

CIVVIH
Sous comité méditerranéen
IZMIR 19 mai 2012

50 ans de
Secteurs Sauvegardés
évolution de l'outil et des pratiques

Antoine BRUGUEROLLE
Architecte et Urbaniste

En 1962 André Malraux a promulgué une loi permettant de considérer les centre anciens comme une entité patrimoniale cohérente, en les désignant sous le nom de Secteur Sauvegardé.

Le centre ancien de la ville est considéré comme un ensemble patrimonial protégé doté d'un outil d'urbanisme spécifique.

Cet outil d'urbanisme a pour objet le patrimoine. L'objectif est d'inscrire le projet urbain dans une démarche raisonnée de développement historique, intégrant le patrimoine dans toutes ses dimensions (architecture, urbanisme, paysage, histoire et archéologie).

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur s'inscrit dans le plan général d'urbanisme et définit à travers un plan détaillé et un règlement spécifique le droit du sol et les conditions d'intervention.

De 1962 à 2012 le contexte culturel et juridique a évolué avec les pratiques. La notion de sauvegarde s'est étendue à celle de mise en valeur.

En 50 ans, 100 secteurs sauvegardés ont été créés en France dans des villes parfois très différentes (sur une surface de 15 à 370 hectares)

Analyse documentaire - villes retenues

AMBOISE

AUTUN

AVIGNON

BAYEUX

BAYONNE

BESANÇON

BRIANÇON

CHARTRES

CLAMECY

CLUNY

COLMAR

DINAN

FIGEAC

JOIGNY

LANGRES

NANTES

PARIS le marais

PERPIGNAN

RENNES

SEDAN

STRASBOURG

TROYES

VANNES

VERSAILLES

LE PUY EN VELAY (dossier perdu)

Identité

Ville
Département
Région
Surface
Historique

Les phases d'étude

Création
Approbation
Modification
Extension
Révision

ANALYSE DU RAPPORT

**0-Sommaire,
pagination**

1-Motifs

**2-Documents
d'urbanisme,
PADD, PLU,
projet urbain,
etc...**

**3-Servitude de
protection**

- Site
- Monument
historique

4-Analyse

4.1 Cadre physique

4.2 Environnement

Écologie

4.3 Paysage

4.4 Histoire

4.5 Analyse urbaine

- Topographie
historique
- Volumétrie (velum
bâti)
- Composition
urbaine
- Quartiers
- Espaces publics
- Trame urbaine

- Circulation,
stationnement
- Rapport du PSMV
aux autres
documents
d'urbanisme
- Diagnostic,
altérations
- Autre

4.1 Architecture

- Organisation parcellaire et trame bâtie
- Typologie architecturale
- Valeur patrimoniale
- État du bâti
- Diagnostics, altérations
- Autre

4.2 Données socio-économiques

- Démographie
- Économie
- Qualité des logements

- Mixité urbaine et situation sociale du secteur
- Spécificités
- Autre

4.3 Stratégies opérationnelles

- Projet urbain
- Outils opérationnels
- Moyens financiers
- Politique culturelle

4.4 Synthèse

- Identification des enjeux par thème
- Définition des objectifs
- Le plan analytique

- Présentation du projet de sauvegarde et de mise en valeur
- Les fondements (motifs) du règlement

4.5 Éléments particuliers et spécifiques

1- Le règlement

- 1.0 Sommaire et pagination
- 1.1 Motivation, rappel des enjeux et objectifs
- 1.2 Intelligibilité de la règle
- 1.3 Légende du plan
- 1.4 Commentaires des règles
- 1.5 Référents juridiques
- 1.6 Règles urbaines
 - Espace public
 - Commerces
 - Emprise
 - Hauteur
 - Implantation
- 1.7 Constructions nouvelles
- 1.8 Règles architecturales de restauration
- 1.9 Les intérieurs
- 1.10 Modifications et adaptations
- 1.11 Sous secteurs d'aménagement d'ensemble
- 1.12 Autre

2- Le plan

2.1 Échelle

2.2 Mode de délimitation

- Voie
- Façade sur rue
- Corps de bâtiment
 - Parcelle cadastrale
- Autre

2.3 Légende

2.4 Présentation graphique

2.5 Particularités

3- Annexes réglementaires

- Prescriptions particulières
- Autre



P.S.M.V. D'AVIGNON LEGENDE

 PERIMETRE DU P.S.M.V. (ARRETE MINISTERIEL DU 16/09/91)

 ZONE DU P.S.M.V.

 IMMEUBLE
PROTEGES AU TITRE
DES MONUMENTS HISTORIQUES

 FACADE, FRAGMENT

 SOLS PROTEGES AU TITRE
DES MONUMENTS HISTORIQUES

 SITES CLASSES AU TITRE
DE LA LOI DU 2 MAI 1930

 IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA
DEMOLITION, L'ENLEVEMENT, LA MODIFICATION
OU L'ALTERATION SONT INTERDITS

 IMMEUBLES A MAINTENIR DONT L'AMELIORATION
PEUT ETRE IMPOSEE

 IMMEUBLES DONT LA MODIFICATION OU LE REMPLA-
CEMENT SONT SOUMIS AUX PRESCRIPTIONS GENERALES
DU REGLEMENT

 IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA
DEMOLITION OU LA MODIFICATION POURRA ETRE
IMPOSEE PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE

 EMPRISE DE CONSTRUCTION IMPOSEE

 SUPERPOSITION D'EMPRISE DE CONSTRUCTION
ET DE PRESCRIPTION DE DEMOLITION

 ESPACE PROTEGE (C-cour, J-jardin, E-esplanade)

 ESPACE VERT A CREER OU A CONSERVER

 ARBRE A CONSERVER

 ARBRE EXISTANT

 ALIGNEMENT D'ARBRES PROTEGE

 ALIGNEMENT D'ARBRES A COMPLETER OU A CREER

 EMPLACEMENT RESERVE POUR SERVICE
PUBLIC, ESPACE LIBRE PUBLIC
INSTALLATION D'INTERET GENERAL
(AVEC NUMERO D'OPERATION)

 ALIGNEMENT NOUVEAU, OU ALIGNEMENT
EXISTANT A CONSERVER

 REGLES DE HAUTEURS PARTICULIERES

 PRESCRIPTION PARTICULIERE
(MODIFICATION, ECRETEMENT, ETC.)

 SERVITUDE ARCHITECTURALE PARTICULIERE
CONTINUITE D'ORDONNANCEMENT, DE MATERIAUX,
OU DE HAUTEUR

 PASSAGE PUBLIC OU PRIVE - MAINTENIR LIBRE
D'OCCUPATIONS

 ACCES PRINCIPAL IMPOSE

 ESCALIERS INTERESSANTS

 DETAILS EXTERIEURS INTERESSANTS :
NICHE, PORTE, PORTAIL

Une prépondérance de dossiers récents

3 dans les années 80

7 dans les années 90

15 dans les années 2000

Autun	Approbation	QUENARD	1981
Vannes	Approbation	BOURGOIS	1983
Rennes	Approbation	PRUNET	1985
Besançon	Approbation	BAILLY	1991
Dinan	Approbation	STEFF	1999
Versailles	Approbation	BOIRET - DUTHOIT	1993
Paris 3e/4e - Le Marais	Approbation	ARRETCHÉ et WAGON	1996
Nantes	Révision	STEFF	1998
Clamecy	Approbation	FROIDEVAUX	1999
Figeac	Approbation	MELISSINOS	1999
Amboise	Approbation	BAILLY	2001
Colmar	Extension	MONNET	2002
Troyes	Approbation	BAILLY	2003
Cluny	Projet	FROIDEVAUX	2004
Briançon	Approbation	DUCHE - BLANC	2005
Joigny	Approbation	WAGON	2005
Autun	Révision	FROIDEVAUX	2006
Avignon	Approbation	WAGON	2007
Bayeux	Révision approuvée	BAILLY	2007
Bayonne	Approbation	MELISSINOS	2007
Chartres	Révision	STEFF	2007
Langres	Extension approuvée	DUCHE - BLANC	2007
Perpignan	Approbation	BERGER-TJOYAS	2007
Sedan	Publication	DUCHE - BLANC	2007
Strasbourg	Projet	LAVILLAUREIX	En cours

Grille synthétique - Analyse du rapport

Ville	Chargé d'étude	Date	Rapport											4.6 Architecture											4.7 Données Socio-économiques				4.8 Stratégies Opérationnelles				4.9 Synthèse															
			0 Sommaire / pagination	1 Motifs	2 Documents d'urbanisme, PADD, PLU	3 Servitudes de protection	Site	Monument Historique	4 Analyse	4.1 Cadre physique	4.2 Environnement / Écologie	4.3 Paysage	4.4 Histoire	4.5 Analyse Urbaine	Topographie Historique	Volumétrie (vélum bâti)	Composition Urbaine	Quartiers	Espaces publics	Trame Urbaine	Circulation, Stationnement	Rapport du PSMV aux documents d'urbanisme	Diagnostic, Altérations	Autre	Organisation Parcellaire et Trame Bâtie	Typologie Architecturale	Valeur Patrimoniale	État du Bâti	Diagnostic, Altérations	Autre	Démographie	Économie	Qualité des logements	Mixité urbaine, Situation sociale du secteur	Spécificités	Autre	Projet Urbain	Outils Opérationnels	Moyens Financiers	Politique Culturelle	Identification des Enjeux	Définition des Objectifs	Plan Analytique	Présentation du Projet de Sauvegarde et de Mise en Valeur	Les Fondements (motifs) du Règlement	4.10 Éléments particuliers spécifiques		
Amboise	Bailly	2001	X	X		X	X	X	X	X		X			X	X	X	X	X				X	X				X	X	X								X	X		X	X						
Aulun	Quenard	1981																																														
Aulun	Froidevaux	2006	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X							X	X								X	X	X								
Avignon	Wagon	2007	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X			X	X	X	X	X	X							X	X	X					
Bayeux	Bailly	2007	X	X				X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X																	
Bayonne	Mélinos	2007	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X											X	X	X				
Besançon	Bailly	1991	X	X	X			X			X					X	X	X	X	X	X	X							X	X	X																	
Briançon	Duche - Blanc	2005	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X		X	X																X		
Chartres	Steff	2007	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X																		
Clamecy	Froidevaux	1999	X					X			X					X	X									X	X																					
Cluny	Froidevaux	2004																																														
Colmar	Monnet	2002	X	X						X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X																						
Dinan	Steff	1999	X	X						X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X																		
Figeac	Mélinos	1999	X	X						X						X	X	X	X	X	X	X																										
Joigny	Wagon	2005	X	X	X			X		X						X	X	X	X	X	X	X				X			X	X	X																	
Langres	Duche - Blanc	2007	X	X	X			X	X	X	X		X			X	X	X	X	X	X	X			X	X																						
Nantes	Steff	1998	X	X											X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X																					
Paris 3e/4e	Arretche et Wagon	1996	X	X				X			X															X			X	X	X	X																
Perpignan	Berger - Tjomas	2007	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Puy en Velay	Froidevaux	1981																																														
Rennes	Prunet	1985			X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X																					
Sedan	Duche - Blanc	2007	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X																						
Strasbourg	Lavillaureix	E.C.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X																					
Troyes	Bailly	2002	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	X																				
Vannes	Bourgois	1983						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	X																				
Versailles	Boiret - Duthoit	1993	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X							X	X	X																	
TOTAL - 25 dossiers tout ou partiellement renseignés			21	16	8	6	12	10	12	10	18	15	5	8	9	17	10	17	8	8	5	11	12	16	5	5	4	21	21	15	3	1	4	9	9	2	2	16	20	7	19	6	9					

Interprétation de la grille d'analyse des dossiers

A - Étude et rapport de présentation.

La lecture détaillée de la grille d'analyse montre l'absence des données ou analyses suivantes :

- Dans **12 à 25 %** des dossiers, il manque :
 - sommaire et pagination (3/24)
 - aspects démographiques et économiques (3/24)
 - définition des objectifs (4/24)
 - présentation du projet de sauvegarde et de mise en valeur (5/24)
 - synthèse historique (6/24)
- Dans **25 à 50 %** des études, sont omis :
 - l'analyse de l'espace public, de la circulation et du stationnement (7/24)
 - l'explicitation des motifs et l'identification des enjeux (8/24)
 - la topographie historique et l'étude de la qualité des logements (9/24)

- la typologie architecturale ainsi que les questions d'environnement et d'écologie (12/24)
- Dans **50 à 75 %** des études, on constate l'absence des sujets suivants :
 - trame bâtie et organisation parcellaire (13/24)
 - cadre physique, paysage et trame urbaine (14/24)
 - identification des quartiers (15/24)
 - stratégies opérationnelles, projet urbain et outils opérationnels (15/24)
 - citation des autres documents d'urbanisme et rapport du PSMV à ces documents, composition urbaine, diagnostic et altérations urbaines (16/24)
 - fondement des règles (17/24)
- Dans **plus de 75 %** des études, les questions suivantes ne sont pas abordées :
 - volume bâti, état du bâti et altérations, diagnostic architectural (19/24)
 - mixité urbaine (21/24)
 - moyens financiers et politique culturelle (22/24)

Interprétation de la grille d'analyse

Étude et Rapport de présentation

1/2

Objet	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
0 Sommaire / pagination																								
1 Motifs																								
2 Documents d'urbanisme, PADD, PLU																								
3 SERVITUDES DE PROTECTION																								
Site																								
Monument historique																								
4 ANALYSE																								
4.1 Cadre physique																								
4.2 Environnement / Écologie																								
4.3 Paysage																								
4.4 Histoire																								
4.5 ANALYSE URBAINE																								
Topographie historique																								
Volumétrie (vélum bâti)																								
Composition urbaine																								
Quartiers																								
Espaces publics																								
Trame urbaine																								
Circulation, stationnement																								
Rapports du PSMV aux autres documents d'urbanisme																								
Diagnostic, altérations																								
Autre																								

Interprétation de la grille d'analyse

Étude et Rapport de présentation

2/2

Objet	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
4.6 ARCHITECTURE																								
Organisation parcellaire et trame bâtie																								
Typologie architecturale																								
Valeur patrimoniale																								
État du bâti																								
Diagnostic, altérations																								
Autre																								
4.7 DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES																								
Démographie																								
Économie																								
Qualité des logements																								
Mixité urbaine, situation sociale du secteur																								
Spécificités																								
Autre																								
4.8 STRATÉGIES OPÉRATIONNELLES																								
Projet urbain																								
Outils opérationnels																								
Moyens financiers																								
Politique culturelle																								
4.9 SYNTHÈSE																								
Identification des enjeux																								
Définition des objectifs																								
Plan analytique																								
Présentation du projet de sauvegarde et de mise en valeur																								
Les fondements (motifs) du règlement																								
4.10 Éléments particuliers et spécifiques																								

Interprétation de la grille d'analyse

Partie Réglementaire

1/2

Objet	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1 RÈGLEMENT																								
1.0 Sommaire / pagination																								
1.1 Motivation, rappel des enjeux et objectifs																								
1.2 Intelligibilité de la règle																								
1.3 Légende du plan																								
1.4 Commentaire des règles																								
1.5 Référents juridiques																								
1.6 RÈGLES URBAINES																								
- Espaces publics																								
- Commerces																								
- Emprise																								
- Hauteur																								
- Implantation																								
1.7 Constructions nouvelles																								
1.8 Règles architecturales de restauration																								
1.9 Les intérieurs																								
1.10 Modification et adaptation du bâti existant																								
1.11 Sous secteurs d'aménagement d'ensemble																								
1.12 Autre																								

Interprétation de la grille d'analyse Partie Réglementaire

2/2

Objet	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
2 PLAN																								
2.1 Échelle																								
2.2 MODE DE DÉLIMITATION																								
- Voie																								
- Façade sur rue																								
- Corps de bâtiment																								
- Parcelle cadastrale																								
- Autres																								
2.3 Légende																								
2.4 Présentation graphique																								
2.5 Particularités																								
3 ANNEXES RÉGLEMENTAIRES																								
- Prescriptions particulières																								
- Autres																								

Grille de lecture des enquêtes de villes

- Les limites du plan
- Les pièces réglementaires
 - Le plan et sa légende
 - Le règlement
- Annexes
- La gestion
 - ville et communauté urbaine
 - Structure
 - Ville – SDAP
 - les modalités d'autorisation
 - dépôt
 - instruction
 - avis
 - niveau de partage de la règle
- L'implication de la ville
 - engagement politique
 - engagement financier
 - moyens
 - architecte conseil
- guichet unique
- communication
- formation
- suivi / contrôle
- Les outils et structures opérationnelles OPAH, PRI, OPAC, DUP
- Cohérence et organisation des services
- Les effets
 - déplacement – stationnement
 - les réalisations
 - commerces / enseignes
 - espaces libres et mobilier
 - restauration
 - construction neuve
- Les plus
- Les moins

Le contenu des plans 1964 – 1980

La dimension opérationnelle et les études d'architectes en chef des MH

L'évolution récente 1980 – 2000

Le PSMV outil de gestion

De nouveaux chargés d'étude ayant une pratique différenciée de la ville

Le développement d'autres outils opérationnels OPAH et PRI

Deux approches parfois disjointes :

- le patrimoine bâti comme substrat fondateur du plan
- l'approche urbaine et paysagère

L'évolution de la procédure à travers le décret du 25 mars 2007

Le renforcement du niveau local

Le rôle accru des municipalités et des EPCI
Le rôle de la commission locale « permanente »

Le contenu des dossiers

Un document d'urbanisme à finalité sectorielle
compatible avec le PADD

Évolution de la gestion liée à l'ordonnance du 28 juillet 2005

La suppression de l'AST délivrée par l'ABF
La simplification du régime d'autorisation
La réduction des délais d'instruction

Bilan des pratiques existantes et recommandations

La lecture patrimoniale s'ouvre.

L'étude fine du patrimoine bâti et l'analyse urbaine
et paysagère

- formation des tracés
- rapport bâti parcellaire
- constitution des espaces publics
- analyse paysagère

Le regard porté sur l'architecture récente
(19^{ème} et 20^{ème} siècle) pour les dossiers anciens.

Périmètre

Pertinence de la délimitation.

Diversité des modalités de délimitation

Inclure les deux rives ou le vis à vis

Respecter le cadastre

Choisir des limites physiques dans un contexte naturel



Perpignan : Quartier St Jacques



Strasbourg



RECOMMANDATIONS

Le rapport

Le rapport au-delà de l'analyse formelle doit :

- justifier le périmètre
- légitimer le projet et justifier les règles de gestion
- exprimer le projet patrimonial
- montrer son articulation avec les autres outils de planification
- fonder le règlement
- répondre à la thématique nouvelle du développement durable
- maîtrise des activités dans leur rapport à la vie locale
- conservation et mise en valeur du patrimoine
- gestion des déchets et réutilisation des matériaux
- développement des ressources locales
- prise en compte du développement durable (et économie d'énergie)
- mixité sociale
- compacité urbaine
- qualité des espaces et des paysages
- maintenir des services de proximité

RECOMMANDATIONS

Le règlement

On relève une grande diversité dans la manière de formuler les règles.

- 1- Motiver la règle
- 2- Respecter la lisibilité de la règle et son intelligibilité
- 3- Ne pas évoquer d'autres réglementations
- 4- Choisir les bonnes règles
- 5- Établir systématiquement un sommaire paginé
- 6- Limiter les règles alternatives
- 7- Proposer un cadre type pour les articles 6 à 10 (implantation sur rue et dans la parcelle, expression des hauteurs)

Les commentaires et annexes

Distinguer clairement la règle du commentaire
(en italique ou en annexe)

Présenter le commentaire en parallèle à la règle

La place de l'illustration qui peut permettre de préciser la règle ou de développer les commentaires

Proposer des cahiers de recommandations spécifiques par thème

Rédiger un glossaire ou lexique

Une gestion locale

L'instruction des projets

La construction d'une histoire commune entre la ville et l'ABF

Désigner un élu référent

Éviter la perte du savoir

Assurer le suivi du plan

Définir une cellule de pilotage regroupant autour d'un élu les services instructeurs avec un architecte conseil et l'ABF

Adopter des décisions communes et recevoir les pétitionnaires en amont

Maîtriser la qualité des réalisations

Réhabilitation

Construction neuve

Aménagement d'espaces libres

Communiquer afin de mieux partager le projet et de motiver les règles

L'organisation du suivi

- 1- L'évolution du plan
 - le suivi du plan
 - son adaptation à de nouvelles données (curetages et découvertes)
 - les limites de la révision et de la modification
- 2- La mise en place d'une structure de gestion
 - la création d'un guichet unique
- une gestion partagée à travers l'étude conjointe des dossiers
 - un architecte conseil

Le traitement des espaces libres

- Hiérarchiser les espaces
- Les orientations d'aménagement, les alignements et axes de composition
- Intégrer les réseaux
- Une gamme de matériaux et de mobilier de référence
- Les principes de calepinage et les fils d'eau
- Maîtriser l'occupation du domaine public
- L'entretien et la maintenance avec la gestion des déchets



L'optimisation des PSMV

- L'engagement de la collectivité
- La mise en place de moyens pérennes
- L'engagement d'un conseil
- La désignation d'un groupe de pilotage avec un élu référent
- La définition d'un guichet unique rassemblant les compétences liées au site
- La création d'un lieu de référence, support d'animation, communication, formation
- Mettre en valeur les réalisations de références pour faire une démonstration par l'exemple
- Organiser la transition réglementaire entre le secteur protégé et le régime commun
- Mettre en place des outils complémentaires OPAH, PRI, RHI et campagnes de ravalement
- Engager un programme de requalification des espaces publics
- Maîtriser la qualité des réalisations