



Direction
de l'architecture
et du patrimoine



Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du Logement

Direction générale
de l'Urbanisme,
de l'Habitat
et de la Construction

Les secteurs sauvegardés

Les **secteurs** sauvegardés

Sommaire

La politique des secteurs sauvegardés 7

Qu'est-ce qu'un secteur sauvegardé? 8

Les origines de la politique

des secteurs sauvegardés 12

Un objectif patrimonial 12

Un objectif urbain 14

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur 16

La politique des secteurs sauvegardés aujourd'hui . . 17

Le contexte urbain actuel 17

L'actualité de la politique des secteurs sauvegardés 18

Les acteurs de la politique

des secteurs sauvegardés 21

Une politique initiée au niveau national 22

Le rôle de l'État 22

La commission nationale des secteurs sauvegardés 23

Une politique mise en œuvre au niveau local 24

Les acteurs locaux 24

Les principaux partenaires locaux 25

La commission locale du secteur sauvegardé 26

L'élaboration du plan de sauvegarde

et de mise en valeur 29

Une étape préliminaire : la création

et la délimitation du secteur sauvegardé 30

La création du secteur sauvegardé :

une mesure de sauvegarde du patrimoine urbain 30

La procédure de création et de délimitation 30

Les critères de délimitation du périmètre

du secteur sauvegardé 32

La relation du secteur sauvegardé avec sa périphérie 33

L'étude du plan de sauvegarde

et de mise en valeur 34

La démarche de l'étude 34

L'analyse du patrimoine urbain	36
L'analyse socio-économique	44
La transcription : le contenu du PSMV	45
Le rapport de présentation	45
Le document graphique	46
Le règlement	55
L'instruction et l'approbation du PSMV	56
Publication	56
Mise à l'enquête publique	56
Approbation	56
L'application du plan de sauvegarde et de mise en valeur	57
Les effets juridiques du PSMV	58
La mise en valeur du secteur sauvegardé	58
Les actions opérationnelles	58
La formation	63
L'information	64
Révision et modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur	66
Textes officiels	67
La politique des secteurs sauvegardés	

Préface

Édité voici près de trois ans par le ministère de l'Équipement avec la contribution du ministère de la Culture, le présent guide a obtenu un tel succès qu'il convient aujourd'hui de le rééditer.

Il venait en effet combler une lacune fortement ressentie, celle d'un petit ouvrage de référence à destination des acteurs de la ville ancienne, concernant une politique, celle des secteurs sauvegardés, trop peu connue et abusivement jugée exceptionnelle dans une acception élitiste et régalienne du terme.

La politique des secteurs sauvegardés portée conjointement par nos deux ministères, sous la conduite de la direction de l'Architecture et du Patrimoine, s'inscrit autant dans un contexte de développement de la ville que de valorisation de son patrimoine et doit contribuer à l'objectif de reconstruction de la ville sur la ville dans des situations urbaines souvent complexes.

Elle constitue un appui pour un meilleur fonctionnement urbain des villes concernées, prenant en compte localement, la diversité des données démographiques, sociales, économiques et culturelles. Elle vise à favoriser les approches complémentaires de préservation et d'aménagement urbain.

La volonté de la nouvelle direction de l'Architecture et du Patrimoine est, en particulier par l'application des secteurs sauvegardés, d'éviter ces écueils et de ne couper la ville ancienne ni de son temps ni de la dynamique urbaine générale.

Essayer de réussir la difficile dialectique entre patrimoine et modernité, entre mémoire et projet, telle doit être l'une des ambitions à satisfaire dans une action permanente, qualitative, raisonnée et raisonnable sur la ville, son urbanisme et son architecture.

La ville ne peut cependant être réduite à un simple cadre de vie, elle est elle-même un lieu de vie, un lieu où d'innombrables vécus se confrontent. En cela la ville ne peut être que vivante et demeurer riche de sa diversité, sinon elle n'est pas.

Le secteur sauvegardé est à cet égard un lieu privilégié de rencontre et de croisement des problématiques et des acteurs de la ville ancienne où ville et État s'accordent à promouvoir la qualité urbaine dans toutes ses composantes, patrimoniale, sociale, économique et fonctionnelle.

Cette très large approche repose sur une volonté d'harmonie et de cohérence qui ne sont permises que par le double statut conféré par la loi Malraux aux plans de sauvegarde et de mise en valeur, à la fois instruments de protection et de mise en valeur patrimoniale et documents d'urbanisme.

C'est pour pleinement explorer toutes les possibilités de ce dispositif exceptionnel et répondre ainsi aux vœux de bien-être et d'identité de plus en plus exprimés par la population, qu'est conçu cet ouvrage qui n'a d'autre ambition que de donner un maximum de clés à l'ensemble des acteurs de la ville.

François BARRÉ, *Directeur de l'Architecture et du Patrimoine*

Pierre-RENÉ LEMAS, *Directeur général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction*

La politique des secteurs sauvegardés

Qu'est ce qu'un secteur sauvegardé ?



1999 : 91 secteurs sauvegardés

Il existe aujourd'hui, en 1999, répartis sur l'ensemble du territoire national, 91 secteurs sauvegardés qui couvrent près de 6 000 hectares de quartiers historiques et dans lesquels vivent près de 800 000 habitants.

Ce sont le plus généralement des villes historiques, des centres anciens marqués par une longue histoire urbaine, des tissus urbains exceptionnels postérieurs au XVIII^e siècle...



Toulouse (Haute-Garonne)



Riom (Puy de Dôme)



Périmètre du secteur sauvegardé de Saint-Émilion (Gironde)



Périmètre du secteur sauvegardé du Marais à Paris



Périmètre du secteur sauvegardé d'Avignon (Vaucluse)

Ce sont des milieux urbains qui recouvrent une typologie variée tant en taille qu'en morphologie : cœurs de villes, centres urbains, anciens bourgs, quartiers...

Sur nombre de centres et quartiers anciens de ces villes historiques, est entreprise sous la responsabilité de l'État et en étroite association avec la commune concernée, une démarche urbaine spécifique fondée sur la valeur de l'ensemble du patrimoine urbain, à l'aide d'un outil qui existe depuis maintenant plus de trente ans : les secteurs sauvegardés, institués par la loi du 4 août 1962.

*La politique
des secteurs sauvegardés
a pour objectif la
revitalisation des centres
et des quartiers anciens.*



Troyes (Aube)

*Elle permet la mise
en œuvre
d'actions globales
sur les espaces publics
et les ensembles bâtis.*



Grasse (Alpes-Maritimes).

*Elle favorise la protection et
la restauration d'éléments
architecturaux tant
extérieurs qu'intérieurs
qui renforcent la qualité et
l'identité de ces centres
et de ces quartiers.*



Uzès (Gard)

Les origines de la politique des secteurs sauvegardés

Dès l'origine, la politique des secteurs sauvegardés a répondu à un double objectif relevant à la fois du patrimoine et de l'urbanisme.

Un objectif patrimonial : étendre le champ de la protection des monuments et leurs abords aux ensembles bâtis

Pour nombre de théoriciens et de praticiens de cette époque, le patrimoine bâti se limitait aux monuments, dont la protection était assurée par la loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques, étendue par la loi du 25 février 1943 à leurs abords.

Par opposition, une approche patrimoniale urbaine s'était développée, qui considérait que l'intérêt historique, culturel et esthétique de nombreuses villes ne pouvait être réduit à la seule présence d'éléments remarquables, mais résidait dans l'harmonie et la qualité de l'ensemble des édifices et des espaces qui le composaient.

La loi du 4 août 1962 a consacré juridiquement cette extension du champ patrimonial aux ensembles bâtis. Elle a institué la possibilité pour l'État de créer et de délimiter des «secteurs sauvegardés» lorsque ceux-ci 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». Dans ces secteurs sauvegardés est appliqué le régime particulier d'autorisation spéciale préalable (autorisations ici délivrées par l'architecte des bâtiments de France) qui caractérise les législations de protection du patrimoine. Ce régime était jusqu'alors réservé aux monuments historiques et à leurs abords (loi du 31 décembre 1913 modifiée par la loi du 25 février 1943) et aux sites et monuments naturels (loi du 2 mai 1930).

«Pourquoi ne pas aménager, par exemple dans le quartier Saint-Gervais, un “quartier de vieilles pierres”, une sorte de “Carnavalet de plein air” où serait transporté et reconstruit tout ce qui, dans les îlots insalubres, pourrait être conservé et serait digne de l'être? Il faudrait bien entendu laisser sur place les églises et autres bâtiments remarquables autour desquels le nouveau quartier pourrait s'organiser. Les urbanistes pourraient alors aménager des quartiers neufs sur l'emplacement des îlots sacrifiés, sans être arrêtés par des verrues à contourner ou un vieil hôtel à respecter.»

Henri Vergnolle.
Bulletin national des fédérations d'organismes d'habitation à loyer modéré n°17, 1952.



Bayonne (Pyrénées-Atlantiques)

*«Au siècle dernier,
le patrimoine historique
de chaque nation était
constitué par un ensemble
de monuments.*

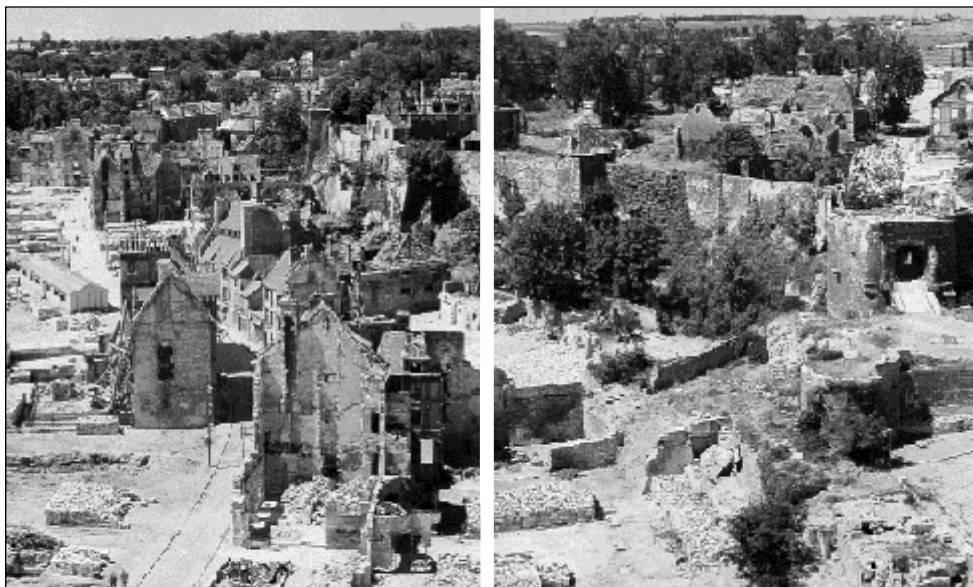
*Le monument, l'édifice
était protégé comme
une statue ou un tableau.
L'État le protégeait
en tant qu'ouvrage majeur
d'une époque, en tant
que chef-d'œuvre.*

*Mais les nations ne sont
plus seulement sensibles
aux chefs-d'œuvre, elles
le sont devenues à la seule
présence de leur passé.
Ici, le point est décisif: elles*

*ont découvert que l'âme
de ce passé n'est pas faite
que de chefs-d'œuvre,
qu'en architecture un chef-
d'œuvre isolé risque d'être
un chef-d'œuvre mort.»*

André Malraux.

*Extraits du discours
préparatoire à la loi
du 4 août 1962.*



Caen (Calvados)

Un objectif urbain : offrir une alternative à la rénovation

Il est difficile aujourd'hui d'imaginer l'état de dégradation dans lesquels se trouvaient la plupart des quartiers et des centres anciens à la fin des années 1950 : villes ruinées par les combats, quartiers délabrés et insalubres... Parallèlement, la France devait faire face à un sous-équipement dramatique en logements dans les villes.

La tentation était grande d'appliquer à ces centres urbains fragilisés les solutions radicales prônées par les tenants de l'idéologie hygiéniste : démolir et reconstruire selon les principes du zonage testés alors sur les quartiers périphériques. La ville existante, avec ses quartiers par essence confinés où les vides et les pleins sont étroitement imbriqués, semblait en effet bien en peine de répondre, à ces valeurs exclusives de salubrité, d'espace et de circulation.



Lille (Nord) : quartier Saint-Sauveur

*«Il est temps de répudier
le tracé actuel de nos villes
par lequel s'accumulent
les immeubles tassés,
s'enlacent les rues étroites
pleines de bruit,
de puanteur de benzine
et de poussière et où les
étages ouvrent à pleins
poumons leurs fenêtres sur*

*ces saletés. (...)
Plus de cours mais
des appartements ouvrant
sur toutes les faces à l'air
et à la lumière
et donnant non pas
sur les arbres malingres
des boulevards mais
sur des pelouses,
des terrains de jeux*

*et des plantations
abondantes. (...)
Soleil, espace, verdure.
Les immeubles sont posés
dans la ville derrière la
dentelle d'arbres. Le pacte
est signé avec la nature.»
Le Corbusier.
Vers une Architecture,
1923.*



Nice (Alpes-Maritimes) : le vieux marché

La loi du 4 août 1962 a été non seulement une loi de protection du patrimoine, mais aussi une loi d'urbanisme, qui défend une certaine conception de la ville en considérant que la dynamique urbaine doit s'appuyer sur la ville existante. Elle a donc opposé aux tenants de la table rase, de la destruction et de la rénovation des quartiers anciens, des outils réglementaires et financiers qui en permettent la conservation et la mise en valeur.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur : support de la mise en œuvre de ce double objectif patrimonial et urbain

La loi du 4 août 1962 a instauré un dispositif spécifique destiné à encadrer et à guider la mise en œuvre de l'ensemble de ces objectifs patrimoniaux et urbains, le plan de sauvegarde et de mise en valeur, qui constitue donc tout à la fois :

- le support de l'identification et de la protection du patrimoine urbain ;
- le document d'urbanisme du secteur sauvegardé intégrant par lui-même et par ses prolongements opérationnels (restauration immobilière...) toutes les dimensions urbaines : dimensions sociales, économiques, fonctionnelles...;
- le guide de la restauration et de la mise en valeur du patrimoine urbain.

«Sauvegarder un quartier ancien, c'est donc à la fois en préserver l'extérieur et en moderniser l'intérieur, et pas nécessairement au bénéfice du luxe puisqu'un certain nombre de maisons restaurées de l'îlot rive gauche sont destinées aux étudiants. Une opération de restauration consiste à conserver au quartier considéré son style propre, tout en transformant les aménagements internes des édifices de façon à rendre l'habitat moderne et confortable. La restauration concilie deux impératifs qui pouvaient paraître jusque là opposés : conserver notre patrimoine architectural et historique et améliorer les conditions de vie et de travail des Français.»

André Malraux.

Extraits du discours préparatoire à la loi du 4 août 1962.

«Les secteurs sauvegardés choisis, il convient de fixer le programme à suivre, établi après consultation des spécialistes. On dresse alors un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur qui, dans le cadre du programme général, précise le détail des opérations à entreprendre, compte tenu de toutes les nécessités esthétiques et techniques. (...)

Ce plan, dressé par un architecte, qui consulte tous les intéressés et d'abord le conseil municipal, est ratifié par Décret en Conseil d'État. Pour l'exécution, le premier rôle revient à la ville intéressée.»

André Malraux.

Extraits du discours préparatoire

à la loi du 4 août 1962.



Extrait du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais à Paris

La politique des secteurs sauvegardés aujourd'hui

Le contexte urbain actuel

Le contexte urbain a changé depuis 1962.

Aujourd'hui, les théories urbaines dominantes des années 1960 ont été remises en cause. Ces dernières années se sont en effet confirmés l'échec de l'urbanisation récente et la crise d'une certaine modernité fondée sur le refus de l'histoire, de la mémoire, de l'urbanité. Le rôle culturel et identitaire des centres et des quartiers anciens est désormais reconnu.

Mais malgré cela, nombre des centres anciens continuent à être aujourd'hui confrontés à la méconnaissance de leurs dimensions fonctionnelles et sociales, de leur vocation historique à être des lieux de pluri-fonctionnalités, des lieux de coexistence,

des lieux d'urbanité. Certains, concurrencés par des politiques d'habitat, des politiques commerciales menées sur leur périphérie, se sont dégradés lentement, délaissés par la population, les commerces, les services, l'artisanat...

D'autres continuent à subir, sous prétexte de leur adaptation à la modernité, des aménagements qui ne respectent pas leur échelle tant formelle que fonctionnelle : voies rapides, immeubles de grande hauteur, grandes surfaces commerciales, parcs de stationnement surdimensionnés, grands équipements médiatiques... D'autres encore sont menacés par des opérations de restructuration qui, si elles ne portent plus le nom de rénovation urbaine, en ont toutes les caractéristiques.

D'autres enfin, sont victimes d'un succès économique mal maîtrisé qui conduit à une hypertrophie de certaines fonctions : bureaux, commerces, tourisme..., et tendent à devenir des villes-décors, des villes-musées.

L'actualité de la politique des secteurs sauvegardés : sa capacité à se saisir de l'ensemble des enjeux patrimoniaux et urbains des quartiers anciens

La politique des secteurs sauvegardés conserve aujourd'hui toute son actualité, en ce qu'elle constitue toujours la seule démarche aboutie d'intégration de la politique patrimoniale et de la politique d'urbanisme susceptible de se saisir de l'ensemble des enjeux patrimoniaux et urbains des centres et des quartiers anciens.

En effet, l'objectif premier du plan de sauvegarde et de mise en valeur est bien un objectif patrimonial. Mais, le plan de sauvegarde et de mise en valeur est un document d'urbanisme à part entière, qui se substitue au plan d'occupation des sols sur le périmètre du secteur sauvegardé. À ce titre, il est également investi de l'ensemble des objectifs d'un document d'urbanisme. Il doit en particulier prendre en compte l'ensemble des besoins de la population du secteur sauvegardé en matière d'habitat, d'emploi, de services, de transport...

Cette spécificité permet qu'à travers l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur, la question du patrimoine

« Considéré ville par ville ou sur l'ensemble du pays, le rôle des centres anciens dépasse de loin leur poids démographique, économique ou leur superficie. Leur population représente moins de 8% de celle des agglomérations et leur surface moins de 4% de la surface urbanisée des villes. Cependant leur importance sociale, culturelle et symbolique reste primordiale et elle devient de plus en plus actuelle aux yeux de la population. Les quartiers anciens «résument» et «identifient» les villes: si Poitiers n'est pas Nancy et si Bayonne n'est pas Dieppe, ce n'est pas grâce à leurs banlieues, à leurs "Zup ou à leurs lotissements", mais bien grâce à leur centre. »
Rapport de la Commission nationale des secteurs sauvegardés, novembre 1992.



Nîmes (Gard)

urbain soit posée non seulement en termes d'image et d'identité mais également et simultanément en termes de fonctionnalité et d'usage. En cela, on peut dire que le plan de sauvegarde et de mise en valeur est porteur d'un projet urbain spécifique fondé sur la protection et la mise en valeur du patrimoine urbain.

Les acteurs de la politique des secteurs sauvegardés



Menton (Alpes-Maritimes)

Une politique initiée au niveau national

Le rôle de l'État

La politique des secteurs sauvegardés est initiée au niveau national. Elle relève de la compétence du ministre chargé de l'architecture en étroite association avec le ministre chargé de l'urbanisme.

En effet, le rôle de l'État dans la politique des secteurs sauvegardés a été réaffirmé dans le contexte de la décentralisation. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est aujourd'hui le seul document d'urbanisme dont l'élaboration et la gestion sont restées de la responsabilité de l'État alors que les autres documents d'urbanisme – schémas directeurs, plans d'occupation des sols, plans d'aménagement de zone – relèvent depuis 1983 de la compétence des communes.

L'État, dans le cadre de la répartition des compétences a conservé la responsabilité de la politique nationale du patrimoine. Or, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est un document d'urbanisme dans lequel les objectifs patrimoniaux sont importants. L'État demeure donc le garant de la qualité et de la pérennité de cette politique bien que les



Secteur sauvegardé de Menton (Alpes-Maritimes) créé le 25 mai 1993

collectivités territoriales soient étroitement impliquées dans la mise en œuvre du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Cette présence de l'État, présence stratégique, logistique et financière – l'État assure le financement de la majeure partie de l'élaboration du PSMV – est aujourd'hui un atout et une garantie pour la mise en œuvre de cette politique de sauvegarde et de mise en valeur des centres et des quartiers anciens.

Les collectivités territoriales ne s'y trompent pas : la politique des secteurs sauvegardés a en effet connu un « regain » depuis la décentralisation et on observe depuis 1983 un rythme moyen de création de deux à trois secteurs sauvegardés par an, avec en attente, une vingtaine de villes qui ont sollicité de l'État la création d'un secteur sauvegardé.

La commission nationale des secteurs sauvegardés

La commission nationale des secteurs sauvegardés est un organe expert placé auprès du ministre chargé de l'architecture.

Elle est consultée notamment lors de l'élaboration, la modification et la révision des plans de sauvegarde et de mise en valeur. Elle délibère de façon générale sur toutes les questions relatives aux secteurs sauvegardés que les ministres chargés de l'urbanisme et de l'architecture soumettent à son examen.

Une politique mise en œuvre au niveau local

Les acteurs locaux

La commune

Si la politique des secteurs sauvegardés est initiée au niveau national par l'État, la commune est fortement impliquée au niveau local.

Cette implication est indispensable en raison de la nature même du plan de sauvegarde et de mise en valeur (document d'urbanisme qui va régir l'avenir de la ville et de son centre). Pour cette raison, aucun secteur sauvegardé n'est créé sans l'affirmation d'une adhésion communale exprimée par une délibération du conseil municipal.

L'architecte des bâtiments de France

Affecté au service départemental de l'architecture et du patrimoine, l'architecte des bâtiments de France est, en raison de ses qualités d'expert du patrimoine et de l'architecture, chargé par l'État de la gestion de l'ensemble des espaces protégés : abords des monuments historiques, sites, ZPPAUP et secteurs sauvegardés. L'architecte des bâtiments de France est le personnage-clef du secteur sauvegardé : il veille à la sauvegarde du patrimoine du secteur sauvegardé pendant l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur ; il assiste l'architecte-urbaniste chargé de l'élaboration du plan de sauvegarde ; il veille enfin, une fois le plan opposable au tiers, à la bonne application des dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

La direction départementale de l'équipement

En raison de ses compétences en matière d'urbanisme, de logement et des missions qu'elle remplit auprès des communes : animation de l'étude des documents d'urbanisme, application du droit des sols, voire, dans certains cas, instruction des dossiers d'autorisation de construire pour le compte de la commune, la direction départementale de l'équipement joue un rôle important auprès de la commune, du service départemental de l'architecture et du patrimoine et du chargé d'étude dans l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur, puis dans son application selon la répartition des compétences.

L'architecte chargé de l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Le plan de sauvegarde est élaboré par un architecte-urbaniste désigné par le maire après agrément des ministres chargés de l'architecture et de l'urbanisme et compétent à la fois en matière de patrimoine bâti historique et d'analyse urbaine.

Les principaux partenaires locaux

La direction régionale des affaires culturelles

La direction régionale des affaires culturelles est chargée de la mise en œuvre de la politique culturelle de l'État. Plusieurs de ses services constituent des partenaires locaux de la politique des secteurs sauvegardés :

- *Conservation régionale des monuments historiques*

Elle veille à l'application de la loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques : elle surveille l'état de conservation des monuments protégés avec l'architecte en chef des monuments historiques et l'architecte des bâtiments de France.

À ce titre elle est consultée lors de l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur lorsqu'il existe des monuments protégés à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé. Elle instruit les demandes d'autorisations pour l'exécution de travaux sur ces immeubles. Elle peut enfin proposer des mesures complémentaires de protection au titre des monuments historiques.

- *Service régional de l'inventaire*

Il est chargé du recensement du patrimoine bâti effectué selon une démarche scientifique à partir de critères préétablis. La complémentarité de cette démarche avec celle de l'analyse patrimoniale du PSMV en fait un partenaire indispensable.

- *Service régional de l'archéologie*

La protection du patrimoine archéologique fait partie des objectifs du plan de sauvegarde. À ce titre, le service régional de l'archéologie constitue un interlocuteur privilégié par sa capacité à reconstituer les structures originelles de l'espace urbain et à en lire les traces persistantes dans son organisation actuelle.

● *Ethnologue régionale*

Par ses enquêtes ethnologiques, il peut apporter un éclairage utile lors de l'élaboration du plan de sauvegarde, sur les usages des lieux, sur les pratiques qui s'y rattachent, sur les savoir-faire qui s'y expriment encore et qui les ont marqués...

La direction régionale de l'environnement

Elle veille à la prise en compte de l'environnement et de la qualité des paysages dans les documents d'urbanisme et notamment des plans de sauvegarde et de mise en valeur.

Les associations compétentes en matière de patrimoine

Par leur implantation locale et leur connaissance du terrain, ces associations – associations de sauvegarde du patrimoine, sociétés savantes... – jouent un rôle important dans la plupart des secteurs sauvegardés tant par l'assistance qu'elles peuvent apporter pour l'identification du patrimoine, que par leurs actions d'information et de sensibilisation de la population, au travers de publications, d'animations, d'expositions..., que par leurs collaborations concrètes à la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine au travers des chantiers de sauvegarde.

Des chartes de coopération locale co-signées par le maire et le préfet de département sont aujourd'hui développées pour assurer une synergie optimale des acteurs locaux et promouvoir le partenariat. Elles permettent de mieux articuler les rôles des acteurs et de mettre en œuvre des politiques d'accompagnement convergentes en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur des secteurs sauvegardés.

La commission locale du secteur sauvegardé

La commission locale du secteur sauvegardé joue lors de l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur le même rôle que le groupe de travail constitué lors de l'élaboration d'un Plan d'Occupation du Sol (POS). Elle encadre l'architecte chargé de l'étude tout au long de l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Instance de concertation et de pilotage, la commission locale réunit régulièrement l'ensemble des acteurs et des partenaires

du secteur sauvegardé. Présidée généralement par le maire en accord avec le préfet, elle comprend :

- des élus désignés par le conseil municipal,
- des représentants de l'administration : les services de l'État qui participent habituellement aux groupes de travail du POS (dont en particulier un représentant de la direction départementale de l'équipement qui assure le secrétariat de la commission) et l'architecte des bâtiments de France,
- l'architecte chargé de l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur, qui est le rapporteur de la commission,
- des personnalités qualifiées désignées sur proposition du maire : représentants d'associations, acteurs économiques.

Sont en outre associés aux travaux de la commission locale, des représentants de la chambre de commerce et d'industrie et de la chambre des métiers.

L'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Une étape préliminaire : la création et la délimitation du secteur sauvegardé

La création du secteur sauvegardé : une mesure de sauvegarde du patrimoine urbain

La création du secteur sauvegardé est une étape préalable à l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur qui permet d'assurer la sauvegarde du patrimoine urbain pendant cette élaboration.

En effet, à compter de l'arrêté créant et délimitant le secteur sauvegardé et jusqu'à la publication du plan de sauvegarde et de mise en valeur, l'architecte des bâtiments de France assure la surveillance générale du secteur sauvegardé afin qu'en soient préservés et conservés, pendant la durée de l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur, les éléments patrimoniaux.

À cette fin, tous les projets de travaux susceptibles de modifier l'état des constructions et des espaces (y compris les travaux d'amélioration et d'aménagement intérieur des immeubles, les abattages d'arbres...) situés à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé sont soumis à l'autorisation spéciale de l'architecte des bâtiments de France.

La procédure de création et de délimitation d'un secteur sauvegardé

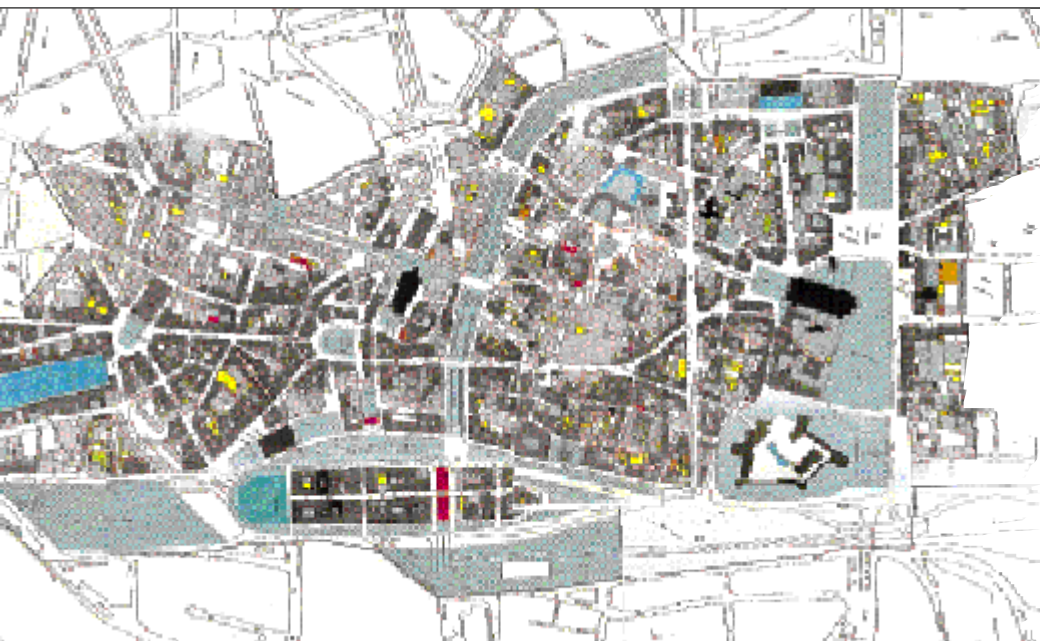
La création et la délimitation du secteur sauvegardé sont prononcées par arrêté ministériel, après consultation de la commission nationale des secteurs sauvegardés et délibération du conseil municipal de la commune concernée,

L'arrêté portant création et délimitation du secteur sauvegardé vaut prescription de l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur sur son territoire.



*Deux projets de périmètre
avaient été proposés pour le
secteur sauvegardé de
Nantes, créé en 1972:*

- un premier périmètre n'intégrant qu'une petite partie de l'île médiévale et l'île Feydeau, joyau du XVIII^e siècle,*
- un périmètre plus vaste, recouvrant 126 hectares et intégrant le développement de la ville au XIX^e siècle et les opérations de reconstruction de l'après-guerre. C'est ce dernier périmètre qui a été retenu car il intégrait toutes les fonctions centrales de la ville.*



Nantes (Loire-Atlantique) : plan de sauvegarde et de mise en valeur

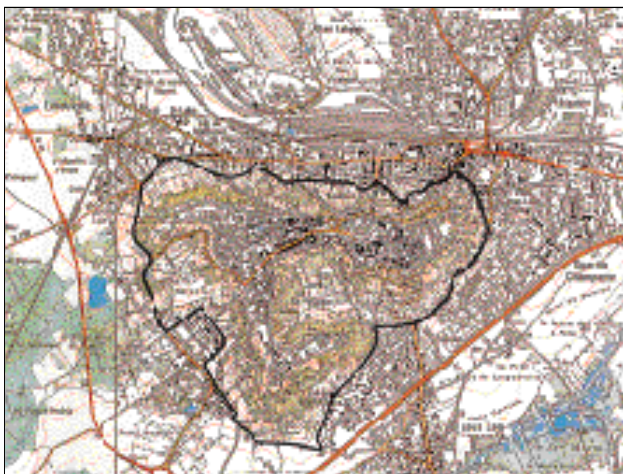


Nantes (Loire-Atlantique) : l'île Feydeau au XIX^e siècle



Laon (Aisne) : photo aérienne montrant ville haute et glacis boisés

Le périmètre du secteur sauvegardé de Laon comprend non seulement l'intra-muros mais également les fortifications et leurs glacis.



Laon (Aisne) : périmètre du secteur sauvegardé

Les critères de délimitation du périmètre du secteur sauvegardé

Le périmètre du secteur sauvegardé est délimité de façon à ce que, à la fois :

- il contienne tout ce qui constitue réellement le patrimoine urbain de la ville, sans se limiter nécessairement à son noyau historique. Le périmètre du secteur sauvegardé intègre ainsi les abords immédiats

du centre ou du quartier ancien lorsqu'ils participent de façon indubitable à sa présentation et à sa mise en valeur ;

- il constitue un territoire pertinent en termes de fonctions urbaines.

Cette délimitation nécessite une étude préliminaire sur l'entité urbaine considérée.

La relation du secteur sauvegardé avec sa périphérie

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'a pas vocation, contrairement au plan d'occupation des sols, à traiter la totalité du territoire d'une commune, mais essentiellement la partie de son territoire qui constitue son patrimoine urbain.

Il est clair, cependant, que la définition du périmètre du secteur sauvegardé affecte la relation du quartier délimité par le secteur sauvegardé avec le reste de la ville. Se posera en particulier le problème des franges des secteurs sauvegardés qui ne présentent pas les mêmes enjeux patrimoniaux mais qui connaissent



Château-Gontier (Mayenne) : un exemple de complémentarité entre secteur sauvegardé et ZPPAUP

souvent les mutations les plus délicates et les moins maîtrisées. La gestion de ces franges devra être traitée dans un esprit de continuité, non par le secteur sauvegardé dont ce n'est pas la vocation, mais par un plan d'occupation des sols, complété si nécessaire par une procédure complémentaire de protection comme la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Par delà la définition du périmètre du secteur sauvegardé se pose dans tous les cas la question de la relation du centre ou du quartier historique avec le reste de la ville, tant en termes de fonctions que de tissu urbain. Cette question fait partie des enjeux fondamentaux de toute politique urbaine et devra être traitée lors de l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

L'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Deux points essentiels caractérisent l'étude de plan de sauvegarde et de mise en valeur :

- d'une part, sa démarche qui ne dissocie à aucun moment la forme urbaine de sa destination, la morphologie de la ville de sa valeur d'usage ;
- d'autre part, le caractère extrêmement détaillé de l'analyse du patrimoine urbain, qui permettra de fonder les prescriptions très précises du plan de sauvegarde.

Si chaque chargé d'étude met en œuvre sa propre méthode d'analyse en fonction des caractéristiques spécifiques de l'ensemble urbain dans lequel il opère, ces caractéristiques fondamentales de l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur restent constantes.

La démarche de l'étude

Le patrimoine urbain, un patrimoine vivant avec des dimensions sociales, fonctionnelles et économiques

La loi du 4 août 1962 instituant les secteurs sauvegardés a consacré l'élargissement de la notion de patrimoine monumental au patrimoine urbain ; mais ce passage du monument à la ville ne se résume pas à un simple changement d'échelle.



Cahors (Lot) : le marché forain

En effet, si le patrimoine monumental, de par sa qualité intrinsèque « d'intérêt général » ou par sa vocation muséographique, peut le plus souvent s'abstraire de la temporalité, tel n'est pas le cas du patrimoine urbain qui ne peut être appréhendé sous le seul angle du décor.

L'échelle urbaine rend nécessaire de poser la question de ce patrimoine en termes simultanés de forme et de fonctionnalité car le patrimoine urbain est un patrimoine vécu, vivant, habité avec des dimensions sociales, fonctionnelles et économiques.

Un projet de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine urbain ne peut donc pas se limiter à définir uniquement les conditions techniques de sa conservation et de sa restauration. Ce doit être un projet global, qui, reconnaissant au centre ou au quartier ancien ses enjeux sociaux, économiques et culturels, ne dissocie à aucun moment la forme urbaine et sa destination, la morphologie de la ville et sa valeur d'usage.

Définir une politique globale de mise en valeur du secteur sauvegardé

L'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur a pour objectif de définir une politique globale de mise en valeur du secteur sauvegardé.

Cette démarche conduit à se poser un certain nombre de questions lors de l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur :

- Quelles sont les fonctions urbaines compatibles avec l'échelle et la morphologie du secteur sauvegardé ?

- Quelles sont ses relations avec sa périphérie en termes d'habitat, de commerces, de circulation et de transports...?
- Comment créer et entretenir un véritable dynamisme économique ? Quelles sont les équipements publics, les services, les activités qui ont vocation à s'implanter dans le secteur sauvegardé ? Comment maîtriser l'évolution de la fonction commerciale ?
- Comment anticiper les mutations sociales ? Et en particulier, comment maintenir une diversité de l'habitat ?

Par ailleurs, elle incite également souvent la commune, au cours de l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur :

- à mettre en place des dispositifs d'encadrement thématiques complémentaires tels qu'un programme local de l'habitat, un plan de déplacement urbain, un plan d'action foncière, une charte de développement commercial...
- à définir les outils opérationnels et financiers qui permettront la mise en œuvre de ses objectifs : restauration immobilière, OPAH, programmes sociaux thématiques, résorption de l'habitat insalubre, soutien au commerce (FISAC), campagnes de ravalement...

L'analyse du patrimoine urbain

La connaissance de la constitution et de l'évolution de la forme urbaine

Dans la plupart des cas, la forme de la ville n'est pas le résultat d'un unique projet, mais elle est, bien au contraire, le résultat d'une reconstruction permanente de la ville sur elle-même, tout au long de son histoire, par superposition, accumulation, effacement et substitution. Dès lors, l'approche historique et archéologique est une démarche préalable nécessaire.

L'étude approfondie de la constitution et de l'évolution de la structure urbaine, de son implantation dans le site, de ses tracés, de ses parcelles, permet la compréhension de la forme actuelle de la ville et des lignes de force de son développement.



Besançon (Doubs)



Briançon (Hautes-Alpes) : plan relief de 1736



Albi (Tarn) : gravure de l'époque romantique

Les documents anciens – cartes, plans, maquettes, vues perspectives, cartes postales, sources imprimées... – permettent de comprendre la logique de l'implantation et de son évolution.



Toulouse (Haute-Garonne) : plan récapitulatif des structures urbaines

«Bien noter que la ville n'a pas toujours été ce qu'elle était. Se souvenir, par exemple, qu'Auteuil fut longtemps à la campagne (...)

Se souvenir que tout ce qui se nomme "faubourg" se trouvait à l'extérieur de la ville (faubourg Saint-Antoine, faubourg Saint-Denis, faubourg Saint-Germain, faubourg Saint-Honoré).

Se souvenir que si l'on disait Saint-Germain-des-Près, c'est parce qu'il y avait des prés.

Se souvenir qu'un "boulevard" est à l'origine

une promenade plantée d'arbres qui fait le tour d'une ville et qui occupe ordinairement l'espace où étaient d'anciens remparts.

Se souvenir, au fait, que c'était fortifié...

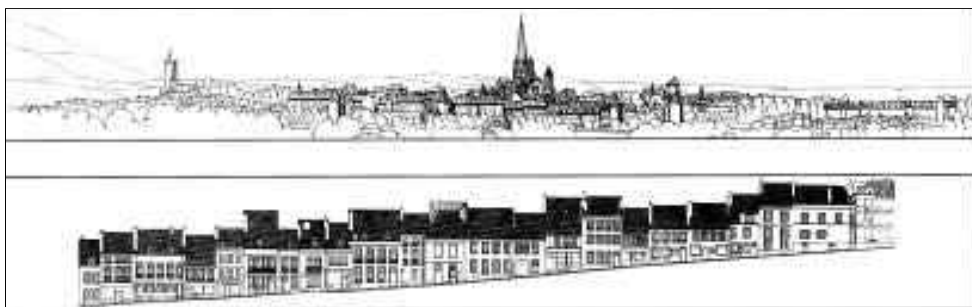
Georges Perec. Espèces d'espaces, 1974.

L'analyse du bâti

La ville est composée d'un ensemble d'édifices. Il s'agit au travers de l'étude du plan de sauvegarde, à la fois, de recenser chaque édifice individuellement et d'identifier sa relation avec l'ensemble urbain.

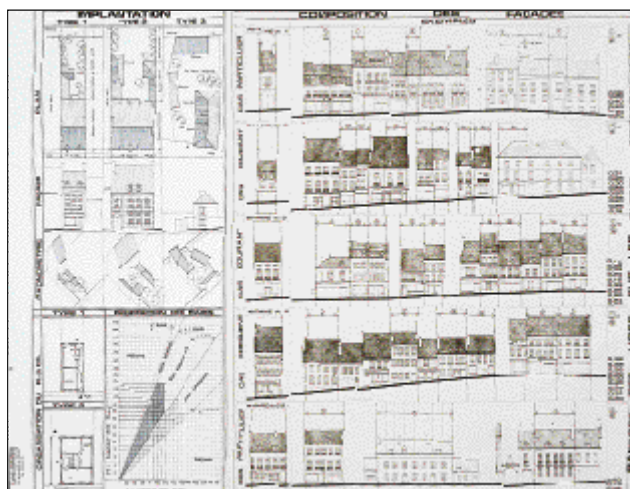
- *Le recensement et l'identification de chacun des édifices du secteur sauvegardé*

Chaque édifice du secteur sauvegardé est repéré et décrit : détails constructifs et matériaux (couverture, ouvertures, maçonneries, enduits, éléments intérieurs remarquables...) époque de construction et remaniements ultérieurs éventuels, état du bâti, usage passé et actuel...



Autun (Saône-et-Loire)

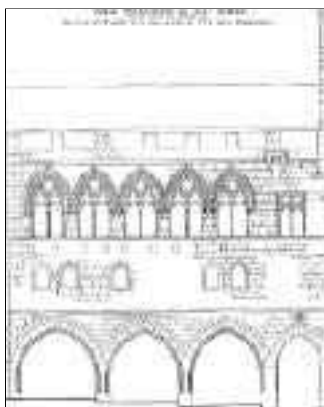
Les données recueillies sur chacun des édifices sont consignées parcelle par parcelle. Elles font apparaître la typologie des édifices et servent de support à la définition des règles de réhabilitation du bâti.



Autun (Saône-et-Loire)



Figeac (Lot) : Immeuble dit « des Templiers » avant sa restauration



Dessin de la façade réalisé d'après le relevé



L'immeuble après restauration

À première vue, la façade principale de l'immeuble dit « des Templiers » présentait un ensemble homogène de fenêtres cintrées réalisées au XVIII^e siècle sur un bâtiment dont l'origine moyenâgeuse était attestée par l'appareillage des pierres, les arcades marchandes en arc brisé du rez-de-chaussée, et la présence, au troisième niveau, au-dessus des ouvertures du XVIII^e, de la partie haute réticulée de trois fenêtres. Un relevé très précis de l'ensemble du bâtiment a fait apparaître la persistance d'autres éléments importants de l'architecture du XIV^e siècle et notamment de fenêtres murées aux deuxième et troisième niveaux, de supports de bannes, d'une grande partie des bandeaux filants. Le dessin de la façade réalisé d'après le relevé, intégrant l'ensemble des éléments du XIV^e, vestiges et traces, montre clairement la persistance en filigrane, sous la façade du XVIII^e, de la façade gothique originelle.

L'approche historique et archéologique est très utile en ce qu'elle permet de lire, sous les remaniements successifs de certains édifices, leur état originel.

L'approche ethnologique peut également apporter un éclairage utile sur les pratiques qui se rattachent aux édifices, sur les savoir-faire qui s'y expriment encore et qui les ont marqués...

● *L'analyse du bâti dans sa relation avec l'ensemble urbain*

L'intérêt d'un édifice peut être lié à ses caractéristiques intrinsèques mais également à son rôle et à sa situation dans l'ensemble urbain :

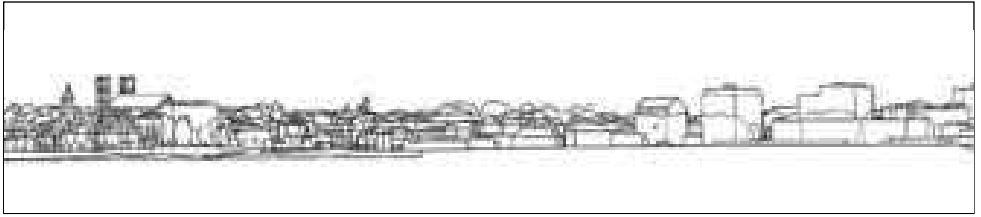
- immeuble faisant partie d'un ensemble homogène et qui participe de l'unité architecturale du secteur sauvegardé,
- immeuble occupant une position privilégiée, dans une perspective, à l'angle d'un îlot, par exemple...

L'analyse du bâti porte donc non seulement sur les édifices pris individuellement, mais également sur les rapports qu'ils entretiennent entre eux et avec les espaces publics : prospects, épannelages, rythmes...

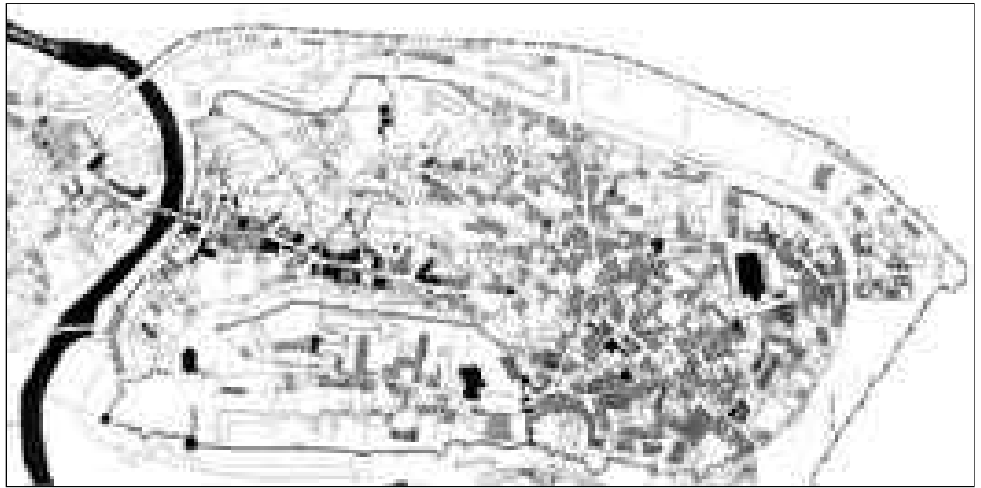
À l'échelle urbaine, le système général des toitures est un composant important de la forme urbaine et ses éléments visibles contribuent à définir l'ambiance de la ville.



Toulouse (Haute-Garonne)



Chalon sur Saône (Saône et Loire) : développé volumétrique des immeubles composant la silhouette urbaine



Parthenay (Deux-Sèvres) : plan de datation des édifices

-  Construction d'origine médiéval
-  Construction des XVII^e et XVIII^e
-  Construction de la fin du XVIII^e et début XIX^e
-  Construction du XIX^e
-  Construction de la fin XIX^e et du début XX^e
-  Construction du XX^e

Les relevés des façades des rues restituent les éléments architecturaux dans leur contexte urbain. À partir de leur analyse seront notamment définies les règles de l'insertion des constructions nouvelles.

Les plans de datation des principaux édifices révèlent les grandes étapes du développement de la ville. Ils indiquent non seulement l'époque de construction des édifices mais également

celles des remaniements les plus importants qu'ils ont connus ultérieurement. En effet, la croissance des villes ne s'est en général pas effectuée uniquement par de nouvelles constructions édifiées sur des terrains vierges, mais fréquemment en réutilisant et en transformant des constructions existantes pour les adapter à de nouveaux besoins.

L'étude des espaces non bâtis

La ville n'est pas constituée que de pleins mais également de vides, espaces publics (rues et places), et espaces privés (cours et jardins)... L'étude du patrimoine urbain porte donc également sur les caractéristiques des espaces non bâtis du secteur sauvegardé : échelle, morphologie, matériaux, présence du végétal, de l'eau, relation avec les édifices qui le bordent et avec les monuments qu'ils encadrent, usages passés et présents...

L'approche historique permet, là encore, de saisir la logique de composition et le fonctionnement des espaces publics du secteur sauvegardé. Leurs tracés et leurs perspectives sont liés aux interventions successives sur la ville : anciens chemins ruraux repris par les ruelles du Moyen-Âge, perspectives ordonnancées et monumentales de l'époque classique, anciens cours d'eau ou canaux comblés et recouverts...

«Les irrégularités presque typiques de ces places anciennes s'expliquent par leur développement progressif au long des siècles. On se trompe rarement en supposant à l'origine de chacune de ces étranges sinuosités un élément qui avait jadis une fin précise : une rigole disparue depuis longtemps, un chemin, une construction.»

Camillo Sitte.

L'art de bâtir les villes,
1889.



Amboise (Indre-et-Loire) : plan de repérage de la végétation



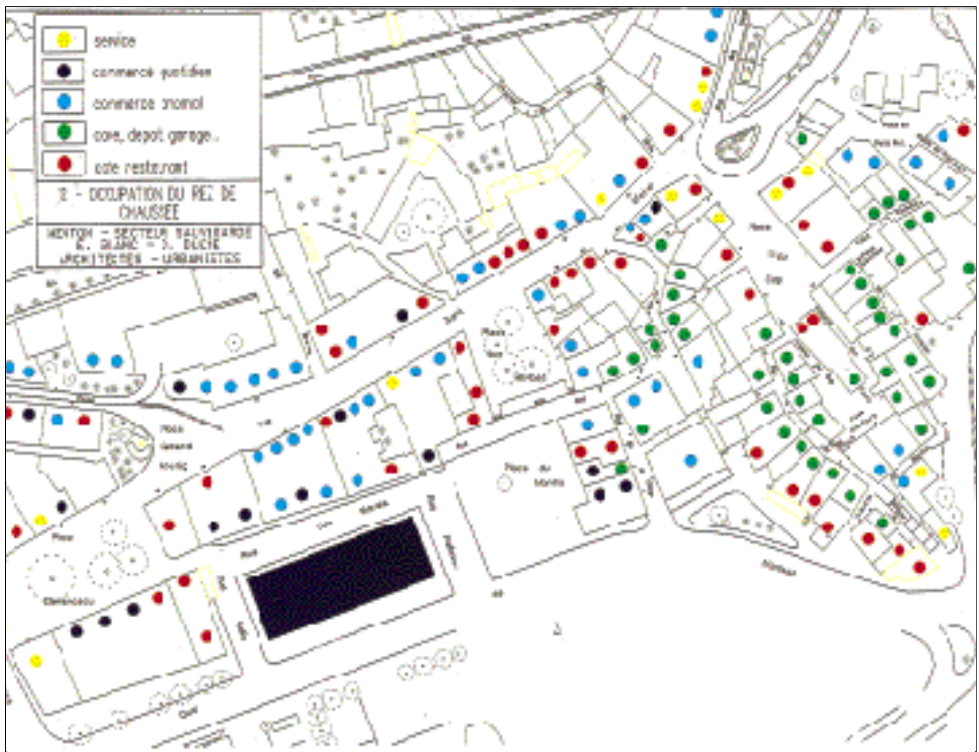
Tours (Indre-et-Loire) : plan archéologique montrant la rémanence de l'organisation ancienne du tissu urbain (les arènes)

L'analyse socio-économique

L'analyse socio-économique contribue à définir un projet urbain pour le secteur sauvegardé qui soit non seulement compatible avec la protection du patrimoine urbain mais qui le fasse vivre ou revivre. Cette analyse part de la forme urbaine, des pratiques qu'elle accueille et des potentialités qu'elle possède.

Elle portera notamment :

- sur la situation socio-démographique du secteur sauvegardé ;
- sur l'habitat, en situant le secteur sauvegardé dans le contexte du bassin d'habitat ;
- sur l'évolution des activités artisanales, commerciales, sur la situation de l'emploi ;
- sur les besoins du secteur sauvegardé en matière d'équipements, de services publics, de transports (accessibilité, stationnement...).



Menton (Alpes-Maritimes) : plan de repérage des commerces et des services

La transcription : le contenu du plan de sauvegarde et de mise en valeur

L'étude se concrétise par les trois documents qui composent le plan de sauvegarde et de mise en valeur : le rapport de présentation, le document graphique et le règlement.

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est un outil essentiel pour l'application du plan de sauvegarde. Il constitue la synthèse des études réalisées et explicite de la façon la plus pédagogique possible à la fois les objectifs des prescriptions du plan de sauvegarde et de mise en valeur et les conditions pratiques de leur application.

Il développe notamment :

- les principaux éléments nécessaires à la compréhension et à la mise en perspective de l'histoire urbaine locale ;
- l'état des lieux et le diagnostic de l'espace urbain et du patrimoine bâti et archéologique ;
- l'analyse de la situation existante et des perspectives d'évolution du territoire couvert par le secteur sauvegardé, au regard des données démographiques et sociales, de l'état, de la distribution et de l'occupation du parc des logements, de l'implantation et de l'état des activités économiques, des fonctions urbaines (équipements collectifs, transport, circulation, stationnement, voies piétonnes...);
- les orientations et les objectifs du plan de sauvegarde et de mise en valeur au regard de la politique urbaine et de la préservation du patrimoine urbain ;
- la justification des dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur relatives au traitement du patrimoine bâti et à l'aménagement de l'espace urbain ;
- les moyens juridiques, opérationnels et financiers dont la mise en œuvre serait utile à l'accomplissement des objectifs fixés par le PSMV.




















Il montre également la cohérence du PSMV avec les documents d'urbanisme en vigueur sur les autres parties de la commune ainsi qu'avec le programme local de l'habitat, le règlement local de publicité. Il justifie de la compatibilité du PSMV avec les lois d'aménagement et d'urbanisme et de la prise en compte des préoccupations d'environnement.

Le document graphique

Les prescriptions du plan de sauvegarde et de mise en valeur sont matérialisées à l'aide de la légende polychrome particulière de son document graphique qui constitue l'outil essentiel du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Cette légende comporte des dispositions qui fixent de façon très précise, parcelle par parcelle, les règles de conservation et de mise en valeur du patrimoine urbain : immeubles ou parties d'immeubles (façades, éléments intérieurs), espaces publics, jardins...

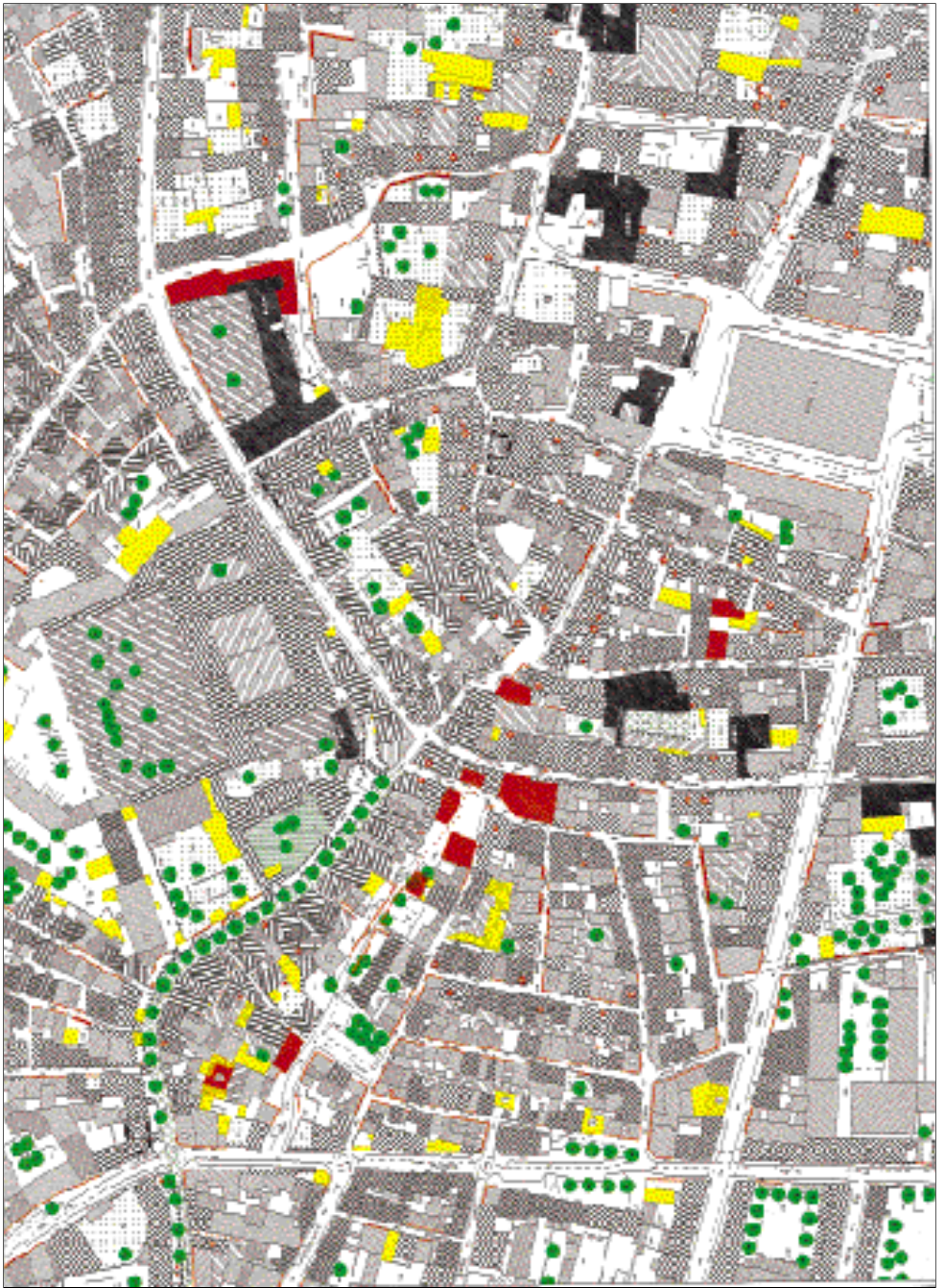
Il est, par ailleurs, parfois nécessaire de procéder à un découpage du secteur sauvegardé en zones lorsque celui-ci comporte des tissus urbains très contrastés (taille et organisation des parcelles et des îlots, volume et style des constructions). Ce zonage peut également permettre de préciser la destination principale de chacune des zones (secteur central de commerces et de services, secteur à dominante résidentielle ou tertiaire).

En raison de sa grande précision, le document graphique du plan de sauvegarde et de mise en valeur est en général établi au 1/500^e

	Limites du secteur sauvegardé		Spot soustrait à un réaménagement d'ensemble
	Limites des zones		Espace soumis à prescription particulière : Boutiques - P. parvises - J. jardins
	Immeuble		Espace laissé ouvert à conserver ou à créer
	Façade, fragments		
	Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'ajustement, la modification ou l'abandon ont été interdits.		Espace réservé pour voir, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace végét.
	Immeuble non protégé, pouvant être conservé, aménagé ou remplacé		Superposition des prescriptions 5 (visibilité de construction imposée) et 14 (aménagement réservé)
	Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement public ou privées		Alignement nouveau
	Espace de construction imposée		Modification, alignement
	Superposition des dispositions 7 et 8		Règle architecturale figurant au règlement
			Marge de reculement
			Passage privé ouvert au public (→ voir une obligation)

Les objectifs du plan de sauvegarde et de mise en valeur trouvent leur traduction graphique dans la légende du document graphique.

Légende nationale des PSMV



Avignon (Vaucluse) : extrait du projet de PSMV



Avignon (Vaucluse) : projet du plan de sauvegarde et de mise en valeur



Les constructions existantes

La légende du plan de sauvegarde distingue :

- *Les immeubles, façades ou fragments protégés au titre des monuments historiques*

Leur statut est régi par la loi du 31 décembre 1913. Les travaux devant être effectués sur ces immeubles sont autorisés par les services du ministère de la culture (conservation régionale des monuments historiques de la direction régionale des affaires culturelles).



- *Les immeubles ou parties d'immeubles à conserver*

Cette disposition concerne les immeubles ou parties d'immeubles dont l'étude a fait apparaître la valeur patrimoniale et qui doivent être conservés et restaurés.

Cette mesure de protection s'applique aux éléments d'architecture et de décors extérieurs et intérieurs qui leur appartiennent par nature ou par destination : escaliers, rampes, limons, encorbellements, lambris, vantaux de porte, cheminées, motifs sculptés...



Légende 3 du PSMV :
immeubles protégés
par les MH (1)



Légende 4 du PSMV :
façades, fragments protégés
par les MH (2)

1. Saumur (Maine-et-Loire)
2. Bourges (Cher)



Légende 5 du PSMV :
Immeuble ou partie
d'immeubles à conserver (3, 4)

3. Bordeaux (Gironde).
Immeuble devant être
conservé, avant restauration

4. L'immeuble
après restauration

Les caractéristiques générales des travaux devant être effectués sur les immeubles à conserver sont données par l'article 11 (aspect des constructions) du règlement. Des indications précises sur la nature des travaux à exécuter peuvent également être définies, immeuble par immeuble, dans un fichier de recommandations particulières.



Légende 6 du PSMV:
Immeuble non protégé,
pouvant être amélioré
ou remplacé



Légende 7 du PSMV:
Immeuble ou partie
d'immeuble dont la démolition
peut être imposée (5, 6)

● *Les immeubles pouvant être améliorés ou remplacés*

Cette disposition concerne les immeubles qui ne présentent pas d'intérêt majeur et qui peuvent être soit conservés et améliorés soit remplacés par des constructions neuves conformes aux dispositions du règlement.

● *Les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée*

Leur démolition ne peut être imposée qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement publiques ou privées, c'est à dire lors de tous les travaux, soumis ou non à permis de construire, qui auraient pour effet de revaloriser l'immeuble en transformant son usage ou en l'améliorant substantiellement. Cette disposition permet notamment par des curetages à l'intérieur des îlots, de dé-densifier les cours intérieures des immeubles encombrées par des constructions parasites qui contribuent de façon notable à la dégradation de l'ensemble urbain.



5. Paris – Le Marais. Cour d'immeuble dénaturée par des constructions parasites



6. La cour après curetage

● *Ecrètements, surélévations et modifications*

Ces trois dispositions visent à restituer à certains immeubles une qualité architecturale compromise par des interventions maladroites. Elles peuvent porter notamment sur des surélévations, des couvertures, des percements, des balcons, des conduits de cheminée, des aménagements de devantures de magasins, des portes de garage, des clôtures, des vérandas...

Ces dispositions peuvent concerner tant les immeubles devant être conservés que ceux pouvant être améliorés.

Les travaux ne peuvent être imposés qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement publiques ou privées.



(M) (C) (S)

Légende 17 du PSMV:
Modification (M),
Ecrètement (E),
Surélévation (S)

La nature des travaux à exécuter sur chacun des immeubles figurés au plan par la lettre (E), (S) ou (M) est spécifiée dans une liste récapitulative jointe en annexe du règlement.

1. Briançon (Hautes-Alpes).
Immeuble avec surélévation postérieure à sa construction

2. L'immeuble après écrètement

Les constructions nouvelles

Plusieurs dispositions ont pour objectif de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'ensemble urbain : emprises imposées de construction, alignements nouveaux, marges de reculement.

Les contraintes définies pour l'implantation des constructions nouvelles permettent de conserver ou de restaurer l'homogénéité du front bâti et de réaliser des opérations d'ensemble dans certains îlots.

Les prescriptions concernant l'architecture des nouvelles constructions (hauteur, gabarit de toitures, volumétrie, rythme des percements, matériaux...) sont spécifiées dans le règlement.



Légende 8 du PSMV:
emprise de construction imposée

Légende 9 du PSMV:
superposition des dispositions 7 et 8



Légende 16 du PSMV:
alignement nouveau



Légende 19 du PSMV:
Marge de reculement

Les espaces libres et les plantations

Plusieurs dispositions permettent de préserver et de mettre en valeur les plantations et les espaces libres publics et privés du secteur sauvegardé.



Légende 12 du PSMV:
espaces boisés classés



Légende 13 du PSMV:
plantations à réaliser



Légende 11 du PSMV:
espaces soumis à des
prescriptions particulières.
D – dallages ; P – pavages ;
J – jardins.

● *Espaces boisés classés et plantations à réaliser*

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut classer comme espaces boisés, les boisements, parcs à conserver, à protéger ou à créer, y compris ceux qui sont enclos ou attenant à des habitations. Il peut également prescrire la réalisation de plantations et notamment de plantations d'alignement.

● *Espaces soumis à des prescriptions particulières*

Cette disposition spécifique au document graphique du plan de sauvegarde permet d'intervenir en termes de conservation et d'aménagement à la fois :

- sur l'espace urbain, élément-clef de la composition urbaine : traitement de sol, mobilier urbain, plantations, aménagement du stationnement...
- sur les espaces libres privés qui participent du patrimoine urbain au même titre que les constructions qui leur sont associées : cours intérieures pavées et dallées, jardins...).

Les caractéristiques des prescriptions auxquelles sont soumis ces espaces peuvent être spécifiées au sein du règlement, à l'article 13 «Espaces libres et plantations». Elles peuvent également être exprimées par des orientations d'aménagement précisées sous une forme éventuellement graphique en annexe du règlement.



Grasse (Alpes-maritimes)



Strasbourg (Haut-Rhin)

● Passages privés ouverts au public

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut comporter des indications de passages privés ouverts au public qui peuvent répondre à deux objectifs :

- conserver des passages piétons existants en y interdisant toute obstruction de ces possibilités de liaison,
- indiquer des liaisons piétons nécessaires au fonctionnement urbain dans le cadre de restructuration d'îlots ou d'aménagements d'ensemble.



Lyon (Rhône)



Nantes (Loire-Atlantique)



Légende 20 du PSMV:
Passage public ou privé
ouvert au public

Les emplacements réservés

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut fixer des emplacements réservés pour la réalisation de voies, de passages ou d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.



Légende 14 du PSMV:
emplacement réservé



Légende 15 du PSMV:
superposition 8 et 14

Les sous-secteurs d'aménagement d'ensemble

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut définir des sous-secteurs d'aménagement d'ensemble sur certaines parties du secteur sauvegardé qui demandent une restructuration globale : bâti hétérogène, friches urbaines...

Un sous-secteur d'aménagement d'ensemble permet de désigner la nécessité d'une cohérence du traitement de ces espaces et d'en fixer les orientations d'aménagement. Ces espaces ne pourront ensuite évoluer que par une procédure ultérieure de modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur qui en précisera les règles d'aménagement.



Légende 10 du PSMV:
sous secteur d'aménagement
d'ensemble



Amboise (Indre-et-Loire). Document d'étude

Le règlement

Le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur est structuré de façon comparable à celui du plan d'occupation des sols : articles 1 et 2 (occupation et utilisation des sols admises et interdites, article 3 (accès et voirie), article 4 (desserte par les réseaux) etc...

Un accent particulier est bien évidemment mis sur les articles concernant l'implantation des constructions (articles 6,7, 8), leur hauteur (article 10), leur aspect extérieur (article 11), les espaces libres et les plantations (article 13).

L'instruction et l'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur

L'instruction du projet du plan de sauvegarde et de mise en valeur est conduite sous l'autorité du préfet qui fait appel aux services de la direction départementale de l'Équipement et au service départemental de l'architecture et du patrimoine.

À l'issue de l'étude, le Préfet soumet le projet de plan à la commission locale du secteur sauvegardé et le communique pour avis aux administrations qui ne sont pas représentées au sein de la commission locale et sur leur demande, aux présidents des associations agréées. Le conseil municipal de la commune délibère ensuite sur le projet.

Publication

Après avoir été soumis à l'avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés, le plan est rendu public par arrêté du préfet. Il est alors opposable au tiers et constitue la base réglementaire des décisions prises en matière d'occupation et d'utilisation du sol.

Mise à l'enquête publique

Le plan est alors mis à l'enquête publique en mairie. À l'issue de l'enquête publique et après une nouvelle consultation de la commission locale des secteurs sauvegardés, le conseil municipal se détermine par délibération sur le projet de plan définitif tel qu'il ressort de toutes les consultations précédentes.

Approbation

Le plan de sauvegarde, accompagné des résultats de l'enquête publique et des avis émis par le conseil municipal est soumis à la commission nationale des secteurs sauvegardés. Éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, il est alors approuvé par décret en Conseil d'État.

L'application du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Les effets juridiques du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Embellissement des espaces publics

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est un document d'urbanisme opposable au tiers. Il remplace tout plan d'aménagement et plan d'occupation des sols à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé. Les règles qu'il définit sont opposables à toute personne publique ou privée.

Tous les projets de travaux quelle que soit leur nature (y compris les travaux d'amélioration et d'aménagement intérieur des immeubles, les plantations et abattages d'arbres...) sont soumis à l'architecte des bâtiments de France qui vérifie leur conformité avec les dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Lorsqu'il s'agit de travaux soumis par ailleurs à permis de construire ou à une autre autorisation au titre de la réglementation de l'urbanisme, le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme est délivré conformément à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Une récente loi du 28 février 1997 vient d'aménager le régime de consultation de l'ABF. Le maire ou l'autorité compétente pour délivrer le Permis de construire aura désormais la capacité de faire appel auprès du préfet de Région de l'avis de l'ABF. Celui-ci émettra alors un avis se substituant à celui de l'ABF après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS).

Réaffectation d'un bâtiment à un équipement public

La mise en valeur du secteur sauvegardé

Les actions opérationnelles

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur constitue le dispositif d'encadrement et de référence de la politique de mise en valeur du secteur sauvegardé. Il garantit la cohérence et la qualité des actions opérationnelles menées à l'intérieur de son périmètre :

Actions publiques

Ce sont des restructurations d'ilots, des embellissements des espaces publics, des réaffectations de bâtiments anciens pour des équipements publics et de services de proximité, des acqui-

Restructuration d'ilots avec création de logements



Montpellier (Hérault)



Le Puy (Puy-de-Dôme)



Chambéry (Savoie)



Beaucaire (Gard)



Richelieu (Indre-et-Loire). Avant...



et après restauration

sitions-réhabilitations d'immeubles pour la réalisation de logements sociaux... Ces actions pourront s'appuyer sur des outils tels que le droit de préemption, les emplacements réservés, la procédure de résorption de l'habitat insalubre, la restauration immobilière...

Actions privées

Elles peuvent être spontanées ou suscitées par la commune : associations foncières urbaines (AFU), opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), opérations programmées d'amélioration et de rénovation du commerce et de l'artisanat (OPARCA), campagnes de ravalement...



Rennes (Ille-et-Vilaine)

Traitement des façades



Honfleur (Calvados)



La Rochelle (Charente-Maritime)

Traitement des vitrines et des enseignes

Dispositif fiscal applicable à la restauration immobilière dans les secteurs sauvegardés

Applicable depuis 1977, un dispositif privilégié, réservé aux propriétaires-bailleurs de locaux d'habitation (durée minimale du bail : 6 ans), permet à ceux-ci de déduire de leur revenu global, sans limitation, les déficits fonciers provenant d'opérations de restauration immobilière.

Ce dispositif a été aménagé par l'article 40 de la loi de finances rectificative pour 1994 applicable depuis le 1^{er} janvier 1995.

Cette réforme a pour objets :

- de focaliser les avantages fiscaux sur le patrimoine bâti protégé au titre d'un secteur sauvegardé ou d'une ZPPAUP,
- de les recentrer sur les interventions d'ensemble traitant les immeubles dans leur entité,
- d'en aménager le champ d'application, en termes de catégories de travaux déductibles, afin de rendre celui-ci plus clair et mieux approprié aux objectifs de qualité recherchés.

Sont désormais éligibles à l'avantage fiscal :

- les travaux de restauration immobilière réalisés au sein d'un secteur sauvegardé disposant d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) rendu public (quelle qu'en soit la date de publication) ou approuvé ;

Restauration complète d'un immeuble dans le cadre d'une AFUL



Lyon (Rhône)

- les opérations de restauration immobilière intervenant au sein d'un secteur sauvegardé simplement créé, soit avant la publication du PSMV, ou au sein d'une ZPPAUP créée, à condition que les travaux aient fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP de restauration) s'inscrivant dans le cadre d'un périmètre de restauration immobilière préalablement créé à cet effet.

Ces travaux ou opérations peuvent avoir été entrepris à l'initiative :

- des propriétaires individuellement, lorsque ceux-ci possèdent un immeuble complet ou groupés en association (AFU) ou encore constitués en SCPI ;
- d'une collectivité publique ou de l'un des organismes suivants établissement public d'aménagement, société d'économie mixte chargée de l'opération par convention ou concession d'aménagement, organisme d'habitation à loyer modéré habilité à réaliser des opérations d'aménagement ;
- d'association sans but lucratif, dont l'un des objets est l'amélioration de l'habitat ou la restauration immobilière (exemple Pact-Arim).

Cependant, dans le cadre de ces travaux, seuls sont déductibles les travaux :

- portant sur des locaux d'habitation ou sur la transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble dans le volume bâti existant ;
- et opérant la restauration complète d'un immeuble bâti dûment attestée par l'architecte des bâtiments de France.

Sont également déductibles :

- les travaux de démolition imposée par le PSMV ou par la DUP des travaux de restauration ;
- les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants rendus nécessaires par les travaux de démolition précités.

En revanche ne sont pas déductibles :

- les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.

Exemples de restauration :

1. Pavés sur lit de sable. (École d'Avignon).
2. Structure à pan de bois du XIV^e siècle.
3. Galets roulés sciés. (École d'Avignon).
4. Mise en place d'un gabarit pour reconstituer la corniche selon le profil d'origine. (École d'Avignon).
5. Réparation d'une porte ancienne. (École d'Avignon).
6. Parvis de l'église Saint-Michel à Menton : pierres calcaires et galets roulés.

La formation

La qualité des travaux de restauration est une des conditions fondamentales de la mise en valeur effective du secteur sauvegardé. Or, ces travaux de restauration font appel à des techniques traditionnelles qui, depuis une cinquantaine d'années, ne sont plus utilisées par la plus grande partie des professionnels du bâtiment. L'application des dispositions du plan de sauvegarde nécessitera donc, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'actions de formation auprès des différents acteurs de la restauration : maîtres d'ouvrages, architectes, entreprises, compagnons, artisans...



1



2



3



4



5



6

L'information

La sauvegarde du patrimoine du secteur sauvegardé ne peut être assurée si elle reste le domaine réservé des amateurs d'art et des techniciens de la restauration. Seule l'adhésion et la mobilisation de l'ensemble des habitants du secteur sauvegardé peut en être le garant.

L'application des dispositions du plan de sauvegarde nécessitera donc la mise en œuvre d'actions d'information auprès de la population, qui iront de l'assistance technique, architecturale et financière auprès des propriétaires, des locataires, des commerçants, des artisans... à la sensibilisation des scolaires et à l'information des visiteurs.

Les associations de sauvegarde du patrimoine, par leur connaissance du terrain, leur implantation locale et leur capacité à nouer des rapports informels avec la population sont souvent les acteurs privilégiés de cette démarche.

Un certain nombre de villes à secteur sauvegardé se sont par ailleurs regroupées sous l'égide de la direction de l'Architecture et du Patrimoine du ministère de la Culture et de la Communication autour d'un « label », celui de « Villes et pays d'art et d'histoire » afin de promouvoir auprès de la population leur patrimoine monumental, architectural et urbain. L'adhésion à ce label est conditionnée par un système contractuel d'obligations auquel souscrivent ses adhérents et qui constitue une sorte de charte de qualité des différentes actions menées en faveur du patrimoine: restauration, sensibilisation des habitants, accueil et information des visiteurs...



Besançon (Doubs) : Grande Braderie

Révision et modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur

La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur

La remise en cause de l'économie générale d'une partie ou de la totalité du plan de sauvegarde et de mise en valeur entraîne la mise en révision du plan.

La révision de tout ou d'une partie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur est soumise à la même procédure que son élaboration.

La modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur

En raison du caractère très détaillé des plans de sauvegarde et de mise en valeur, et afin de prendre en compte le caractère évolutif des ensembles urbains, les plans de sauvegarde et de mise en valeur peuvent être actualisés et subir des remaniements limités suivant la procédure simplifiée de modification. L'initiative de la modification du plan de sauvegarde appartient au préfet ou au maire.

Le projet de modification est successivement soumis :

- à l'avis de la commission locale du secteur sauvegardé. Il est également communiqué aux administrations qui ne sont pas représentées au sein de la commission locale et sur leur demande, aux présidents des associations agréées,
- à enquête publique en mairie,
- à la délibération du conseil municipal,
- et enfin, à l'avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés.

La modification est alors approuvée par arrêté ministériel.

Textes officiels secteurs sauvegardés

Code de l'urbanisme

Articles : L. 313. 1 à L. 313. 3

Articles : R. 313. 2 à R. 313.23

Articles : R. 480. 3

Circulaire du 26 avril 1965

Relative à l'application du décret n° 64-167 du 21 février 1964.

Circulaire du 21 février 1967

Relative à l'habilitation des hommes de l'art appelés à visiter les immeubles dans les secteurs sauvegardés ou les secteurs de restauration immobilière.

Circulaire n° 78-15 du 17 janvier 1978

Relative aux plans de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés.

Loi n° 99-179 du 28 février 1997

Relative à l'instruction des autorisations de travaux dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits et dans les secteurs sauvegardés.

Décret n° 99-78 du 5 février 1999

Relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) et à l'instruction de certaines autorisations de travaux.

Circulaire d'application du 4 mai 1999

Concernant les conditions d'application du décret n° 9978 du 5 février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) et à l'instruction de certaines autorisations de travaux.

Monuments historiques

Loi du 31 décembre 1913

Sur les monuments historiques.

Rédaction

CHANTAL AUSSEUR DOLLÉANS

Coordination DAPA

BÉATRICE MAYAUD (mission de la communication)

DOMINIQUE MASSON (bureau des secteurs sauvegardés)

Conception

STUDIO MUTTERER et ASSOCIÉS

Photogravure

Planète Graphique - ROUEN

Impression

CPS Imprimeur - RENNES

JANVIER 2000