, DAPA

Il pourrait y avoir une histoire de l'avancement progressive du secteur. Ce point ne nécessite pas forcément une modification des textes actuels. C'est une idée qu'il faut garder

● Philippe BAFFERT

Chef du bureau de la législation et de la réglementation, DGUHC

Si nous voulons le faire sous forme de modification, cela devient de la pratique. Depuis que nous avons supprimé les plans d'aménagement de zone (PAZ), les communes se retrouvent confrontées à la situation actuelle : à Paris, une moyenne de 19 enquêtes publiques sont réalisées par an. Depuis la loi de Solidarité et de Renouveau Urbains (SRU, votée le 13 décembre 2000 dans le Code de l'Urbanisme), les communes vont s'orienter vers la réalisation d'une enquête publique par an.

Nous pouvons réaliser cette enquête en même temps que l'enquête du PLU ou de la Z.P.P.A.U.P. Nous pourrions même envisager une enquête unique sur l'urbanisme dans la commune, à l'intérieur de laquelle nous aurions des modifications du P.S.M.V, du PLU, une Z.P.P.A.U.P ou des modifications de la Z.P.P.A.U.P.

● Jean-Michel MAROUZE

Chef du SDAP de Côte-d'Or

Ce que je souhaite, c'est que le contentieux suive cette même réflexion, de manière à ce que les soucis quotidiens puissent être traités aussi rapidement et efficacement. Si les gros dossiers sont importants et rares, les bricolages que l'on constate ponctuellement, comme les modifications de menuiseries, ne sont pas condamnables puisque le procureur n'a pas le temps de les traiter. La crédibilité globale d'une politique est atteinte autant par des petites choses non réglées que par des problèmes plus importants.

● Philippe BAFFERT

Chef du bureau de la législation et de la réglementation, DGUHC

Le droit pénal du Code de l'urbanisme n'est pas suffisant. Un groupe de travail a été organisé par le Premier Ministre pour dépénaliser certaines dispositions afin de rendre les sanctions plus efficaces. Il faut réfléchir à une refonte des dispositions pénales du Code de l'urbanisme, même s'il s'agit là d'un travail plus complexe et plus long

● Jean-Michel GALLEY

Chargé de mission, ANVPAH & VSSP

À ce propos, à l'occasion d'une réflexion engagée il y a trois ans, pour laquelle j'avais interrogé plusieurs maires, nous avons constaté que le régime du fait accompli est assez répandu dans les secteurs sauvegardés. Les maires pensent que plutôt qu'un régime pénal, la contravention serait mieux adaptée

● Michel CLEMENT

Directeur de l'architecture et du patrimoine, DAPA

Je partage ce qui a été dit par Philippe Baffert. Suite à toutes ces réformes, il faudra que les deux ministères intéressés réagissent. Il n'est pas normal que l'on soit aujourd'hui devant des situations d'inégalité devant la loi. La réflexion qui conduirait à dire qu'il faut modifier le droit pénal, choisir des modes de répression moins lourds, mais qui sont plus pratiques, serait mieux adaptée.

● Jean-René ETCHEGARAY

Premier adjoint de Bayonne, Avocat

Concernant la politique pénale en matière d'urbanisme, et donc de patrimoine, nous connaissons un retard considérable. Cela fait 10 ou 15 ans que l'on n'entreprend rien. Or, une règle qui n'est pas sanctionnée n'existe plus. Je constate qu'il y a des domaines du droit pénal spécial, qui arrivent à un certain niveau d'efficacité. Je pense au droit du travail. Lorsque l'on assiste aux audiences correctionnelles, tout ce qui relève du droit pénal spécial est appelé la même journée : des questions qui relèvent des infractions au Droit du travail, au Code de l'urbanisme (et donc du patrimoine), au Droit de l'environnement. Il n'y a pas plus d'outils juridiques pour le Droit pénal du travail, que pour le Droit pénal de l'urbanisme. Ils possèdent les mêmes outils juridiques que nous. Cela signifie qu'en la matière, le droit du travail fonctionne beaucoup mieux que le droit de l'urbanisme, à armes égales. En ce qui concerne le droit de l'urbanisme, il ne s'agit pas seulement d'un problème de texte. Les juges ont d'autres affaires à leurs yeux plus importantes à régler. Il est donc nécessaire de les solliciter pour réaliser une politique pénale.

● François REBOUR

Maire adjoint, Neufchâteau

Je suis l' élu d' une ville de 8 500 habitants, qui possède un secteur sauvegardé en gestation, pour lequel le plan de sauvegardé et de mise en valeur est en panne. Tous les six ans, les maires ont des comptes à rendre à la population. Ils ont obligation de faire plaisir au plus grand nombre. L' application des rigueurs d' un secteur sauvegardé dresse les populations contre les élus, parce qu' ils ne perçoivent pas l' intérêt à défendre le patrimoine. Les contraintes d' un secteur sauvegardé ne sont pas comprises. Quels les moyens les maires disposent-ils pour lutter contre les travaux illégaux réalisés en secteurs sauvegardés ? Il est indispensable de donner aux élus des moyens pour faire respecter le règlement des secteurs sauvegardés

● Jacky CRUCHON

Directeur de l'urbanisme, Bayonne

Hier nous avons abordé la question de l' étendue du potentiel des protections au titre du I 23-1 7° en terme d' épaisseur, d' intérieur etc. Peut-on avoir des précisions à ce sujet ?

● Yves STEFF

Architecte urbaniste

Nous savons aujourd' hui que beaucoup de communes attendent d' utiliser la procédure des secteurs sauvegardés. A quel rythme l' Etat pourrait-il accompagner les études de création des secteurs sauvegardés voire de révision ? Comment les DRAC vont-elles s' organiser pour répondre aux nouvelles tâches voulues par la décentralisation ? Quels moyens vont être mis en place ?

● Patrick GIRONNET

Chef du SDAP du Tarn, Albi

En ce qui concerne l' application du droit, pour obtenir la valorisation du patrimoine, il y existe une parade à cette problématique qui dépasse le cadre juridique. Il s' agit de la sensibilisation et de la pédagogie que l' on met en place sur le terrain, notamment à travers une confrontation de l' élu et de l' ABF vis-à-vis du public. Le fait de s' afficher sur le terrain, de faire des tournées communes pour montrer des points de vue partagés permet de montrer que l' Etat et l' élu s' entendent sur une même politique de sauvegarde. Au plan local, nous avons organisé des tournées communes où, avec les élus, nous nous affichons sur le terrain, le maire et mes collaborateurs, nous nous montrons face au public, aux artisans et l' on expose clairement nos points de vue. Ceci vaut tous les avis administratifs.

Pour gagner la bataille de la valorisation du patrimoine, l' affichage sur le terrain a une valeur humaine irremplaçable.

21
Janvier
2006



Les chantiers de demain



■ Philippe BAFFERT

Chef du bureau de la législation et de la réglementation, DGUHC
Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement

Concernant les études, cela pose la question des rapports de présentation des documents d'urbanisme.

Une des mesures les plus importantes du texte extrait du décret d'application de la loi Solidarité et de Renouveau Urbains (votée le 13/12/2000 dans le Code de l'Urbanisme) a été d'exiger que le rapport de présentation justifie chacune des contraintes imposées au particulier. Il s'agit là de la base de l'obligation de faire des études. Il est vraiment indispensable d'agir au cas par cas.

Les études ne sont pas une composante du rapport de présentation, mais un élément fondamental sur lequel nous nous appuyons pour rédiger le rapport de présentation. Si ce rapport justifie chacune des règles, nous n'avons plus de problème pour refuser le permis de construire lorsqu'il est incomplet, puisqu'il nous suffit de reprendre les éléments du rapport de présentation.

Au lieu de se contenter de dire qu'il faut appliquer la règle, nous expliquons la raison d'être de la règle. Ainsi nous n'avons aucun problème pour refuser le permis de construire.

Dans les plans d'occupation des sols (POS), dans les plans locaux d'urbanisme (PLU), mais aussi dans les plans de

sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V), le rapport de présentation, quelque soit le niveau du document, est en dessous de toute critique. Je ne connais aucun document d'urbanisme qui ne soit susceptible d'être annulé pour insuffisance du rapport de présentation, y compris les P.S.M.V.

Il existe de très bonnes études, mais elles ne sont pas exposées au public dans le cadre du rapport de présentation. Les P.S.M.V sont souvent insignifiants dans leur traduction au public au cours du rapport de présentation. Il s'agit pourtant d'éléments fondamentaux.

La Convention Européenne des Droits de l'Homme a le même discours que la Constitution française (Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, 1789). Mais, dès lors qu'il n'y a pas de recours des députés ou sénateurs contre une loi, la population n'en tient pas compte et n'hésite pas à la violer. En revanche, si la loi n'est pas conforme à la convention, même si elle a été votée, n'importe quel juge peut refuser de l'appliquer. Aussi, n'importe lequel de ces derniers peut faire exception d'inconventionnalité, alors qu'on ne peut faire exception d'inconstitutionnalité



Vue aérienne de Bayonne depuis le Château Neuf, Bayonne

C'est pourquoi l'article 165 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que les servitudes n'ouvrent pas droit à indemnités, ce qui serait contraire à la Déclaration universelle des droits de l'homme et du citoyen, donc à la Constitution (mais elle n'a jamais été soumise au Conseil Constitutionnel), pose maintenant des problèmes d'application.

En effet, cet article est aussi contraire à la Convention européenne des Droits de l'Homme : aussi, n'importe quel juge peut décider de l'appliquer. C'est pour cette raison que l'on instaure partout des droits de délaissement : ces derniers font obstacle à l'indemnisation.

En effet, il est préférable d'avoir un droit d'indemnisation plutôt qu'un droit de délaissement. Il est primordial de fonder les contraintes que l'on apporte aux particuliers sur un motif d'intérêt général et de le justifier.

C'est également à cause de cet article que nous ne pouvons plus faire de PSMV rendus publics et opposables sans enquête publique.

Concernant la loi 123-I 7° et le PLU de Bordeaux, les projets de la communauté urbaine étaient effectivement légaux, contrairement à ce qui a été dit.

Le texte, tel qu'il a été modifié par la loi Paysage et Habitant, permet au document d'urbanisme d'avoir le même contenu que le P.S.M.V, sous réserve de ne pas créer d'autorisations sur les parties internes des bâtiments.

Si on veut faire l'équivalent du travail de P.S.M.V sur une partie du PLU, la réalisation est tout à fait légale et les textes le permettent.



Réhabilitation d'un hôtel particulier, secteur sauvegardé de Carcassones, Chinon

En ce qui concerne le contrôle des matériaux, nous avons prévu dans le décret sur les secteurs sauvegardés que le P.S.M.V puisse préciser les matériaux dont l'utilisation est autorisée ou interdite.

Cela nous permet d'entreprendre une discussion avec le Conseil d'Etat pour savoir si, dans ce cas, l'on excède ou non le droit. Cependant cela concerne uniquement le P.S.M.V, et nous restons réticents à le généraliser à d'autres champs en regard aux risques encourus.

En ce qui concerne les travaux sur des éléments protégés par le PLU, mais pour lesquels les travaux ne sont pas soumis à autorisation (cas de figure envisagée par Jacky Cruchon), je pense que le texte du Code de l'urbanisme permet à la commune, dans son PLU, de définir le champ d'application de son permis de démolir.

Il s'agira donc d'un permis de démolir, mais cela ne signifie pas pour autant qu'il est systématiquement interdit de démolir.

Il faudra justifier des raisons pour lesquelles nous acceptons, ou nous n'acceptons pas la démolition. Au Ministère de l'Équipement, nous sommes ouverts à une réflexion sur le contenu de la demande du permis de construire, dans lequel il pourrait y avoir besoin de demander des documents supplémentaires quand on est dans un secteur protégé de type P.S.M.V.

Je souhaiterais que l'on arrête de parler de "volet paysager", de "volet architectural" ou de "volet patrimoine". Le volet paysager sert à annuler des permis de construire, lorsqu'il est fait dans le respect de la loi. Il s'agit de rédiger une notice qui réponde à un certain nombre de questions. Nous sommes prêts à discuter avec les architectes des bâtiments de France ou les architectes pour établir les éléments dont ils ont besoin pour apprécier un permis de construire dans un secteur sauvegardé.

La liste des questions posées s'adaptera à la nature de l'ensemble architectural concerné, secteurs protégés, ou autres ■

Projet pour l'îlot Saint-Vincent,
Béziers



ville de Béziers



■ Michel CLEMENT

Directeur de l'architecture et du patrimoine

Nous avons évoqué la mise en application de l'article L. 123-1 7°, ainsi que la prise en compte par les maires, dans le cadre des PLU, d'éléments fondamentaux du patrimoine, de quartiers à préserver... Je crois que c'est là un phénomène qu'il nous faut tous suivre de très près. Il sera intéressant de posséder un suivi national de l'application de cet article. Il s'agit d'un sujet important sur le plan de la gestion de l'urbanisme, mais il va aussi permettre, sans passer par les procédures lourdes de l'Etat, de prendre en compte la réalité d'un patrimoine connu par l'Inventaire.

En ce qui concerne la décentralisation de l'Inventaire général, nous nous sommes aperçus, lors de discussions, que les Conseils régionaux considèrent très sérieusement cette nouvelle mission à destination du patrimoine. Les régions ont des responsabilités non négligeables dans l'aménagement du territoire : il est donc essentiel que cette dimension soit fortement prise en compte. Au sein de la collectivité qui joue un rôle de plus en plus important, je pense que les communes vont continuer d'entretenir des relations avec les services de l'inventaire dans les régions, notamment pour nourrir leur politique d'urbanisme et de prise en compte du patrimoine au titre de leur PLU.

La commission locale du secteur sauvegardé sera présidée par le maire ou le président de la structure intercommunale. En cas d'empêchement du maire, ce sera le préfet ou son représentant qui l'animera. L'ABF, avec le maire, pourra également assurer cette tâche. Cette commission, en dehors de ses missions habituelles, pourra être consultée pour tout projet d'aménagement et de construction, notamment quand celui-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Elle pourra également proposer la modification et la révision du PSMV. Elle permettra enfin une véritable adhésion des habitants à la vie du PSMV. Nous souhaitons en effet que cette commission soit vivante.

Pour répondre à la question de Michel Steve concernant le financement des études, vous savez que celui-ci s'effectue à 100 % par la Direction de l'Architecture et du Patrimoine (DAPA). Il est évident que cette situation doit évoluer. D'une part, parce que tout ce qui s'est traduit en terme de déconcentration ne s'est jamais traduit par une minoration de l'activité d'un domaine du patrimoine. D'autre part, pour des raisons de gestion financière, nous avons abouti à un blocage complet du lancement des études puisque la commission spéciale des marchés publics avait refusé de viser plusieurs projets d'études.

Pour ces deux raisons, nous avons décidé de déconcentrer le financement de ces études et de rendre possible la mise en place de partenariats financiers

avec ces communes. À titre personnel, je pense que le financement à 100 % pourra continuer d'exister dans un certain nombre de cas, notamment pour des communes ayant un patrimoine supérieur en intérêt à leur potentiel fiscal. En revanche, les communes puissantes, en développement, peuvent apporter la moitié du financement. Des maires, notamment le maire de Versailles, préfèrent accélérer le processus en apportant un cofinancement, plutôt que d'attendre des années durant une aide. La maîtrise d'ouvrage restera à l'Etat.

Les DRAC ont commencé à s'adapter à ces nouvelles missions. Nous sommes allés travailler avec les directeurs régionaux pour connaître les projets en cours. Cela s'est traduit en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur par une relance immédiate du processus et un intérêt fort des DRAC pour cette question. Dans les responsabilités confiées aux DRAC, je n'accepterai pas que l'on mette en concurrence la restauration d'une chapelle avec une étude de PSMV. La mise en place des études, tant pour les secteurs sauvegardés que pour les Z.P.P.A.U.P, doit rester une priorité. Cependant, les différents services doivent avoir la compétence pour cela. Aussi nous avons invité les directeurs régionaux à réorganiser les services chargés de l'architecture et du patrimoine pour davantage prendre en compte cette nouvelle dimension.

Concernant le rôle des DRAC par rapport aux SDAP, ce qui me semble essentiel est que la conduite des études se fasse au plus près du terrain. Le partenaire du maire pour cela sera l'ABF.

Il n'y a pas de volonté de la part de nos administrations de repousser la mise en place de ces textes. Nos enjeux sont suffisamment forts pour que l'on puisse les adapter à la réalité du temps. Avant la fin du semestre, nous aurons abouti au décret concernant les secteurs sauvegardés. Nous pourrions ensuite relancer le dispositif, notamment en faveur des villes où l'établissement d'un secteur sauvegardé serait nécessaire.

Par le biais de la déconcentration, il serait souhaitable que la démarche vienne des autorités locales. De même, cette déconcentration doit permettre l'émergence d'architectes s'intéressant aux secteurs sauvegardés.

Pour répondre à la question relative à l'information de nos concitoyens, l'ABF devrait mettre en place une journée annuelle d'information pour les associations et les élus ■

■ Martine MOULIN-BOUDARD

Maire-adjointe au secteur sauvegardé de Bordeaux,
vice-présidente de l'ANVPAH & VSSP

Je voudrais rappeler l'importance d'exiger des documents plus précis, et d'évoquer le souvenir cuisant de la démolition d'une maison de Combe ou Laclotte dans le quartier de Caudéran, hors secteur sauvegardé.

L'élu en charge du patrimoine n'a pas la vocation de donner le permis de construire. De plus, il était impossible de se rendre compte de la qualité du bâtiment sur les petites photos fournies.

Ainsi, nous avons autorisé les destructions. Il est donc indispensable d'exiger des pièces très précises sinon l'autorisation ne sera pas donnée. ■

■ Yves DAUGE

Sénateur, maire de Chinon

Je pense que dans les critères de choix, pour la programmation sur la liste d'attente des secteurs sauvegardés, comme pour les villes d'art et d'histoire, on doit exiger la présence de personnes compétentes.

Il n'est pas normal qu'un secteur sauvegardé n'ait pas créé un service pour le gérer. L'État aide la ville à

financer l'étude, alors il devrait exiger du maire des créations d'emplois pour la gestion du site. Dans cette perspective, on emploierait des architectes qui, aujourd'hui, sont jeunes, formés, mais n'ont pas de travail ■

■ Denis GRANDJEAN

Maire-adjoint de Nancy

La question de Yves STEFF a largement anticipé sur la question des chantiers de demain.

À la suite des divers groupes de travail, colloques, commissions qui se sont déroulés ces dernières années, nous pouvons témoigner de la volonté des collectivités locales de garder avec l'État un partenariat sur les P.S.M.V et les Z.P.P.A.U.P.

Ce point n'étant pas discuté, nous pouvons avancer en toute confiance.

L'autre question qui se pose est celle de la filière qui sera suivie entre la Z.P.P.A.U.P et le secteur sauvegardé.

Quel partenariat conseiller ?

Nous avons à clarifier le choix entre les deux procédures. Probablement que le P.S.M.V relève plus du projet urbain, de l'urbanisme, la Z.P.P.A.U.P étant une servitude plus limitée sur le territoire.

Cela méritera une discussion à l'avenir ■



21
Janvier
2006



■ **Motoki TORIUMI**

Architecte-urbaniste,
Institut National du patrimoine du Japon

□- **Témoignage**

Pour les urbanistes japonais, le 11 juin 2004 est un anniversaire; ce jour-là, une loi relative aux paysages a finalement été adoptée.

Avec 11 ans de retard pour la loi paysages en France, nous pouvons enfin maîtriser le paysage dans le document d'urbanisme.

Le Japon a commencé la protection des espaces urbains en 1975. Pourquoi devons-nous entériner un autre système avec la loi de 2004?

Cela ne fera-t-il que compliquer les collectivités locales ? Pourra-t-on réellement améliorer le paysage avec ce double système ?

On ne sait pas encore.

Grâce à l'organisation de la DAPA, nous avons visité bien des quartiers anciens dont la protection est assurée par les SDAP locaux.

Mais un certain nombre de cas, comme les secteurs sauvegardés du Vieux Lyon ou de Bordeaux, nous ont inquiétés du point de vue de la solidarité et du renouvellement urbains.

Ainsi ai-je conduit des études documentaires et pu trouver des problèmes sous-jacents de la protection du patrimoine en France.

Par ailleurs, le double système de la protection du paysage au Japon nous amène à étudier de près l'articulation entre secteurs sauvegardés, ZPPAUP et PLU patrimoniaux en France et la répartition n'est, à mon impression, pas claire.

Ma conclusion est donc très simple : même le système de la protection du patrimoine en France qui nous semble très idéal n'est pas parfait.

Mais je sais aussi bien qu'il y a des essais pour améliorer les points faibles et c'est exactement là que nous devons continuer à étudier.

Ce que je voudrais désormais analyser est donc la manière française d'améliorer, la technique française de réorienter et l'idée française de faire évoluer le système de la protection du patrimoine.

Avant tout, je tiens à exprimer mes vifs remerciements à Messieurs Yves Dauge et Michel Clément qui m'ont donné la chance d'assister à ce séminaire très intéressant pour mes études sur la protection du patrimoine en France.

Par ailleurs, je tiens à remercier infiniment Messieurs Jean-Michel Pérignon et Alain Marinos qui m'ont invité à Chinon et autorisé à utiliser leurs diapositives dans ces actes.

Egalement, je remercie très profondément l'ANVPAH et VSSP qui s'est occupée de ma participation à ce colloque.

Or, c'est l'Institut National du Patrimoine de Tokyo qui m'a envoyé dans cette ville de Rabelais. Et cet institut est en train de faire des études comparatives sur le système de la protection du patrimoine en Europe; nous avons donc visité la France, l'Angleterre, l'Allemagne, l'Italie et les Pays-Bas pour améliorer le nôtre.

Nous avons publié un rapport. Je sais bien que le Japon ne peut pas et ne doit pas calquer mot à mot le système français, mais celui-ci a un certain nombre de points qui pourront servir à l'amélioration de notre système.

Néanmoins, notre rapport est encore provisoire et nous devons publier une version définitive dans quelques années. Pour cela, j'ai besoin de vos aides, conseils et même critiques.

Je souhaite donc que la coopération franco-japonaise sur la protection des espaces protégés continue sans cesse, d'autant plus que l'an 2008 est le 150^{ème} anniversaire de la relation diplomatique entre la France et ma patrie, le Japon ■



LISTE DES PARTICIPANTS

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/Mail
AGGAR Françoise Secrétaire administrative en charge des dossiers de subventions, DRAC CENTRE	DRAC Centre, CRMH, 6 rue manufacture, 45000 ORLEANS	T: 02 38 78 85 58 / F: 02 38 78 85 98 francoise.aggar@culture.gouv.fr
ALEXANDRE Pierre ABF, Chef du SDAP FINISTÈRE	SDAP 29, 3 rue Ar-Barzh Kadiou, 29000 QUIMPER	T: 02 98 95 32 02 / F: 02 98 95 35 20 pierre.alexandre@culture.gouv.fr
ARDESI Arianna Convention France UNESCO	UNESCO, Centre patrimoine mondial, 7 place de Fontenoy, 75007 PARIS	T: 01 45 68 10 84 / F: 01 45 68 55 70
AUBANTON Frédéric ABF, Chef du SDAP LOIRET	SDAP 45, 5 place de gaulle, 45032 ORLEANS cedex 01	T: 02 38 53 34 26 / F: 02 38 62 40 44 frederic.aubanton@culture.gouv.fr
AUCLAIR Frédéric ABF, SDAP Seine maritime	SDAP 76, 105 rue Jeanne d'Arc, 76000 ROUEN	T: 02 32 76 27 40 frederic.auclair@culture.gouv.fr
AUDEBRAND Fabienne Documentaliste-recenseur, DRAC CENTRE	DRAC Centre, CRMH, 6 rue manufacture, 45000 ORLEANS	T: 02 38 78 12 07 fabienne.audebrand@culture.gouv.fr
AUREAU Emmanuel Directeur général, BORDEAUX	Mairie de Bordeaux, Place Pey Berland, 33077 BORDEAUX	T: 05 56 10 19 52 / F: 05 56 10 19 56 e.aureau@mairie-bordeaux.fr
BABLEE Virgine Directrice adjointe de l'urbanisme, CHÂTEAU-GONTIER	Mairie, 23 place de la république, BP 402, 53200 CHÂTEAU-GONTIER	T: 02 43 09 55 55 / F: 02 43 07 08 21 (p.573) virginie.bablee@cc.chateau-gontier.fr
BADICHE-DESILLE Anne Architecte du patrimoine, VITRE	Mairie, Services techniques, 87 bis Bld des Rochers, 35500 VITRE	T: 02 99 74 43 53 / F: 02 99 74 04 12 anne.badiche-desille@mairie-vitre.fr
BAFFERT Philippe Chef du bureau de la législation et de la réglementation, Ministère de l'Équipement	Ministère de l'Équipement, La Grande Arche, 92055 LA DEFENSE cedex	T: 01 40 81 92 43 Philippe.Baffert@equipement.gouv.fr
BARON Marie-Pierre Responsable de l'urbanisme, RICHELIEU	Mairie, 1 place du Marché, 37120 RICHELIEU	T: 02 47 58 78 20 / F: 02 47 58 16 42 urbanisme@ville-richelieu.fr
BARTHEZ Bruno Directeur de l'Urbanisme et du patrimoine, SOMMIERES	Mairie, Hôtel de Ville, 30250 SOMMIERES	T: 04 66 51 19 73 / F: 04 66 51 19 79 b.barthez-mairie-sommieres@wanadoo.fr
BEAUNAY Jérôme ABF, SDAP MANCHE	SDAP 50, Bld de la Dollée, 50 009 SAINT LÔ cedex	T: 02 33 72 61 67 / F: 02 33 57 50 46 jerome.beaunay@culture.gouv.fr
BECHADE Agnès Technicienne des Bâtiments de France, SDAP SARTHE	SDAP 72, 24 place du cardinal Gronte, 72000 LE MANS	T: 02 43 74 02 87 / F: 02 43 74 02 89 agnès.bechade@cult.gouv.fr
BEDJAOUI Neïla Chargée d'opérations d'urbanisme, NANTES	Mairie, 2 rue de l'hôtel de ville, 44094 NANTES	T: 02 40 41 99 52 / F: 02 40 41 32 51 neila.bedjaoui@mairie-nantes.fr
BEGUE Christelle Animatrice de l'architecture et du patrimoine, THOUARS	Mairie, Place Saint Laon, BP 183, 79103 THOUARS cedex	T: 05 49 68 22 85 / F: 05 49 68 16 09 christelle.begue@ville-thouars.fr
BERCHON Mme Chargée d'études documentaires, DRAC CENTRE	DRAC Centre, CRMH, 6 rue manufacture, 45000 ORLEANS	T: 02 38 78 85 05 / F: 02 38 78 85 01 anne-isabelle.berchon@culture.gouv.fr
BERGE Régis ABF, Chef du SDAP CALVADOS	SDAP 14, 13 bis rue St Ouen, 14036 CAEN cedex I	T: 02 31 15 61 00 / F: 02 31 15 61 10 regis.berge@culture.gouv.fr
BERNARD Dominique ABF, SDAP LOIRE ATLANTIQUE	SDAP 44, 2 rue Eugène Varlin, 44100 NANTES	T: 02 40 20 59 59 / F: 02 40 20 29 00 dominique.bernard@culture.gouv.fr
BERNARD Jean-Marc Technicien territorial, ARLES	Ville d'Arles, BP 90196, 13637 ARLES cedex	T: 04 90 49 39 42 / F: 04 90 49 35 30 j.bernard@ville-arles.fr
BERTHELOT Didier Chargé de mission architecture et urbanisme, PARIS	Mairie du 4ème arrondissement, 2 place Baudoyer, 75004 PARIS	T: 01 44 54 75 58 / F: 01 44 54 75 52 didier.berthelot@paris.fr
BERTRAND Christiane Maire adjointe chargée du tourisme, ALBERTVILLE	Mairie, 12 cours de l'Hôtel de ville, BP 104, 73207 ALBERTVILLE cedex	T: 04 79 10 43 10 / F: 04 79 10 43 19 cribe@wanadoo.fr
BERTRAND Rémy Architecte indépendant		T: 02 47 93w 20 23 rembertrand@wanadoo.fr
BESSIS Janine Conseillère municipale chargée de la lecture publique et du secteur sauvegardé, DIJON	Mairie, Palais des Etats de Bourgogne, Place de la Libération, BP 1510, 21033 DIJON cedex	T: 03 80 74 51 51 / F: 03 80 74 59 90 jbessis@ville-dijon.fr
BESSON François Responsable de l'urbanisme, SAUMUR	Mairie, Rue Molière, BP 300, 49408 SAUMUR cedex	T: 02 41 83 31 32 f.besson@ville-saumur.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/Mail
BETTSCHART Isabelle Technicienne des Batiments de France, SDAP LOIRE ATLANTIQUE	SDAP 44, 2 rue Eugène Varlin, 44100 NANTES	T: 02 40 20 59 59 / F: 02 40 20 29 00 isabelle.bettschart@culture.gouv.fr
BLANC Elisabeth Architecte-Urbaniste	14 rue Moreau, 75012 PARIS	T: 01 43 42 40 71 / F: 01 42 42 56 20 duche.urba@wanadoo.fr
BORGNE Antoine Responsable des études urbaines, CHINON	Mairie, service urbanisme, Place du Général de Gaulle, BP 231, 37501 CHINON	T: 02 47 93 53 26 / F: 02 47 98 41 58 direction.aménagement.urban.chinon@wanadoo.fr
BOUCAULT Philippe Technicien, SDAP ILLE ET VILAINE	SDAP 35, 3 avenue de Cucillé, 35031 RENNES	T: 02 99 14 34 34 / F: 02 99 14 34 30 annick.corbe@culture.gouv.fr
BOUHAREB Malika Service urbanisme, CHINON	Hôtel de ville, place du Général de Gaulle, BP 231, 37501 CHINON	T: 02 47 93 53 00 / F: 02 47 93 36 32 ville.de.chinon@wanadoo.fr
BOURDIN Louis Ancien architecte chargé d'études pour le sec- teur sauvegardé de Chinon	57 rue Voltaire, 37500 CHINON	T: 02 47 93 18 76 louis.bourdin@wanadoo.fr
BOURGADE Mary Conseillère municipale, NIMES	Mairie, Place de l'hôtel de ville, 30033 NIMES cedex 9	T: 04 66 76 51 43 / F: 04 66 76 70 36 mary.bourgade@ville-nimes.fr
BOURGAIGNE Franck Chargé de mission, Direction de l'urbanisme et de l'habitat, BESANCON	Mairie, Direction de l'urbanisme, 2 rue Mégevand, 25034 BESANCON cedex	T: 03 81 61 52 86 / F: 03 81 61 59 75 franck.bourgaigne@besancon.fr
BRENTROP Serge ABF, SDAP HAUT-RHIN	SDAP 68, 17 place de la cathédrale, 68000 COLMAR	T: 03 89 20 26 08 / F: 03 89 41 21 03 serge.brentrop@culture.gouv.fr
BRETESCHE Yves Membre de la commission Aménagement de CHINON	38 quai Charles VII, 37500 CHINON	T: 02 47 93 46 54
BRUGUEROLLE Antoine Architecte du patrimoine	5 rue Séguier, 30000 NIMES	T : 04 66 67 33 55 / F : 04 66 67 53 56 antoine.bruguerolle@wanadoo.fr
CADIOT Cosette Maire adjointe chargée de la culture et du patrimoine, AMBOISE	Mairie, 60 rue de la Concorde, 37400 AMBOISE	T: 02 47 23 47 42 / F: 02 47 23 19 80 jumelage.patrimoine@ville-amboise.fr
CAILLEBOT Josiane Conseillère municipale chargée du patrimoine architectural, VITRE	Mairie, 5 place du château, BP 70627, 35506 VITRE cedex	T: 02 99 75 05 21 / F: 02 99 75 00 51 elus@mairie-vitre.fr
CAILLET Denis Architecte voyer général chargé de la sous direction des études et de la réglementation de PARIS	Sous direction des études et de la régumenta- tion de Paris, 17 Bld Morland, PARIS	T: 01 42 76 20 57 denis.caillet@paris.fr
CALVANUS Frédérique Directrice adjointe de l'Urbanisme, BAYONNE	Hôtel de ville, BP 4, 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 63 33 / F: 05 59 59 30 91 f.calvanus@ville-bayonne.fr
CANAL Monique Conseillère Municipale, CHINON	Hôtel de ville, place du Général de Gaulle, BP 231, 37501 CHINON ANRU, 69 B rue Vaugirard, 75006 PARIS	T: 02 47 93 53 00 / F: 02 47 93 36 32 ville.de.chinon@wanadoo.fr
CARO Franck Chargé de mission ANRU		T: 01 53 63 55 00 f.caro@anru.fr
CAZENAVE Pierre ABF, SDAP GIRONDE	SDAP 33, Place Raymond Colom, BP 20, 33037 BORDEAUX	T: 05 56 00 87 10 / F: 05 56 79 04 16 pierre.cazenave@culture.gouv.fr
CERRUTI Christine CNAU, DAPA SDARCHETIS		
CHABALLIER Hervé Directeur général des services, CHINON	Hôtel de ville, place du Général de Gaulle, BP 231, 37501 CHINON	T: 02 47 93 53 04 / F: 02 47 98 47 92 direction.generale@ville-chinon.com
CHARRAIS Laurent Conseiller municipal, RICHELIEU	Mairie, 1 place du Marché, 37120 RICHELIEU	T: 02 47 58 10 13 / F: 02 47 58 16 42 mairie@ville-richelieu.fr
CHASSEL Francis Coordonnateur du collège de l'architecture et des espaces protégés, IGAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	Ministère de la culture et de la communication, 3 rue des Valois, 75001 PARIS	T: 01 40 15 33 13 / F: 01 40 15 87 87 lucienne.carderot@culture.gouv.fr
CHAUFFERT-YVART Bruno Inspecteur général de l'architecture et du patri- moine, Ministère de la Culture et de la Communication	Ministère de la Culture et de la communica- tion, 3 rue de Valois, 75033 PARIS cedex 01	T: 01 40 15 87 32 burno.chauffert-yvart@culture.gouv.fr
CHENET Céline Attachée parlementaire de Yves DAUGE, Sénateur INDRE ET LOIRE	Hôtel de ville, place du Général de Gaulle, BP 231, 37501 CHINON	T : 02 47 93 53 00

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/Mail
CHUZEVILLE Ludovic Agence de Développement et d'Urbanisme du Chinonnais (ADUC)	ADUC, 6 quai Charles VII, BP137, 37501 CHINON cedex	T : 02 47 93 83 83 aduc@wanadoo.fr
CLARKE Mr ABF, SDAP INDRE ET LOIRE	SDAP 37, 36 rue de Clocheville, BP 5949, 37000 TOURS cedex	T: 02 47 31 03 03 / F: 02 47 31 03 09
CLEMENT Michel Directeur de l'architecture et du patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA, 182 rue St Honoré, 75033 PARIS CEDEX 01	T:01 40 15 80 00 sylvie.condamine@culture.gouv.fr
COMMENGE Françoise Chef des abords des monuments historiques et des ZPPAUP, DAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA, 182 rue St Honoré, 75033 PARIS CEDEX 01	T: 01 40 15 32 43 / F: 01 40 15 33 36 francoise.commenge@culture.gouv.fr
COURGET Laure Conservateur du patrimoine, CAHORS	Hôtel de ville, Bld Gambetta, 46000 CAHORS	T: 05 65 20 88 04 / F: 05 65 20 88 09 L.courget@mairie-cahors.fr
COUSSY Bruno Architecte-urbaniste, Cabinet PONANT	95 rue Touffert, 17000 ROCHEFORT	ponant.urba@wanadoo.fr
CRUCHON Jacky Directeur de l'urbanisme, BAYONNE	Hôtel de ville, BP 4, 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 60 66 / F: 05 59 59 30 91 urbanisme@ville-bayonne.fr
DABRETEAU jacques Directeur de Nantes Renaissance	Nantes Renaissance, Hôtel de Châteaubriant, 13 rue de Briord, BP 71719, 44017 NANTES cedex I	T: 02 40 48 23 87 / F: 02 40 89 59 64 nantes.renaissance@club-internet.fr
DAUGEYves Sénateur Indre et Loire, Maire de CHINON	Hôtel de ville, Place du Général de Gaulle, BP 231, 37501 CHINON	T: 02 47 93 53 03 / F: 02 47 93 36 33 ville.de.chinon@wanadoo.fr
DAUNIS Thierry Ingénieur des services culturels, SDAP SARTHE	SDAP 72, 24 place du cardin, al Gronte, 72000 LE MANS	T: 02 43 74 02 87 / F: 02 43 74 02 89 thierry.daunis@culture.gouv.fr
DE LA BOUILLERIE Carole Chargée de mission, RICHELIEU	Mairie, 1 place du Marché, 37120 RICHELIEU	T: 02 47 58 10 02 / F: 02 47 58 16 42 projetville@ville-richelieu.fr
DE TROGOFF Sophie Chargée d'Etudes, DAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA, 182 rue St Honoré, 75033 PARIS CEDEX 01	atlas.vigny@culture.gouv.fr
DEVANNOISE Jacques ABF, SDAP MANCHE	SDAP 50, Bld Dollée, 50009 SAINT LÔ cedex	T: 02 33 72 61 66 / F: 02 33 57 50 46 jacques.devannoise@culture.gouv.fr
DECHELETTE Gilles Directeur du pôle urbanisme, CHAMBERY	Mairie, BP 1105, 73011 CHAMBERY cedex	T: 04 79 60 23 50 / F: 04 79 60 22 68 g.dechette@mairie-chambery.fr
DEDOURS Claude Directrice de l'urbanisme, VENDOME	Mairie, Parc Ronsard, BP 107, 41106 VENDOME cedex	T: 02 54 89 43 20 / F: 02 54 89 42 01 urba.vendome@wanadoo.fr
DELAINE Caroline Chargée de mission patrimoine, MULHOUSE	Musée des beaux-Arts, 4 place Guillaume tell, 68100 MULHOUSE	T: 03 89 33 78 12 caroline.delaine@ville-mulhouse.fr
DELAS Bruno Directeur de projet, Mission site historique, LYON	Mairie, Mission site historique, 1 place de la comédie, BP 1065, 69205 LYON	T: 04 72 07 51 97 bruno.delas@mairie-lyon.fr
DELCROIX Yves Aménagement du territoire, Chambre d'agriculture d'INDRE ET LOIRE	Chambre d'agriculture d'Indre et Loire, BP 139, 38 rue Augustin Fresnel, 37171 CHAMBRAY LES TOURS	T: 02 47 48 37 37 / F: 02 47 48 17 36 paysage@indre-et-loire.chambagri.fr
DELIGNE Noëlla Médiatrice du patrimoine, THOUARS	Mairie, Place Saint Laon, BP 183, 79103 THOUARS cedex	T 05 49 68 22 68 / F: 05 49 68 16 09 noella.delige@ville-thouars.fr
DENEFLÉ Sylvette Directrice du Musée des sciences humaines François Rabelais, TOURS	Musée des sciences humaines François Rabelais, 33 allée des Lessys, 37000 TOURS	T: 02 47 36 15 30 / F: 02 47 36 15 38 sylvette.denefle@univ-tours.fr
DES BUTTES Caroline Chargée d'études documentaires, DRAC CENTRE	DRAC Centre, CRMH, 6 rue manufacture, 45000 ORLEANS	T: 02 38 78 85 07 / F: 02 38 78 85 98 caroline-des_buttes@culture.gouv.fr
DESALBRES Clotilde Architecte du patrimoine	18 rue Francis Martin, 33000 BORDEAUX	T: 05 56 62 15 67 / F: 05 56 79 19 60 clotilde.desalbres@club.fr
DESALBRES Rémy Architecte du patrimoine	17 rue Francis Martin, 33000 BORDEAUX	T: 05 56 62 15 67 / F: 05 56 79 19 60 remi.desalbres@archesites.fr
DESMARRES Michel Architecte-Urbaniste, CONSEIL GENERAL HAUTS DE SEINE	Conseil général de Bobigny, Hôtel du département, BP 193, 92003 BOBIGNY cedex	T: 01 43 98 80 83 / F: 01 43 97 77 60 m.desmarres@cg93.fr
DOLLFUS Michel ABF, Chef du SDAP INDRE ET LOIRE	SDAP 37, 36 rue de Clocheville, BP 5949, 37000 TOURS cedex	T: 02 47 31 03 03 / F: 02 47 31 03 09 michel.dollfus@culture.gouv.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/Mail
DONDOSSOLA-LAMBERT Marina Bureau environnement et urbanisme, TOURS	Préfecture, 15 rue Bernard Palissy, 37925 TOURS cedex 9	T: 02 47 33 12 54
DOUTRE Maryline Ingénieur des Services Culturels, SDAP FINISTÈRE	SDAP 29, 3 rue Ar-Barzh Kadiou, 29000 QUIMPER	T: 02 98 95 32 02 / F: 02 98 95 35 20 maryline.doutre@culture.gouv.fr
DROUOT Murielle Direction de l'urbanisme, TOURCOING	Mairie, Place Victor Hassboucq, 59200 TOURCOING	T: 03 20 23 37 00
DUCHER Estelle Chargée de mission pour l'aménagement urbain, CHALONS-EN-CHAMPAGNE	Mairie, Place Foch, 51022 CHALONS EN CHAMPAGNE	T: 03 26 69 38 00 / F: 03 26 69 38 88 formation.mairie@chalons-en-champagne.net
DURAND Patrice Technicien des bâtiments de France, SDAP MAYENNE	SDAP 53, 7 rue du jeu de Paume, 53000 LAVAL	T: 02 43 53 90 53 / F: 02 43 53 04 02 patrice.durand@culture.gouv.fr
EFFA Pierre-André Directeur de l'urbanisme, BOURGES	Mairie, 11 rue Jacques Raimbault, BP 628, 18000 BOURGES	T: 02 48 57 82 80 / F: 02 48 57 83 64
ESNARD Marie-Michèle Maire adjointe, CHINON	Hôtel de ville, place du Général de Gaulle, BP 231, 37501 CHINON	T: 02 47 93 53 00 / F: 02 47 93 36 32 ville.de.chinon@wanadoo.fr
ETCHEGARAY René Premier adjoint, BAYONNE	Hôtel de ville, Place du Général de Gaulle, BP 231, 37501 CHINON	T: 05 59 46 60 20 / F: 05 59 46 61 98 m.cillero@ville-bayonne.fr
FAUVEL Marie-Marthe Chargée de mission Patrimoine, LODEVÉ	Mairie, BP 62, 34702 LODEVÉ cedex	T: 04 67 88 86 00 / F: 04 67 44 01 84 mm.fauvel@wanadoo.fr
FERAULT Marie-Agnès Conservateur du patrimoine, DRAC CENTRE	DRAC Centre, 6 rue manufacture, 45000 ORLEANS	T: 02 38 78 85 25 / F: 01 56 06 52 69
FILEPPI Charles ABF, SDAP HAUTE SAVOIE	SDAP 74, 24 Bld du lycée, BP 276, 74007 ANNECY cedex	T: 04 50 10 30 00 / F: 04 50 10 30 09 charles.fileppi@culture.gouv.fr
FLEURET-PAGNOUX Maryse Maire adjointe chargée du patrimoine, LA ROCHELLE	Mairie, Service Urbanisme et Espace Urbanisme, BP 1541, 17086 LA ROCHELLE cedex 2	T: 05 46 51 51 85 / F: 05 46 51 53 31 ELUS-PS@ville-laroche.fr
FRAPOLLI Nicolas Architecte-Urbaniste, BRUXELLES	117 rue d'Albanie, 1060 BRUXELLES, Belgique	T: 02 502 00 23 / F: 02 502 00 23 n.frapolli@skynet.be
FROIDEVAUX Denis Architecte du patrimoine	6 rue Jules Choplain, 75006 PARIS	T: 01 40 46 02 12 / F: 01 40 46 02 13 denis.froidevaux@wanadoo.fr
GALES Françoise Chargé de mission pour l'inventaire du patrimoine, MILLAU	Mairie, 17 rue de la République, 12100 MILLAU	T: 05 65 59 50 38 / F: 05 65 59 50 82 fr.gales@wanadoo.fr
GALLEY Jean-Michel Chargé de mission de l'ANVPAH & VSSP	ANVPAH & VSSP, Château Neuf, Place Paul Bert, 64100 BAYONNE	galley.jean-michel@wanadoo.fr
GANUCHAUD Marc Directeur de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage, SAUMUR	Mairie, BP 300, 49408 SAUMUR cedex	T: 02 41 83 31 08 / F: 02 41 83 31 97 m.ganuchaud@ville-saumur.fr
GARNIER Jean-Claude Maire adjoint chargé de l'urbanisme, RICHELIEU	Mairie, 1 place du Marché, 37120 RICHELIEU	T: 02 47 58 10 13 / F: 02 47 58 16 42 mairie@ville-richelieu.fr
GAUTHIEZ Bernard Professeur, Université de LYON	Institut d'urbanisme de Lyon, 17 rue Juliette Récaignier, 69006 LYON	bernard.gauthiez@free.fr
GEOFFROY Michel Adjoint au CRMH, chargé des ZPPAUP, DRAC LANGUEDOC-ROUSSILLON	DRAC Languedoc-Roussillon, CS 49020, 5 rue Salle l'Evêque, 34967 MONTPELLIER cedex 2	T: 04 67 02 32 82 / F: 04 67 02 32 05 michel.geoffroy@culture.gouv.fr
GERMAINE Jean-Michel ABF, Chef SDAP ILLE ET VILAINE	SDAP 35, 3 avenue de Cucillé, 35031 RENNES	T: 02 99 14 34 34 / F: 02 99 14 34 30 annick.corbe@culture.gouv.fr
GILLOT Jean-Pierre Maire adjoint chargé du patrimoine, DIJON	Mairie, Palais des Etats de Bourgogne, Place de la Libération, BP 1510, 21033 DIJON cedex	T: 03 80 74 52 53 / F: 03 80 74 59 90 jpgillot@ville-dijon.fr
GINTRAND Patrice ABF, SDAP PYRÉNÉES ORIENTALES	SDAP 66, 10 rue Edmond Bartissol, BP 447, 66004 PERPIGNAN cedex	T: 04 68 34 51 93 patrice.gintrand@culture.gouv.fr
GIRARD Jacky Conférencier, INDRE-ET-LOIRE	12 rue de la Garenne, 37140 RESTIGUE	T: 02 47 97 35 73
GIRONNET Patrick ABF, Chef du SDAP TARN	SDAP 81, 13 rue du sel, 81000 ALBI	T: 05 63 38 57 00 / F: 05 63 38 57 07 patrick.gironnet@culture.gouv.fr
GOMES Pascal Chargé de mission pour l'agence de développement urbain du chinonnais	ADUC, 6 quai Charles VII, BP 137, 37501 CHINON cedex	T: 02 47 93 83 83 / F: 02 47 98 47 01 aduc.accueil@wanadoo.fr ou aduc@wanadoo.fr
GONDRAN François ABF, Chef du SDAP GIRONDE	SDAP 33, Place Raymond colom, BP 20, 33037, BORDEAUX	T: 05 56 00 87 10 / F: 05 56 79 04 16 francois.gondran@culture.gouv.fr
GONNELLE Jean-Pierre ABF, SDAP VIENNE	SDAP 86, 58 rue de la Marne, 86000 POITIERS	T: 05 49 55 63 20 / F: 05 49 41 08 17 jean-pierre.gonnelle@culture.gouv.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/Mail
GOUDAL Gérard Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication	Ministère de la culture et de la communication, 3 rue des Valois, 75001 PARIS	T: 01 40 15 80 42 / F: 01 40 15 87 87 gerard.goudal@culture.gouv.fr
GOUX Alain Directeur de l'urbanisme, LA ROCHELLE	Mairie, Service Urbanisme et Espace Urbanisme, BP 1541, 17086 LA ROCHELLE cedex 2	T: 05 46 51 14 26 / F: 05 46 51 14 98 goux@ville-larochelle.fr
GRANDIN Alexis Maire adjoint chargé du patrimoine, SAINT-QUENTIN	Hôtel de ville, BP 345, 02107 SAINT QUENTIN cedex	T: 03 23 06 90 01 / F: 03 23 06 90 07 alexis.grandin@ville-saint-quentin.fr
GRANDJEAN Denis Maire adjoint chargé du patrimoine, Directeur de l'Ecole d'architecture, NANCY	Hôtel de ville, 1 place de Stanislas, c.o n°1 54035 NANCY cedex	T: 03 83 80 81 00 denis-grandjean@nancy.archi.fr
GRAVEL Pierre Maire, RICHELIEU	Mairie, 1 place du Marché, 37120 RICHELIEU	T: 02 47 58 10 13 / F: 02 47 58 16 42 mairie@ville-richelieu.fr
GRUBERT Mireille Directrice CEDHEC	CHE Chaillot, 58 rue Richelieu, 75002 PARIS	T: 01 58 51 52 93 / F: 01 58 51 52 90 m.grubert@citechailot.org
GUENAND Agathe Responsable du patrimoine, AMBOISE	Mairie, 60 rue de la Concorde, 37400 AMBOISE	T: 02 47 23 47 42 / F: 02 47 23 19 80 jumelage.patrimoine@ville-amboise.fr
GUENOUN Jean-Lucien ABF, Chef du SDAP LOIR ET CHER	SDAP 41, 17 rue de l'Abbé Grégoire, 41012 BLOIS cedex	jean-lucien.guenoun@culture.gouv.fr T : 05 49 36 30 30
GUILBAUD Mr Conservateur régional des Monuments Historiques, DRAC POITOU-CHARENTES	DRAC Poitou-Charentes, CRMH, 102 Grand rue, 86 000 POITIERS	T : 05 49 36 30 30
GUILBAUD Pierre Directeur de l'urbanisme, AUXERRE	Hôtel de ville, 14 place de l'Hôtel de ville, 89000 AUXERRE	T: 03 86 72 44 29 / F: 03 86 72 44 25 pierre.guilabud@auxerre.com
GUILLAUMIN Nathalie Directrice de Via Patrimoine	Via Patrimoine, Hôtel de ville, BP 1370, 16016 ANGOULEME	T : 05 45 38 71 35 / F : 05 45 38 90 82 nathalieguillaumin@free.fr
GUILLOTEAU Corine CNAU, DAPA SDARCHETIS		
GUIN-GILBERT Séverine Responsable du patrimoine, AIRVAULT	Mairie, 1 rue Constant Balquet, 79600 AIRVAULT	T: 05 49 64 69 51 / F: 05 49 70 80 76 severine.gilbert@alenior.org
HAMELIN Daniel Directeur de l'architecture, de l'aménagement et de l'urbanisme, PERPIGNAN	Mairie, place de la Loge, BP 931, 66931 PERPIGNAN cedex	T: 04 68 66 30 99 dhamelin@mairie-perpignan.com
HENAUT Philippe ABF, adjoint au Chef du SDAP ESSONNE	SDAP 91, rue du Bois Briard, 91080 COURCOURONNES	T: 01 60 78 57 00 / F: 01 64 97 20 36 philippe.henault@culture.gouv.fr
HIRSCHY Isabelle Architecte du patrimoine	23 rue de la figairasse, Bâtiment B, 34070 MONTPELLIER	T: 04 67 55 87 76 i.hirschy@free.fr
HONSEL Mr Conservateur régional des Monuments Historiques, DRAC POITOU-CHARENTES	DRAC Poitou-Charentes, CRMH, 102 Grand rue, 86 000 POITIERS	T : 05 49 36 30 30
HUANG Ilaine Architecte-Urbaniste, BRUXELLES	117 rue d'Albanie, 1060 BRUXELLES, Belgique	T: 02 502 00 23 / F: 02 502 00 23 i.huang@skynet.be
HULLO André Maire adjoint chargé du patrimoine, VIENNE	Mairie, 97 avenue Général Leclerc, 38200 VIENNE	T: 04 74 53 39 29 / F: 04 74 31 60 84 andre.hullo@infonie.fr
HYAFIL Sophie ABF, SDAP PARIS	SDAP 75, 30A passage Dauphine, 30 rue Dauphine, 75006 PARIS	T: 01 53 73 01 34
IAMANDI Cristina Architecte du patrimoine	7 rue Dupleix, 75015 PARIS	T : 01 43 06 09 55
INGUENAUD Virginie Service régional de l'inventaire de Bourgogne	Service régional de l'inventaire, 17 Bld Trémouille, 21000 DIJON	T: 03 80 68 50 91 / F: 03 80 68 50 99 virginie.inguenaud@culture.gouv.fr
JAOUL Martine Responsable service de l'inventaire, Région MIDI-PYRENEES	DRAC Midi-Pyrénées, 1 place Alfonse Jourdain, 31000 TOULOUSE	T: 05 34 41 86 42 / F: 05 61 62 92 22
JAUMES Sylvie Chargée d'études, Communauté d'agglomération HÉRAULT-MÉDITERRANÉE	Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, zone artisanale la Crouzette, 34630 SAINT-THIBERY	T: 04 99 47 48 20 / F: 04 99 47 48 21 s.jaumes@agglolhm.net
JOUVE Vincent ABF, SDAP FINISTÈRE	SDAP 29 antenne Brest, 26 rue Camille Desmoulin, 29200 BREST	T: 02 98 33 40 40 / F: 02 98 33 40 39 vincent.jouve@culture.gouv.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/Mail
KEMPLAIRE Hélène Animatrice de l'architecture et du patrimoine, Pays d'art et d'histoire de la Vallée de la Dordogne lotoise	PAH Vallée de la Dordogne, ADVD, Mairie, Le bourg, 46600 CREYSSE	T: 05 65 33 81 36 / F: 05 65 33 81 43 patrimoine-vallee-dordogne@wanadoo.fr
LAIDET Myriam Chargée de mission développement durable, Mission Val de Loire	Mission Val de Loire, 81 rue Colbert, BP 4322, 37043 TOURS cedex 1	T: 02 47 66 94 49 / F: 02 47 66 02 18 laidet@mission-valdeloire.fr
LALU Catherine Responsable de l'aménagement urbain, THOUARS	Mairie, Place Saint Laon, BP 183, 79103 THOUARS cedex	T: 05 49 68 16 18 / F: 05 49 68 16 09 catherine.lalu@ville-thouars.fr
LAM Brigitte Conservateur, Responsable de l'Atelier du Patrimoine, AIX-EN-PROVENCE	Hôtel de ville, 13616 AIX EN PROVENCE	T: 04 42 91 90 33 / F: 04 42 91 94 93 lamB@mairie-aixenprovence.fr
LAMARCHE Antoine Chargé de mission culture, Pays de la vallée du Loir	Rue Anatole Carré-Hôtel de ville, 72500 VAAS	T: 02 43 38 16 73 / F: 02 43 38 16 61 antoine.lamarche@vallee-du-loir.com
LAMY Philippe Responsable de la cellule patrimoine, direction de l'aménagement urbain, LYON	Mairie, Direction de l'aménagement urbain, 1 place de la comédie, BP 1065, 69205 LYON	T: 04 26 99 63 71 / F: 04 72 10 50 17 philippe.lamy@mairie-lyon.fr
LARGY Thibault Directeur de l'urbanisme, GUERANDE	Mairie, Place du marché au bois, 44350 GUERANDE	T: 02 40 15 60 40 / F: 02 40 15 60 45 thibault.largy@ville-guerande.fr
LARUE-CHARLUS Michèle Secrétaire générale adjointe, BORDEAUX	Mairie de Bordeaux, Place Pey Berland, 33077 BORDEAUX	T: 05 56 10 21 29 / F: 05 56 10 22 57 m.larue-charlus@mairie-bordeaux.fr
LAVENU Mathilde ABF, SDAP 15	SDAP 15, 11 rue Emile Duclaux, BP 539, 15000 AURILLAC cedex	T: 04 71 45 59 10 / F: 04 71 45 59 11 mathilde.lavenu@culture.gouv.fr
LE CLECH Sylvie Directrice du service régional de l'inventaire de Bourgogne	Service régional de l'inventaire, 17 Bld Trémouille, 21000 DIJON	T: 03 80 68 50 91 / F: 03 80 68 50 99 sylvie.le-clech@culture.gouv.fr
LE CUNFF Gilles Directeur de l'urbanisme, LOCHES	Hôtel de ville, BP 231, 37602 LOCHES	T: 02 47 91 19 56 / F: 02 47 31 56 17 urba-loches@wanadoo.fr
LE GALCHER Yann Attaché au service urbanisme, BOURGES	Mairie, 11 rue Jacques Raimbault, BP 628, 18000 BOURGES	T: 02 48 57 82 80 / F: 02 48 57 83 64
LE GOFF- DUCHATEAU Soazick ABF, SDAP AUDE	SDAP de l'AUDE, 77 rue Trivalle, 11000 CARCASSONNE	T: 04 68 47 26 58 / F: 04 68 31 73 71 soazick.le-goff@culture.gouv.fr
LE HERISSE Catherine Architecte-Urbaniste		catherine.le-herisse@wanadoo.fr
LECUREUR Gaston Maire, PONT-AUDEMER	Mairie, BP 429, 27500 PONT AUDEMER	T: 02 32 41 81 28 / F: 02 32 41 24 74 gaston.lecureur@ville-pont-audemer.fr
LECURU Marc Maire, CAHORS	Hôtel de ville, Bld Gambetta, 46000 CAHORS	T: 05 65 20 87 02 / F: 05 65 22 28 22
LEMAITRE Thierry Technicien des bâtiments de France, SDAP CHARENTE MARITIME	SDAP 17, 28 rue Gargouilleau, 17025 LA ROCHELLE cedex 1	T: 05 46 41 09 57 / F: 05 46 41 60 52 thierry.lemaitre@culture.gouv.fr
LEPRETRE Jean-Louis Directeur Régional des Affaires Culturelles, CENTRE	DRAC Centre, 6 rue manufacture, 45000 ORLEANS	T: 02 38 78 85 85 / F: 02 38 78 12 96 jean-louis.lepretre@culture.gouv.fr
LINAIS Jean-Marie Responsable de l'urbanisme, CHÂTEAU-GONTIER	Mairie, 23 place de la république, BP 402, 53200 CHÂTEAU-GONTIER	T: 02 43 09 55 55 / F: 02 43 07 08 21 (p 573) jean.marie-linais@cc.chateau-gontier.fr
LOHR Evelyne Responsable de l'inventaire, CONSEIL GENERAL HAUTS DE SEINE	Conseil général de Bobigny, Hôtel du départe- ment, BP 193, 92003 BOBIGNY cedex	T: 01 43 93 83 26 elohr@cg93.fr
LONGUET Isabelle Convention France UNESCO	UNESCO, Centre patrimoine mondial, 7 place de Fontenoy, 75007 PARIS	T: 01 40 15 33 35 / F: 01 40 15 33 07 isabelle.longuet@culture.gouv.fr
LOUBENS Sophie ABF, adjoint au Chef du SDAP HÉRAULT	SDAP 34, 5 impasse enclos Tissié-Sarrus, 34961 MONTPELLIER cedex 2	T: 04 67 06 81 24 / F: 04 67 06 81 22 sophie.loubens@culture.gouv.fr
LOUBET Serge Maire, ARAGON	Mairie, Rue de la mairie, 11600 ARAGON	T: 04 68 77 17 87 mairie-aragon@wanadoo.fr
MADELAIN-BEAU Sibylle ABF, Chef du SDAP SEINE ET MARNE	SDAP 77, Pavillon Sully, Palais de Fontainebleau, 77123 FONTAINEBLEAU	T: 01 60 74 50 21 / F: 01 60 72 73 19

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/Mail
MAHE Annick Maire adjointe Chargée de l'urbanisme, GUERANDE	Mairie, Place du marché au bois, 44350 GUERANDE	T: 02 40 15 60 40 / F: 02 40 15 60 44 annick.mahe@ville-guerande.fr
MALAGUTTI Priscilla Médiateur du patrimoine, FIGEAC	Mairie, 8 rue Colomb, BP 205, 46106 FIGEAC cedex	T: 05 65 50 31 09 / F: 05 65 50 02 33 priscilla.malagutti@ville-figeac.fr
MALINVERNO Bruno Chef de mission Inventaire général du patri- moine culturel, DAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA, 182 rue St Honoré, 75033 PARIS CEDEX 01	T: 01 40 15 80 00 bruno.malinverno@culture.gouv.fr
MANCEAU Christine Secrétaire générale, AIRVAULT	Mairie, 1 rue Constant Balquet, 79600 AIRVAULT	T: 05 49 64 70 13 / F: 05 49 70 80 76 mairie-airvault@cc.airvaudais.fr
MANGIN-PAYEN Anne ABF, SDAP PYRÉNÉES ATLANTIQUES	SDAP 64 antenne Bayonne, 14 rue Gosse, 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 02 90 / F: 05 59 59 10 84 anne.mangin-payen@culture.gouv.fr
MARCHANT Sylvie Chargée de mission pour la valorisation du patrimoine, DRAC CENTRE	DRAC Centre, 6 rue manufacture, 45000 ORLEANS	T: 02 38 78 85 37 / F: 02 38 78 85 38 sylvie.marchant@culture.gouv.fr
MARINOS Alain Inspecteur général de l'architecture et du patri- moine, Ministère de la Culture et de la Communication	Ministère de la Culture et de la communication, IGAPA, 3 rue de Valois, 75033 PARIS cedex 01	T: 01 40 15 32 72 alain.marinos@culture.gouv.fr
MAROUZE Jean-Michel ABF, Chef du SDAP COTE D'OR	SDAP 21, 39 rue Vannerie, 21000 DIJON	T: 03 80 68 42 85 / F: 03 80 68 42 86 jean-michel.marouze@culture.gouv.fr
MASSON Dominique Conseillère pour les jardins et paysages, service du développement culturel et des actions terri- toriales, DRAC CENTRE	DRAC Centre, 6 rue manufacture, 45000 ORLEANS	T: 02 38 78 85 82 / F: 02 38 78 12 79 dominique.masson@culture.gouv.fr
MASSON Dominique Chef du bureau des Secteurs Sauvegardés, DAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA, 182 rue St Honoré, 75033 PARIS CEDEX 01	T: 01 40 15 32 40 / F: 01 43 37 25 80 dominique-pierre.masson@culture.gouv.fr
MAURIN Sébastien Assistant de conservation du patrimoine, THOUARS	Mairie, Place Saint Laon, BP 183, 79103 THOUARS cedex	T: 05 49 68 16 25 / F: 05 49 68 16 09 sebastien.maurin@ville-thouars.fr
MELISSINOS Alexandre Architecte du patrimoine, Suivi des secteurs protégés	7 rue Buffon, 75005 PARIS	T: 01 43 37 80 60 / F: 01 43 37 25 80 melissi@club-internet.fr
MELON Benoît ABF, Chef du SDAP AUDE	SDAP 11, 77 rue Trivalle, 11000 CARCASSONNE	T: 04 68 47 26 58 / F: 04 68 71 31 73 benoit.melon@culture.gouv.fr
MERCERON Marie-Hélène ABF, SDAP CHER	SDAP 18, 12 rue Jacques Coeur, 18000 BOURGES	T: 02 48 48 17 83
MEYER Olivier Chef du bureau du patrimoine culturel, CONSEIL GENERAL HAUTS DE SEINE	Conseil général de Bobigny, Hôtel du départe- ment, BP 193, 92003 BOBIGNY cedex	T: 01 43 93 83 19 omeyer@cg93.fr
MINIER Marie ABF, Chef du SDAP EURE	SDAP 27, Hôtel de l'équipement, 1 avenue Foch, 27022 EVREUX	T: 02 32 29 60 02 / F: 02 32 29 61 45 marie.minier@culture.gouv.fr
MONIOT Anne-Laure Chef de projet "mission recensement du pay- sage architectural et urbain", BORDEAUX	Mairie, Place Pey Berland, 33077 BORDEAUX	T: 05 56 10 20 30 a-l.moniot@mairie-bordeaux.fr
MONTAGNE Brigitte Conservateur régional des Monuments Historiques, DRAC POITOU-CHARENTES	DRAC Poitou-Charentes, CRMH, 102 Grand rue, 86 000 POITIERS	T: 05 49 36 30 14 brigitte.montagne@culture.gouv.fr
MORELIERE Alain Ingénieur d'études, cartographe, DRAC BOURGOGNE	DRAC Bourgogne, 34-41 rue Vannerie, 21000 DIJON	T: 03 80 68 50 31 / F: 03 80 68 50 99 alain.moreliere@culture.gouv.fr
MORIN DUFOIX Christelle Animatrice de l'architecture et du patrimoine, CHALON-SUR-SAONE	Espace patrimoine, 24 quai des messageries, 71100 CHALONS-SUR-SAONE	T: 03 85 93 15 98 / F: 03 85 48 27 24 animation@mairie-chalonsur-saone.fr
MORON Michel Membre de la commission Aménagement de Chinon	17 rue des Ursulines, 37500 CHINON	T: 02 47 93 15 29
MOUCHARD Guy Maire adjoint chargé de l'urbanisme, PONT-AUDEMER	Mairie, BP 429, 27500 PONT AUDEMER	T: 02 32 41 81 28 / F: 02 32 41 24 74

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/Mail
MOULIN-BOUDARD Martine Maire adjointe chargée de la mise en valeur du patrimoine architectural, historique et culturel, BORDEAUX	Mairie de Bordeaux, Place Pey Berland, 33077 BORDEAUX	T: 05 56 10 20 51 / F: 05 56 10 22 44 dir.gal.culture@mairie-bordeaux.fr
NEWMAYER Mme Directrice adjointe de l'Urbanisme, GUERANDE	Mairie de Guérande, Place du marché au bois, 44350 GUERANDE	T: 02 40 15 60 40 / F: 02 40 15 60 44
OBERSON Isabelle Directrice de l'atelier du patrimoine de Saintonge	Atelier du patrimoine, Villa Musso, 62 cours national, 17100 SAINTES	T: 05 46 92 06 27 / F: 05 46 92 17 01 aps-saintes@wanadoo.fr
OKAHASHI Mme Centre patrimoine mondial, section asie, DAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA, 182 rue St Honoré, 75033 PARIS CEDEX 01	T : 01 40 15 80 00
OLRY-DECOU Christine Conférencière, VAH LAON	2 rue Villers-Cotterêts, 02600 OIGNY EN VALLOIS	tourisme.info.laon@wanadoo.fr
ORTIZ Marylise Directrice de l'ANVPAH & VSSP	ANVPAH & VSSP, Château Neuf, Place Paul Bert, 64100 BAYONNE	T / F : 05 59 59 56 31 m.ortiz@an-patrimoine.org
PANDHI Vivek Collaborateur d'Alexandre Melissinos, Architecte du patrimoine	7 rue Buffon, 75005 PARIS	T: 01 43 37 80 60 / F: 01 43 37 25 80 melissi@club-internet.fr
PASCAL Marie-Claude Conservateur en chef du patrimoine, DIJON	Mairie, Palais des Etats de Bourgogne, Place de la Libération, BP 1510, 21033 DIJON cedex	T: 03 80 74 52 26 / F: 03 80 71 53 43 mcpascal@ville-dijon.fr
PECHEUR Anne-Marie Chargée de mission patrimoine, Pays d'art et d'histoire de la Vallée de la Dordogne lotoise	PAH Vallée de la Dordogne, ADVD, Mairie, Le bourg, 46600 CREYSSE	T: 05 65 33 81 36 / F: 05 65 33 81 43 patrimoine-vallee-dordogne@wanadoo.fr
PERIGNON Jean-Michel Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication	Ministère de la culture et de la communication, IGAPA, 3 rue des Valois, 75033 PARIS cedex 1	T: 01 40 15 32 03 jean-michel.perignon@culture.gouv.fr
PEROT Elisabeth Architecte conseil, Nantes Renaissance	Nantes Renaissance, Hôtel de Chateaubriant, 13 rue de Briord, BP 71719, 44017 NANTES CEDEX 1	T: 02 40 48 23 87 / F: 02 40 89 59 64 nantes.renaissance@club-internet.fr
PERRIN Muriel Chargée d'études de l'ANVPAH & VSSP	ANVPAH & VSSP, Château Neuf, Place Paul Bert, 64100 BAYONNE	T / F : 05 59 59 56 31 m.perrin@an-patrimoine.org
PERRIN Vincent Directeur adjoint, SAUMUR	Mairie, BP 300, Rue Molière, 49408 SAUMUR cedex	T: 02 41 83 31 9 / F: 02 41 83 31 97 v.perrin@ville-saumur.fr
PETIT Marie-Laure ABF, SDAP EURE ET LOIR	SDAP 28, 17 place de la République, BP 151, 28003 CHARTRES cedex	T: 02 37 36 95 85 / F: 02 37 21 33 29 marie-laure.petit@culture.gouv.fr
PINCON Geneviève Chef de mission atlas du patrimoine, DAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA, 182 rue St Honoré, 75033 PARIS CEDEX 01	T: 01 40 15 75 78 genevieve.pincon@culture.gouv.fr
PINEAU Dominique Maire adjointe chargée de l'urbanisme, AGEN	Mairie, Place du Dr Esquirol, 47916 AGEN cedex 9	T: 05 53 69 47 47 / F: 05 53 69 47 44
PINON Jacques Entrepreneur G.O, CHINON	Z.I rue Fressinet, BP 253, 37500 CHINON	T: 02 47 93 19 35 / F: 02 47 93 48 38 SA.PINON@wanadoo.fr
PORTIER Claire Animatrice de l'architecture et du patrimoine, CHINON	Hôtel de ville, 37500 CHINON	T: 02 47 93 11 26 / F: 02 47 93 30 87 serviceculturel-chinon@wanadoo.fr
POTT Chantal Conseillère municipale chargée de l'urbanisme, ARNAY-LE-DUC	Mairie, Place Bonaventure des Périers, 21230 ARNAY-LE-DUC	T : 03 80 90 03 44 / F : 03 80 90 09 17
QUEFFELEC Christian Architecte, Conseil Général des Ponts et Chaussées, Ministère de l'Equipement	Ministère de l'Equipement, La Grande Arche, 92055 LA DEFENSE cedex	christain.queffelec@equipement.gouv.fr
QUENIOT Michel Directeur adjoint du Parc Naturel Régional LOIRE-ANJOU-TOURAIN	PNR Loire Anjou Tourraine, 7 rue Jehanne d'Arc, Maison du parc, 49730 MONTSOUREAU	T: 02 41 53 66 00 / F: 02 41 53 66 09 info@parc-loire-anjou-tourraine.fr
RATSIMBAZAFY Gisèle Responsable de l'urbanisme, TOURS	Mairie, 1 à 3 rue des Minimes, 37926 TOURS	T: 02 47 21 66 91 / F: 02 47 21 61 27 urba@ville-tours.fr
REBOURG François Maire adjoint chargé du patrimoine, NEUFCHATEAU	Mairie, 28 rue Saint Jean, 88300 NEUFCHATEAU	T : 03 29 95 20 20

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/Mail
RENAUD Sandrine Directrice de l'urbanisme, LOUDUN	Mairie, 1 rue Gambetta, 86200 LOUDUN	T: 05 49 98 15 38 / F: 05 49 98 12 88
RENNOU Daniel ABF, Chef du SDAP DEUX SEVRES	SDAP 79, 39 avenue de Paris, 79022 NIORT Cedex	T: 05 49 06 89 82 / F: 05 49 06 89 85 daniel.rennou@culture.gouv.fr
RIEDLING Pascale Chargée de mission urbanisme, TONNERRE	Mairie, rue de l'hôtel de ville, 89700 TONNERRE	T: 03 86 55 22 35 p.riedling@mairie-tonnerre.fr
RIGOU Maryse Technicienne des Bâtiments de France, SDAP PYÉRENNEE ATLANTIQUE	SDAP 64 antenne Bayonne, 14 rue Gosse, 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 02 95 maryse.rigou@culture.gouv.fr
ROBERT Emmanuelle UNESCO	UNESCO, Centre patrimoine mondial, 7 place de Fontenoy, 75007 PARIS	T: 01 45 68 10 84 / F: 01 45 68 55 70
ROCHAS Mr ABF, SDAP DORDOGNE	SDAP 24, Hôtel Estignard, 3 rue Limogeanne, BP 9021, 24019 PERIGUEUX cedex 19	
ROUAUD Pascal ABF, Chef du SDAP SAÔNE ET LOIRE	SDAP 71, 37 Bld Henri Dunant, 71000 MACON	T: 03 85 39 95 20 / F: 03 85 39 95 29 pascal.rouaud@culture.gouv.fr
ROUGER Jean Vice-Président de l'ANVPAH & VSSP	ANVPAH & VSSP, Château Neuf, Place Paul Bert, 64100 BAYONNE	jean.rouger@wanadoo.fr T: 05 49 50 40 53 / F: 05 49 50 52 16
ROUSSELLE Bernard Maire, MIREBEAU SALICHON Anne-Marie Responsable du Musée Jeanne d'Arc, CHINON	Mairie, 1 place de la République, BP 18, 86110 MIREBEAU 16 rue du Port 37500 CHINON	T: 02 47 98 47 21 am.salichon@free.fr
SANTELLI Michelle Maire adjointe chargée du patrimoine et du tourisme, CHAMBERY	Mairie, BP 1105, 73011 CHAMBERY cedex	T: 04 79 60 20 81 / F: 04 79 60 20 08 m.santelli@mairie-chambery.fr
SAVOUREY Cathy Mission internationale, Agence de Développement et d'Urbanisme du Chinonnais	ADUC, 6 quai Charles VII, BP137, 37501 CHINON cedex	T : 02 47 93 83 83, aduc@wanadoo.fr
SCHWEITZER Jean-Michel Maire adjoint chargé de la culture et du patrimoine, LECTOURE	Mairie, Place du général de Gaulle, 32700 LECTOURE	T: 05 62 68 70 22 sernail@club-internet.fr
SEREIN Marie Attachée territoriale, FIGEAC	Mairie, 8 rue Colomb, BP 205, 46106 FIGEAC cedex	T: 05 65 50 05 40 / F: 05 65 50 02 33 marie.serein@ville-figeac.fr
SFAR Elyssa Consultante prospective, NANTES	8 Bld Henri Orrion, 77000 NANTES	T: 08 71 28 46 24 elyssa.sfar@wanadoo.fr
SICOT Bernard Conseiller Municipal, CHINON	Hôtel de ville, place du Général de Gaulle, BP 231, 37501 CHINON	T: 02 47 93 53 00 / F: 02 47 93 36 32 ville.de.chinon@wanadoo.fr
SINTIVE Etienne Architecte du patrimoine	23 rue Srego, 59000 LILLE	T: 03 20 57 84 42 / F: 03 20 54 18 82 e.sintive.architectes@wanadoo.fr
STEFF Yves Architecte-urbaniste	3 rue de Carcouël, 44000 NANTES	T: 02 40 20 15 47 aup@aup-urba.com
STEVE Michel Directeur du service réhabilitation, Agence municipale d'urbanisme, NICE	Agence municipale d'urbanisme, 2 rue François St Paul, 06364 NICE cedex 4	T: 04 97 13 37 81 michel.steve@ville-nice.fr
SURY Cécile Secrétaire générale, RICHELIEU	Mairie, 1 place du Marché, 37120 RICHELIEU	T: 02 47 58 10 13 / F: 02 47 58 16 42 mairie@ville-richelieu.fr
TAINTURIER Catherine Secrétaire générale, AIRNAY-LE-DUC	Mairie, Place Bonaventure des Pèriers, 21230 ARNAY-LE-DUC	T : 03 80 90 03 44 / F : 03 80 90 09 17
TORIUMI Motoki Architecte-Urbaniste, Docteur en études urbaines, Mission reconversion du patrimoine, JAPON	Institut national du patrimoine du japon	T: +81 42 67 72 812 toriumi-family@yacht.ocn.ne.jp
TOURNOUX Marie-Noël Convention France UNESCO	DAPA, 182 rue St Honoré, 75033 PARIS cedex 01	T: 01 40 15 32 52 mn.tournoux@unesco.org
TREMBLAY Dominique Directeur de la Mission Val de Loire	Mission Val de Loire, 81 rue Colbert, BP 4322, 37043 TOURS CEDEX 01	T: 02 47 66 94 49
TRIDON Pascale Cellule patrimoine, direction de l'aménagement urbain, LYON	Ville de Lyon, 1 place de la comédie, BP 1065, 69205 LYON	pascale.tridon@mairie-lyon.fr
VERSACI Antonella Architecte, chef de projet UNESCO, ITALIE	UNESCO, Venice Office, C Roste, 4930 CASTELLO, 30122 VENEZIA	T: +39 (0)41 260 1540 a.versaci@unesco.org
VIDAL Damien Attaché territorial, MILLAU	Mairie, 17 rue de la République, 12100 MILLAU	T: 05 65 59 50 87 / F: 05 65 59 50 50

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/Mail
VIDAL Marie-Hélène Maire adjointe chargée de l'urbanisme, de la culture et du patrimoine, VENDOME	Mairie, Parc Ronsard, BP 107, 41106 VENDOME cedex	T: 02 54 89 43 51 / F: 02 54 89 43 58 culture.vendome@wanadoo.fr
VILLANEAU-ECALLE Véronique Architecte du patrimoine		
WALUSINSKI Gilles Photographe, Chargé de mission DAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	31 avenue du parc des Princes, 75016 PARIS	T: 01 47 43 07 51
WOOD Véronique Architecte du patrimoine	6 villa des beaux-arts, 92100 BOULOGNE	P: 06 81 19 26 29
ZERT Tanguy Responsable de l'urbanisme, SENLIS	Hôtel de ville, Place Henri IV, 60300 SENLIS	T: 03 44 32 00 57 / F: 03 44 32 00 63 zert.t@ville-senlis.fr
ZURETTI Jean-Marc Architecte, Conseiller auprès du Ministère de la Culture et de la Communication	Ministère de la Culture et de la Communication, 3 rue des Valois, 75033 paris cedex 1	jean-marc.zuretti@culture.gouv.fr
ZVENIGORODSKY Camille ABF, adjointe au Chef du SDAP CALVADOS	SDAP 14, 13 bis rue St Ouen, 14036 CAEN cedex 1	T: 02 31 15 61 00 / F: 02 31 15 61 10 camille.zvenigorodsky@culture.gouv.fr

