

2007

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - La restauration immobilière



Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - La restauration immobilière

25-26-27 Janvier 2007 à Bayonne

Actes du séminaire de Bayonne

association **Nationale**
villes et pays d'art et d'histoire
villes à secteurs sauvegardés
et protégés

25- 26- 27 Janvier 2007 à BAYONNE



**Les Zones de Protection du Patrimoine
Architectural Urbain et Paysager -
La restauration immobilière**

25-26-27 Janvier 2007

BAYONNE

Actes du séminaire de Bayonne

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - La restauration immobilière

Remerciements

Ce séminaire a été conçu et organisé par l'Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des villes à secteurs sauvegardés et protégés, en partenariat avec le Ministère de la Culture et de la Communication – Direction de l'architecture et du patrimoine et la ville de Bayonne.

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

- tous les membres du groupe de travail qui se sont réunis à plusieurs reprises dans l'année 2006 pour préparer le contenu de ces rencontres :

Élisabeth BLANC-DUCHE (Architecte urbaniste)

Bruno CHAUFFERT-YVART (IGAPA, Ministère de la Culture)

Jacky CRUCHON (Directeur de l'urbanisme, Bayonne)

Jean-Michel GALLEY (Chargé de mission, ANVPAH & VSSP)

Gérard GOUDAL (IGAPA, Ministère de la Culture)

Alain MARINOS (IGAPA, Ministère de la Culture)

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

Marylise ORTIZ (Directrice de l'ANVPAH & VSSP)

Muriel PERRIN (Chargée d'études, ANVPAH & VSSP)

Jean ROUGER (Vice-président de l'ANVPAH & VSSP)

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - La restauration immobilière

- La ville de Bayonne qui a accueilli le séminaire, en particulier Jean GRENET, Député-maire et Jean-René ETCHEGARAY, Premier adjoint au maire de Bayonne, ainsi que les service urbanisme et communication qui ont contribué au bon déroulement des rencontres :

Frédérique CALVANUS (Directrice adjointe de l'urbanisme)
 Marie CORRALES (Direction du projet urbain – service urbanisme)
 Corinne DOURNEL (Instructeur ADS – service urbanisme)
 Cécile FRANCESCHETTI (Chargée de mission projet urbain – service urbanisme)
 Christine HIRIGARAY (Adjoint administratif – service urbanisme)
 Eric LAPEGUE (Agent de maîtrise – service urbanisme)
 Danièle MOUSTIRATS (Agent de maîtrise – service urbanisme)
 Loretxu MUZICA (Instructeur ADS – service urbanisme)
 Anne-Marie ROUGERIE (Adjoint administratif – service urbanisme)

- Anne MANGIN-PAYEN, Architecte des bâtiments de France, SDAP des Pyrénées Atlantiques, Gracie FLORENCE, Maire d'Espelette et André DARRAÏDOU, ancien maire d'Espelette, pour avoir organisé les visites de Biarritz et d'Espelette

- Remerciements particuliers à Hélène FRIGNAC et Ghislain COUTAUD, étudiants en Master professionnel « Patrimoine » aux universités d'Angers et de Pau et des Pays de l'Adour, pour avoir réalisé la transcription des débats et d'une partie des interventions, et à Sophie PONSON pour avoir suivi la réalisation de ses actes.

ACTES DU SEMINAIRE PUBLIES AVEC LE SOUTIEN :

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

Transcription des textes et des débats :

Hélène FRIGNAC, Ghislain COUTAUD, Sophie PONSON

Relecture des textes : Jacky CRUCHON, Marylise ORTIZ, Sophie PONSON

Mise en page et couverture : PLEIADE Communication Angoulême

Parution : juillet 2008

25-26-27
Janvier
2007



Sommaire

● Jeudi 25 janvier 2007

Ouverture des rencontres

Jean GRENET, Député, Maire de Bayonne

Michel CLEMENT, Directeur de l'architecture et du patrimoine

Yves DAUGE, Adjoint au maire de Chinon, Trésorier de l'ANVPAH & VSSP

Présentation du programme Marylise ORTIZ, Directrice de l'ANVPAH & VSSP

p 7

Introduction sur le dispositif :

» **Place et rôle de la Z.P.P.A.U.P dans l'urbanisme patrimonial**

Maître Jean-René ETCHEGARAY, Premier adjoint au maire de Bayonne

p 14

Situation des Z.P.P.A.U.P

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

p 16

Evolution de la politique des Z.P.P.A.U.P

» **Décentralisation et déconcentration :**

Denis GRANDJEAN, Adjoint au maire de Nancy

Danièle DEAL, Sous-directrice des monuments historiques et des espaces protégés, DAPA

p 21

La Z.P.P.A.U.P, un outil de protection et de mise en valeur du patrimoine culturel

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

p 28

» **La Z.P.P.A.U.P d'Oloron-Sainte-Marie**

Hervé LUCBEREILH, Maire d'Oloron Sainte-Marie, vice-président du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques

p 31

» **Les Z.P.P.A.U.P balnéaires**

Introduction par Régis BERGE, Chef du SDAP du Calvados, Architecte des Bâtiments de France

La Z.P.P.A.U.P de Deauville Alain FOREST, Architecte du patrimoine, Chargé d'étude pour la Z.P.P.A.U.P

p 34

» **La Z.P.P.A.U.P de Pessac**

François GONDRAN, Chef du SDAP de Gironde, Architecte des Bâtiments de France

p 39

» **Brest, Z.P.P.A.U.P et politique urbaine : une agglomération pionnière ?**

Annick CLEAC'H, Vice-Présidente de Brest Métropole Océane,

p 44

» **La Z.P.P.A.U.P intercommunale du Canal de Lalinde** p 47
 Anne-Catherine GAMERDINGER, Urbaniste, géographe

Z.P.P.A.U.P et paysage p 52
 Président : Michel VEUNAC, Adjoint au maire de Biarritz chargé du tourisme et de la communication
 Introduction par Gérard GOUDAL, Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine,
 Ministère de la Culture et de la Communication

» **La Z.P.P.A.U.P d'Etretat (Seine-Maritime)** p 54
 Yves ALEXANDRE, Architecte urbaniste, Chargé d'étude pour la Z.P.P.A.U.P
 Gauvain ALEXANDRE, Ingénieur

» **Les six communes de la confluence du Maine et de la Loire, patrimoine mondial** p 58
 Dominique LATRON, Chef du SDAP du Maine-et-Loire, Architecte des Bâtiments de France

Les expériences internationales p 63
 Président : Jean ROUGER, Vice-Président de l'ANVPAH & VSSP

» **Une expérience transfrontalière : Comines (Nord)** p 64
 Pierre COX, Architecte urbaniste,
 Véronique THIOLLET-MONSENEGO, Architecte urbaniste

» **Veliko-Tarnovo (Bulgarie)** p 72
 Donka KOLEVA, Architecte de la ville

● 26 Janvier 2007

Les réformes en cours p 75
 Françoise COMMENGE, Adjointe à la sous-directrice des monuments historiques et des espaces protégés, DAPA

La Z.P.P.A.U.P, un outil de promotion de la qualité urbaine p 79
 Introduction par Bruno CHAUFFERT-YVART, Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine,
 Ministère de la Culture et de la Communication

» **La ZPPAUP d'Amblie (Calvados) :** p 81
 Jean-Pierre LAVISSE, Maire d'Amblie
 Marie-Cécile HEUZEY, Géographe-paysagiste
 Sébastien CORD, Architecte du patrimoine

» **La Z.P.P.A.U.P de Pau (Pyrénées-Atlantiques)** p 89
 Régine CHAUVET, Directrice de l'urbanisme, Pau
 Robert MANGADO, Chef du SDAP Pyrénées-Atlantiques, Architecte des Bâtiments de France

» **La Z.P.P.A.U.P de Coupvray (Seine-et-Marne)** p 94
 Gérard BARBIER, Premier adjoint au maire, délégué à l'urbanisme,
 Marc GERAULT, Inspecteur des sites, SDAP de Seine-et-Marne
 Sybille MADELAIN-BEAU, Chef du SDAP de Seine-et-Marne, Architecte des bâtiments de France

» **La Z.P.P.A.U.P de Mantes-la-Jolie (Yvelines)** p 100
 Pascal PARRAS, Adjoint au Chef du SDAP des Yvelines, Architecte des Bâtiments de France
 Jean-Luc SANTINI, Adjoint au maire chargé de l'urbanisme

La réforme de la restauration immobilière et la fiscalité associée : où vont les centres historiques ? p 104
 Président : Maître Jean René ETCHEGARAY, 1er adjoint au maire de Bayonne

» **La philosophie du droit de la restauration immobilière** p 105
 Jean-Marc NOYER, Avocat

» **Contenus et objectifs de la réforme de la restauration immobilière** p 109
 Philippe BAFFERT, Chef du bureau de la législation et de la réglementation,
 Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement
 Nancy BOUCHE, Inspectrice générale de l'équipement, du transport et du logement,
 Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement

<p>» Les fiscalités associées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'évolution possible du dispositif « Malraux » Olivier TAILLARDAT, Chef de la première section du Bureau C2, Direction de la législation fiscale, Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie ● TVA A 5,5 % pour les travaux dans les logements de plus de deux ans Christian LE BUHAN, Chef de Bureau D2, Direction de la législation fiscale, Direction générale des impôts, Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie 	p 112
<p>Les Z.P.P.A.U.P. face au droit</p>	p 118
<p>» L'évolution de la philosophie des Z.P.P.A.U.P André-Hubert MESNARD, professeur émérite de droit public, Université de Nantes</p>	p 120
<p>» Le contentieux des Z.P.P.A.U.P Pierre CAMBOT, Avocat et professeur de droit public, Université de Pau et des Pays de l'Adour</p>	p 121
<p>Expériences et prolongement opérationnels <i>Président : Isabelle MARECHAL, Directrice adjointe de l'architecture et du patrimoine</i></p>	p 127
<p>» L'exemple de Brest (Finistère) Sylvie LANNUZEL, Responsable de la consultance architecturale, Brest Métropole Océane Vincent JOUVE, Adjoint au chef du SDAP du Finistère, Architecte des Bâtiments de France</p>	p 128
<p>» Le marché aux Puces de Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis), protection d'un patrimoine immatériel et projet urbain Élisabeth BLANC, Architecte urbaniste Nora MIRI, Responsable du service aménagement, ville de Saint-Ouen</p>	p 131
<p>» Le projet de renouvellement urbain du centre ancien de Toulon (Var) Christophe CLEMENCET, Chef de projet, Var Aménagement développement Bernard FOURNIE-ECHE, Chef du SDAP du Var, Architecte des Bâtiments de France</p>	p 136
<p>La gestion au quotidien des Z.P.P.A.U.P <i>Table ronde animée par Benoît MELON, Chef du SDAP de l'Aude, Architecte des Bâtiments de France</i></p>	p 140
<p>Avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pâquerette DEMOTES-MAINARD, Responsable du service Label, Fondation du patrimoine Philippe DUCENE, Maire de Sainte-Alvère Michel PY, Maire de Leucate Alain BOURBON, Directeur du CAUE du Gard Patrice GINTRAND, Chef du SDAP de Lozère, Architecte des Bâtiments de France Daniel CHARNEAU, Conseiller en patrimoine, suivi des cités de caractère et secteurs protégés Serge LOUBET, Président de l'association des Z.P.P.A.U.P de l'Aude, Maire d'Aragon 	
<p>Documents d'urbanisme et connaissance diffusée : le lien avec les Villes et Pays d'art et d'histoire <i>Président : Marc LECURU, Maire de Cahors</i></p>	p 153
<p>» Quimper Ville d'art et d'histoire (Finistère) : quelques exemples d'activités proposées pour sensibiliser le public à l'architecture et au patrimoine Jean-Philippe BRUMEAUX, Animateur de l'architecture et du patrimoine de Quimper Pierre ALEXANDRE, Chef du SDAP du Finistère, Architecte des Bâtiments de France</p>	p 154
<p>» Document d'urbanisme et convention Ville d'art et d'histoire à Dinan (Côtes d'Armor) Loïc QUEMENER, Animateur de l'architecture et du patrimoine de Dinan</p>	p 155
<p>Conclusion Marylise ORTIZ, Directrice de l'ANVPAH & VSSP Jean ROUGER, Vice-Président de l'ANVPAH & VSSP</p>	p 160
<p>Liste des participants</p>	p 162

25-26-27
Janvier
2007



Ouverture des Rencontres



■ Jean GRENET,
Député, Maire de Bayonne

M. le Directeur de l'architecture et du patrimoine, Mesdames et Messieurs les élus, chers amis, c'est pour nous un honneur, une fierté et un plaisir de recevoir à Bayonne l'Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des villes à secteurs sauvegardés et protégés pour ces secondes rencontres annuelles sur les espaces protégés.

Elles succèdent au premier séminaire qui s'est déroulé en janvier 2006 à Chinon.

Si Bayonne a été choisi, je pense que ce choix n'est pas un hasard.

La première raison s'explique par le fait que la ville de Bayonne assure le secrétariat de cette association depuis plus de trois ans. J'en profite pour remercier et rendre hommage à Jean-René Etchegaray, adjoint à l'urbanisme, qui s'est beaucoup impliqué dans l'association et qui nous représente, ainsi que Jacky Cruchon, directeur du service urbanisme, dont l'autorité est reconnue non seulement sur le plan national mais aussi international.

La deuxième raison est que nous sommes réunis pour évoquer des questions qui nous préoccupent tous, habitants des villes d'art et d'histoire, des villes à secteur sauvegardé dont Bayonne fait partie. Je voudrais vous raconter l'histoire de cette ville qui vous accueille.

Bayonne a deux mille ans. Les fouilles archéologiques ont commencé à interpréter les vestiges des remparts des temps gallo-romains, médiévaux, jusqu'aux remparts Vauban.

C'est une ville au confluent de deux fleuves, l'Adour gasconne et la Nive basque. Bayonne est un port très important auquel toute l'histoire de la ville est liée.

À proximité de l'Espagne, tournée vers l'océan, sa situation a favorisé les échanges qui ont forgé peu à peu l'identité culturelle de la ville : après le passage des Anglais, des Juifs portugais se sont fixés en très grand nombre lors de l'Inquisition. Ils ont apporté des richesses comme le chocolat. Un nombre très important d'Espagnols sont venus après la guerre civile de 1936. Cette population est aujourd'hui parfaitement intégrée.

Bayonne est une ville qui mélange les cultures. Nous avons la chance d'avoir un patrimoine architectural remarquable que nous mettons en valeur. Le secteur sauvegardé de Bayonne a été prescrit en 1975. Jacky Cruchon, directeur de l'urbanisme, Alexandre Méliissinos, architecte en charge du plan de sauvegarde, Anne Mangin Payen, architecte des bâtiments de France, ont trouvé avec une équipe de techniciens et d'élus des solutions intelligentes qui ont permis de requalifier l'habitat ancien qui est de nouveau habité.

Dans les six dernières années, nous avons réhabilité entre 900 et 1 000 logements en centre ville dans le secteur sauvegardé. Nous préservons une mixité sociale grâce à l'office municipal HLM qui réhabilite aussi des logements en centre ville et par une mixité des loyers privés.

Cette requalification de l'habitat a été accompagnée par une politique de réaménagement et de mise en valeur des espaces publics, par une politique de dynamisation des commerces et d'attrait de moyennes surfaces, une politique de stationnement périphérique et d'accessibilité par des navettes électriques gratuites et enfin une politique d'équipements majeurs : université, musées, fonctions administratives centrales.

Ces politiques de réhabilitation ont été permises par une forte mobilisation politique dont je tiens à souligner l'importance et le rôle.

C'est avec cet ensemble de procédures et avec une volonté politique forte que nous arriverons à sauver nos centres anciens et à les mettre en valeur ■





■ **Michel CLÉMENT,**
Directeur de l'architecte et du patrimoine

Je suis très heureux, M. le Député-maire, M. le Président, chers amis, d'être aujourd'hui à Bayonne, dans cette ville qui est pour la protection du patrimoine et pour le développement urbain une véritable « ville laboratoire » avec la ville de Chinon. Nous avons le sentiment que vous mettez en oeuvre un certain nombre de principes dans lesquels le Ministère se retrouve réellement. J'exprime donc notre satisfaction de pouvoir travailler avec votre association, avec Jean Grenet, maire de Bayonne, et son équipe, au service du patrimoine, du développement urbain et du développement du territoire dans sa globalité.

Le thème qui est aujourd'hui choisi, celui des zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P) est pour la Direction de l'Architecture et du patrimoine un outil essentiel pour la politique culturelle, territoriale, urbanistique.

Ces journées nous permettent de mobiliser l'ensemble de notre réseau de services déconcentrés : les Directions Régionales des Affaires Culturelles, qui ont des responsabilités propres en terme de financement, de programmation des études, de présentation devant les Commissions régionales du patrimoine et des sites ; les Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine. Je tiens d'ailleurs à préciser que nous sommes en train de regrouper ces services, DRAC et SDAP, pour leur donner plus de force tout en conservant très clairement un niveau départemental.

Nous souhaitons préserver un niveau départemental d'action dans le domaine de l'architecture et du patrimoine. Nous avons donc conçu dans un nouveau décret une formule juridique, assez originale, pour créer une entité administrative unique et conserver les deux niveaux, régional et départemental. Le rôle des Architectes des Bâtiments de France est essentiel pour conduire ces politiques sur le terrain. Ils sont les garants d'une politique de qualité en la matière.

Une réflexion tournée vers l'avenir est nécessaire pour les ZPPAUP. Ces outils ont besoin en permanence d'être interrogés et actualisés, au moment où se met en place toute une série d'outils nouveaux. Le décret relatif au droit des sols est sorti en début d'année 2007 et le Code de l'urbanisme est ainsi modifié. Il est important de toujours veiller à l'articulation entre les PLU patrimoniaux et les outils généraux d'urbanisme. Maître Etchegaray a exprimé sa satisfaction de voir que ce décret prend davantage en compte la dimension patrimoniale que les textes antérieurs. Nous travaillons d'ailleurs sur la préparation des décrets d'application des ordonnances concernant les secteurs sauvegardés et les monu-

ments historiques. Le décret sur les secteurs sauvegardés est au Conseil d'Etat. Il sera probablement publié avant la fin du mois de mars. Nous constatons l'application de cet outil sur un certain nombre de territoires urbains.

Il est utile aussi de réexaminer et de réfléchir sur l'outil ZPPAUP. Au-delà des dispositifs partagés entre l'Etat et les collectivités, on trouve des outils municipaux. L'article L. 723-1 7^e alinéa du Code de l'urbanisme permet aux communes de mettre en place dans leur PLU, des zones de protection.

Il est important de réfléchir à l'articulation de tous ces systèmes qui visent à la fois à préserver le patrimoine et à constituer un outil de développement urbain intelligent. L'outil ZPPAUP est essentiel pour engager la politique de préservation de ces espaces sur la base du partenariat entre l'Etat et les collectivités territoriales.

Les outils secteurs sauvegardés, ZPPAUP, abords de monuments, périmètres de protection modifiés, périmètres de protection adaptés, L. 723-1 7^e alinéa... sont nombreux et divers à un moment où l'on parle de simplification. Pourtant le foisonnement n'est pas inutile, il est important d'avoir des outils de natures différentes.

En revanche, il est nécessaire de pouvoir hiérarchiser ces outils afin de faciliter leur mise en place sur le terrain : où lancer un secteur sauvegardé ? La ZPPAUP est-elle l'outil adapté ? etc...

Il doit ensuite y avoir une cohérence entre eux. Enfin, il faut pouvoir travailler dans la sécurité juridique. Cette question fait l'objet de nombreuses discussions dans le cadre de la préparation des textes dits ADS (Autorisation de Droit des Sols).

La notion de sécurité juridique est aujourd'hui indispensable pour un développement harmonieux de nos territoires. Il faut donc définir clairement et au préalable les enjeux, les objectifs et les moyens de chaque type de protection ainsi que la question de la réalisation et du financement des études.

Au-delà des services de l'Etat ou des services des collectivités, il est important que nous disposions d'architectes du patrimoine libéraux qui soient formés à ces questions. Il faut qu'ils travaillent sur les périmètres de protection modifiés ou les périmètres de protection adaptés, sur les ZPPAUP, puis sur les secteurs sauvegardés.

Le but est de renouveler le vivier des architectes du patrimoine qui travaillent sur ces questions, c'est un objectif de la Direction de l'architecture et du patrimoine.

Pour la DAPA, le développement des ZPPAUP reste une priorité en terme de moyens d'action. Souvent, nous avons tendance à comparer injustement les 520-530 ZPPAUP, par rapport aux dizaines de milliers de monuments historiques.

Cependant, le rythme de création des ZPPAUP ne faiblit pas : on en compte une trentaine par an.

Nous veillerons à ce que les financements idoines soient mis en place par les DRAC. Celles-ci doivent réserver dans leur budget des moyens – quelle que soit la pression sur le financement des monuments historiques - pour les études urbaines, les secteurs sauvegardés et les ZPPAUP. Des circulaires sont en cours de préparation, notamment pour les secteurs sauvegardés. Ils inviteront les préfets et les DRAC, sur la base d'une liste réfléchie avec l'Inspection Générale de l'Architecture et du Patrimoine, à conduire les maires notamment, à développer l'outil secteur sauvegardé.

Enfin, une fois les textes sortis, nous remettrons à jour le guide de l'élaboration des ZPPAUP qui a été produit par la DAPA en 2001. Il est disponible sur le site du Ministère de la Culture et de la Communication. C'est un outil qui détaille les procédures pour l'élaboration des ZPPAUP.

Je terminerai en exprimant le plaisir de travailler avec l'Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteurs sauvegardés et protégés. Pour la Direction de l'architecture et du patrimoine, il est important qu'aujourd'hui, dans notre république qui s'est modernisée, l'autorité de l'Etat se fonde sur une concertation préalable avec ses partenaires, ce qui le rend plus fort.

L'Etat dans ses missions régaliennes au service du patrimoine s'en trouve donc confortée.

À titre d'exemple, l'outil ZPPAUP est excellent puisqu'il est négocié et conçu avec l'autorité municipale. De la même manière, sur un plan national, il est très important pour nous de discuter ensemble de nos outils d'action.

Je passe beaucoup de temps, dans mon action quotidienne, à discuter avec les associations nationales, les syndicats, les représentants de tous ceux qui sont acteurs sur le terrain. C'est une manière de nourrir notre réflexion et de fonder nos politiques publiques sur des réalités de terrain.

Il est important d'avoir des politiques nationales, des politiques publiques, mais elles ne doivent jamais être découplées de la vision du terrain sinon elles ne s'appliquent pas. Nous vivrions alors dans le rêve ou dans la théorie. Nous ne serions donc plus dans le concret. Nous sommes donc heureux de pouvoir travailler de manière confiante avec cette association qui s'installe à Bayonne.

J'exprime une fois encore le plaisir que j'ai d'être présent.

J'attends le fruit des réflexions qui seront conduites pendant trois jours au service de notre patrimoine et du développement urbain de notre pays ■



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

La passion des maires pour leurs villes est un engagement exceptionnel.

Afin de construire l'avenir des villes d'art et d'histoire et à secteurs sauvegardés et de représenter un mouvement pour la politique urbaine au coeur des stratégies de la politique de la ville, notre Association Nationale a été créée grâce à l'intervention de Jean Rouger, de Martin Malvy et de Jean-René Etchegarray que j'ai rejoints comme Président de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés.

Le maire de Bayonne que je remercie sincèrement a pris en charge l'installation de cette association dans sa ville. Il s'agit d'une attention toute particulière car cet accueil représente un certain coût. C'est également une chance pour cette ville et cette région qui sont riches par leurs nombreux secteurs sauvegardés.

Je tiens à rendre hommage à l'ensemble de l'équipe présente ici, avec Marylise Ortiz, Muriel Perrin, Jacky Cruchon qui consacrent une grande partie de leur temps à notre action, avec militantisme et professionnalisme.

Le but de notre association est de créer un partenariat entre l'Etat et les collectivités locales, afin de permettre une dynamique issue d'une politique partagée.

La Direction de l'Architecture et du Patrimoine et l'Etat, en général, ont besoin de nouvelles politiques publiques ainsi que de nouveaux rapports entre les services ministériels et les collectivités locales. La décentralisation, le repositionnement des acteurs publics, les besoins du monde associatif et des promoteurs sont les réalités à prendre en compte pour définir ces nouvelles politiques publiques et les mettre en oeuvre.

C'est l'originalité de notre association. Il faut sortir de nos périmètres d'intervention et de nos champs de compétences et créer, comme à Bayonne de nouvelles politiques, afin de prendre dans sa totalité la dimension de la ville. Nous sommes les porteurs de ces démarches et nous donnons une inspiration nouvelle au projet urbain. Il est temps d'agir en ce sens, car nous sommes en retard, nous avons trop traité « d'urbanisation » pendant des décennies, sans créer « de la ville ». C'est en ce sens que nos secteurs sauvegardés sont exemplaires et portent un enseignement utile pour toute la ville, y compris pour les quartiers d'habitat social. Ceux-ci devraient devenir nos nouveaux champs de sauvegarde et de mise en valeur.

La stratégie de nos politiques urbaines peut trouver sa force dans la dimension patrimoniale.

Au centre de nos villes, la vie doit être maintenue ou revenir grâce à une politique du logement social.

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, les habitations à loyer modéré doivent encore bénéficier de meilleurs financements afin qu'une création croissante de logements sociaux soit possible.

Le recours au parc privé doit aussi à l'évidence répondre à l'urgence sociale et représente une chance pour notre politique afin que l'on ne nous considère pas comme des quartiers de privilégiés mais plutôt comme les pionniers d'une mixité sociale. L'Agence Nationale de l'Habitat et les organismes HLM doivent être reconnus comme des acteurs sociaux.

Les outils d'intervention sur la ville sont nombreux et il est parfois difficile de les articuler. Pourtant chaque outil a sa place et son intérêt. L'articulation entre les compétences permet d'inventer des procédures de co-gestion grâce au patrimoine avec l'Architecte des Bâtiments de France. À condition que l'Etat ait les moyens de tenir son rang de partenaire ■



■ **Marylise ORTIZ,**
Directrice de L'ANVPAH & VSSP

□ - Présentation du programme

Les secondes rencontres sur les secteurs protégés se tiennent à Bayonne, ce n'est pas le fruit d'un hasard : l'engagement fort de la ville de Bayonne dans la revitalisation de son centre ancien n'est plus à démontrer !

Engagement aussi auprès de l'ANVPAH & VSSP par la participation importante de ses élus et techniciens aux travaux et réflexions de l'Association, et aujourd'hui par la mise à disposition de locaux pour les bureaux de l'Association Nationale désormais installée au Château Neuf.

Je remercie vivement Monsieur le maire de Bayonne pour l'accueil de notre structure au sein de sa ville, et pour la participation active de ses services qui ont permis une installation rapide et efficace.

Le séminaire qui nous réunit a été organisé en étroite collaboration avec le Ministère de la Culture et de la Communication - bureau de la protection des espaces - de la DAPA et Inspection générale de l'architecture et du patrimoine - et la ville de Bayonne. Les contenus de ces journées ont été élaborés en partenariat avec Dominique Masson (bureau de la protection des espaces - DAPA) et son service, Gérard Goudal, Bruno Chauffert-Yvart et Alain Marinos, inspecteurs généraux de l'architecture et du patrimoine, Elisabeth Blanc-Duché, architecte-urbaniste et Jacky Cruchon, directeur du service urbanisme de Bayonne, que je remercie pour leur participation active. Je n'oublie pas les équipes des services de l'urbanisme et de la communication de la ville de Bayonne qui nous ont permis de mettre en place ce séminaire. Mes remerciements vont aussi à mon équipe qui a travaillé autant sur le contenu que sur l'organisation.

Au cours de ces journées plus de 270 participants représenteront 70 villes et 25 services départementaux de l'architecture et du patrimoine, ainsi que des directions régionales des affaires culturelles, des conseils d'architecture d'urbanisme et de l'environnement, des régions et des universités proches qui forment leurs étudiants dans les secteurs du patrimoine.

Second séminaire sur les secteurs protégés, les journées de Bayonne font suite à celles de Chinon qui, en janvier 2006, ont fait le point à la fois sur les secteurs sauvegardés, les ZPPAUP et les plans locaux d'urbanisme patrimoniaux. Vous avez en main les actes de

ces rencontres. Ce recueil des différentes interventions est un véritable outil de travail qui servira aussi bien dans les villes que dans les services d'architecture et du patrimoine et dans les Régions.

Le séminaire de Bayonne porte sur les ZPPAUP, ce qui n'est pas anodin car les travaux, études ou analyses, menés sur le sujet sont encore peu nombreux. Vingt-cinq ans après la création des ZPPAUP, il nous semblait nécessaire de faire un bilan. Leur nombre croissant (quelques 500 ZPPAUP créées et environ 400 à l'étude) témoigne de la réussite de cet outil et de son adéquation aux besoins variés des collectivités.

Ces trois journées permettront d'évoquer l'évolution des ZPPAUP, notamment au travers de la diversité de leur typologie : caractère « patrimonial » affirmé pour les plus anciennes ; davantage tournées vers l'architecture contemporaine pour d'autres, plus récentes ; ou encore thématisées avec, par exemple, les ZPPAUP qui se sont constituées à partir du bâti balnéaire. L'outil peut s'adapter également à un ensemble de communes avec des ZPPAUP intercommunales. Il est important aussi d'étudier comment est intégrée la dimension paysagère. Nous le verrons au travers des présentations ainsi que lors des visites sur le terrain avec des exemples aussi différents que sont la ZPPAUP balnéaire de Biarritz, une des plus anciennes d'Aquitaine, et la ZPPAUP d'Espelette, dans un village de moyenne montagne.

Nous évoquerons dans le cadre de la décentralisation et de la déconcentration les moyens de trouver des articulations nouvelles entre les collectivités et l'Etat. Il est essentiel que l'organisation entre les services départementaux de l'architecture et du patrimoine et les collectivités permettent de faire de la ZPPAUP un véritable outil de connaissance et de revitalisation d'ensembles urbains ou ruraux.

Les questions se posent quant à la dimension opérationnelle ; la gestion varie en fonction de la taille des villes : quelles sont les solutions possibles pour les collectivités pour assumer le suivi des ZPPAUP : création d'un service d'étude pour les villes moyennes ?, mutualisation des services d'un architecte-conseil ou d'un spécialiste pour les petites villes ?

Nous verrons comment se précisent les contours juridiques des ZPPAUP avec l'exemple des contentieux, sujet rarement traité. Nous aborderons la restauration immobilière puisque nous arrivons à un moment charnière : en effet l'ordonnance relative aux autorisations d'urbanisme et les décrets à venir modifieront sa mise en oeuvre.

Nous ferons aussi un point fiscal sur l'application de la TVA à taux réduit et les possibles évolutions du dispositif Malraux.

L'ANVPAH & VSSP se devait de poser la question de l'appropriation de l'outil ZPPAUP par les habitants. Les conventions « villes et pays d'art et d'histoire » sont appelées à intervenir de plus en plus dans ce domaine dans un véritable souci d'information et de sensibilisation. Elles participent à la compréhension des outils d'urbanisme, ce qui est essentiel pour la réussite du projet. Ainsi, il y a articulation entre documents d'urbanisme et politique de valorisation du patrimoine auprès des publics, ce que les exemples de Quimper et Dinan expliciteront. Dans la région, à Pau et Oloron-Sainte-Marie, le développement de la ZPPAUP et la mise en place de la convention de ville et pays d'art et d'histoire sont allés de pair.

Enfin, à l'heure de l'Europe, il est important de voir comment les documents d'urbanisme sont traités dans d'autres pays européens. Ce sera le cas avec la présentation de Véliko Tarnovo en Bulgarie ; les travaux menés dans le cadre de la coopération décentralisée avec Bayonne ont permis de développer de nombreux échanges dans le domaine de l'urbanisme patrimonial et des habitudes de travail en partenariat. Autre approche, celle de Comines, commune qui s'étend des deux côtés de la frontière franco-Belge, qui permet de voir comment, au niveau transfrontalier des articulations peuvent être trouvées entre des législations différentes.

Nous avons un programme dense et riche sur ces deux jours. Un grand merci à tous ceux qui sont venus nourrir ce séminaire de leurs expériences ■

25
Janvier
2007



Introduction

sur le dispositif



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

□ - **Place et rôle de la ZPPAUP
dans l'urbanisme patrimonial**

Il me revient de fixer le décor politique et juridique de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Planter un décor, c'est certainement faire un peu d'histoire. C'est la loi de 1913 qui a fixé l'origine juridique des monuments historiques. Pendant les cinquante années suivantes, il n'y a eu, sauf un texte de 1930, de véritable texte qui vienne fixer une « politique patrimoniale des collectivités territoriales ». Le mérite de la loi Malraux de 1962 a été, au-delà même du fait qu'elle a créé les secteurs sauvegardés, de se départir du monument, de considérer que désormais la protection patrimoniale ne porte pas forcément sur le seul monument historique mais sur un ensemble d'éléments physiques et paysagers, donc de s'affranchir d'une vision « restrictive » de la loi patrimoniale.

La ZPPAUP a été créée par la loi du 7 janvier 1983. Elle est née d'une critique faite de la législation des abords des monuments historiques. Elle nous a apporté la décentralisation des compétences en matière d'urbanisme. Le paysage n'est arrivé que plus tard par la loi du 8 janvier 1993. La ZPPAUP gère la situation des abords des monuments historiques compris dans le périmètre de la ZPPAUP, mais elle peut faire davantage. Elle est dans une perspective plus généraliste comme le faisait déjà la loi Malraux en 1962. La circulaire du 1er juillet 1985

contient l'essentiel de ce qu'il faut savoir sur la ZPPAUP. La loi de 1993 a modifié le périmètre d'intéressement ou d'intervention de la ZPPAUP puisqu'il peut y avoir un caractère paysager dans la ZPPAUP « P ». La pratique administrative dès avant 1993 avait déjà intégré cette donnée. Cette loi de 1993 n'a fait que légaliser ou institutionnaliser ce que la pratique des Architectes des bâtiments de France en particulier avait permis.

L'ordonnance récente du 8 septembre 2005 a légèrement modifié son régime en particulier sur les aspects de décentralisation ou de déconcentration.

Tous ces textes se trouvent dans le Code du Patrimoine. Les dispositions éparses du droit patrimonial ont été codifiées. Cependant, il faut attendre la codification de la partie réglementaire. Concernant les ZPPAUP, nous attendons le décret d'application des ordonnances du 8 septembre 2005. Nous aurons alors un Code du patrimoine dans sa partie législative et dans sa partie réglementaire abouti. Nous espérons que cela simplifiera les procédures qui sont aujourd'hui complexes.

On peut s'interroger pourquoi avoir mis en place les ZPPAUP en 1983, complétées en 1993, alors que nous avons des plans locaux d'urbanisme (les plans d'occupation des sols), des secteurs sauvegardés et qu'il existe dans le Code de l'urbanisme

des dispositions sous l'article L 123-1-7e du Code de l'urbanisme qui permettent à des communes qui ont un PLU d'avoir une démarche patrimoniale ?

Pourquoi a-t-on créé les ZPPAUP ?

La première raison est qu'il s'agissait de casser ce lien qui existait avec les monuments historiques, comme en secteur sauvegardé. Les périmètres de protection des monuments historiques finissaient par être « contre productifs », je suis excessif pour faire comprendre mon propos. On finissait par ne voir que les contraintes et non les effets bénéfiques, en particulier la ligne politique ou de défense du patrimoine. L'automatisme du périmètre de cinq cents mètres n'est pas facile à gérer. C'est cette critique de la législation des abords des monuments historiques qui est à l'origine, en quelque sorte, de la mise en place de ces ZPPAUP.

La deuxième raison est que la protection des abords repose sur des autorisations individuelles. Lorsqu'il y a une demande d'autorisation, on se pose la question de savoir si les abords méritent d'être protégés, on est donc soumis à l'initiative du pétitionnaire. C'est là la limite du système : il n'y a pas de dimension planificatrice, car ce ne sont pas les autorisations individuelles qui font les politiques. Ce sont les plans.

La troisième raison de la mise en place des ZPPAUP est la poussée décentralisatrice. Les communes ne comprenaient pas que l'on ne puisse pas faire confiance aux maires pour conduire des politiques patrimoniales. On sait qu'il faut dans ce domaine être prudent. Yves Dauge, Adjoint au maire de Chinon, indiquait qu'il faut penser à la durabilité de nos décisions et fixer les choses au-delà même de la limite qui est notre mandat. Cette modulation qui a prévalu aux législateurs de 1983, a laissé une place importante à l'État. Pour résumer, la ZPPAUP est nécessaire. Elle occupe une place qui correspond à un espace laissé libre sur le plan juridique, mais aussi sur le plan des politiques publiques.

Je vais à présent aborder les enjeux. Ce n'est pas facile de définir le périmètre d'une ZPPAUP. Cela dépend des situations que l'on a à régler. Il faut une étude, il faut prendre du recul. Cette délimitation du périmètre doit être adaptée à toutes les situations possibles. La ZPPAUP est un complément du plan d'urbanisme. Elle porte avec elle toute une série de servitudes complémentaires. C'est une source de difficulté au problème de lecture entre le règlement du PLU et les prescriptions de la ZPPAUP. Il n'existe pas de règlement à proprement parler pour la ZPPAUP qui est l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine. Elle porte avec elle une revendication de valeurs identitaires et en même temps, les zones de protection peuvent être un atout économique.

La ZPPAUP peut aussi être l'élément de la stratégie urbaine. Il peut en effet y avoir une volonté d'inscrire dans la durée les choix sur l'environnement bâti et l'environnement non bâti. Ceci concerne les villes aussi bien que les bourgs. D'ailleurs, les ZPPAUP

concernent aujourd'hui beaucoup plus de communes rurales que de communes urbaines.

En ce qui concerne la procédure de création des ZPPAUP, il faut d'abord s'intéresser au périmètre et savoir quels sont les espaces qu'il faut protéger. On peut se contenter de protéger les abords des monuments historiques, mais cela reste incomplet. Les ZPPAUP peuvent aussi concerner d'autres espaces très variés : il peut s'agir de quartier, de sites, d'espaces extérieurs, l'essentiel étant que ces sites, ces quartiers, présentent un intérêt d'ordre esthétique, historique ou culturel. On a donc une rupture avec la notion de monument. Les ZPPAUP concernent des quartiers anciens aussi bien que des villes qui se sont reconstruites (le Havre par exemple, entièrement reconstruit après la seconde guerre mondiale). Elles peuvent aussi avoir une échelle intercommunale. C'est au fond l'éclatement de la notion du patrimoine, qui ne se limite pas au patrimoine savant, mais qui s'intéresse aussi au patrimoine vécu, quotidien, qui intéresse nos concitoyens.

Aujourd'hui, la procédure est totalement décentralisée, bien que cela n'exclut pas les relations entre la collectivité locale et les services de l'Etat pour mettre en place une procédure parfaitement concertée et acceptée par tous. La création d'une ZPPAUP relève de la décision du maire. Il y aura dans le décret à venir un certain nombre de modifications à apporter au dispositif réglementaire qui contient encore quelques ersatz de centralisme dans la procédure, mais je ne doute pas qu'il gommara des anomalies au regard de ce qu'est aujourd'hui le paysage de décentralisation de la ZPPAUP.

L'ordonnance de 2005 permet la révision et la modification de la zone de protection dans un système décentralisé. Cela ne remet pas en cause la place de l'architecte des bâtiments de France qui est au coeur du dispositif.

La réforme du Code de l'urbanisme consacre d'ailleurs la préoccupation patrimoniale à travers le permis de démolir, l'autorisation de clôtures et le permis d'aménager.

Je termine par une recommandation de prudence dans la mise en place des ZPPAUP. Il faut être vigilant dans la mise en place des prescriptions, des recommandations. Il ne faut pas dépasser les limites issues du droit interne et du droit européen. La convention européenne des droits de l'homme contient, avec son protocole additionnel qui concerne le droit de propriété, des limitations. Cela signifie que lorsqu'on met en place une ZPPAUP, il faut prendre soin de précéder la mise en place de prescriptions d'études approfondies qui permettent de justifier la limite. Le rapport de présentation devra en rendre compte. Il y a ainsi des obligations qu'il faudra justifier par l'intérêt esthétique, historique et culturel de l'îlot, de la rue, du quartier.

Des PLU et les anciens les plans d'occupation des sols ont été annulés pour insuffisance des rapports de présentation. Nous aurons l'occasion d'en reparler ces prochaines heures ■

25
Janvier
2007



Situation des Z.P.P.A.U.P



■ **Dominique MASSON,**
Chef du bureau de la protection des espaces,
Sous-direction des monuments historiques et des espaces protégés,
Direction de l'architecture et du patrimoine

Il me revient en tant que responsable, au sein de la direction de l'architecture et du patrimoine, du bureau de la protection des espaces en charge notamment de l'animation et du suivi nationaux des ZPPAUP, de dresser un état des lieux de la mise en oeuvre déconcentrée de cette politique fin 2006.

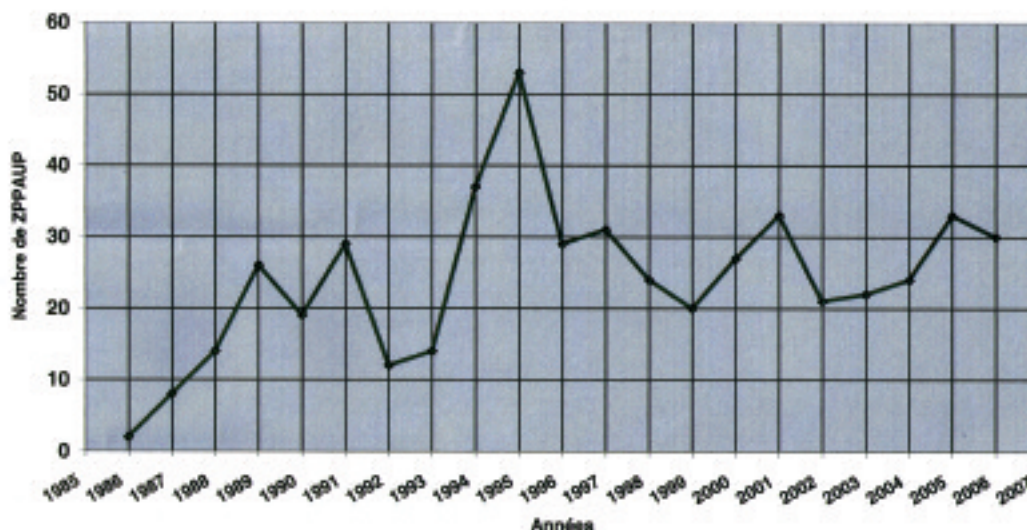
Comme le rappelait Maître Etchegaray, ce nouveau dispositif, qui est venu s'inscrire entre celui des abords des monuments historiques en vigueur depuis 1943 et celui des secteurs sauvegardés institué en 1962, est né en 1983, dans le cadre d'une démarche générale de décentralisation de l'urbanisme, de la volonté d'un partenariat entre État et communes fondé sur une implication déterminante de ces dernières en vue d'une gestion « intelligente » et « sur mesure » de l'environnement des monuments historiques.

Un périmètre spécialement délimité en remplacement du fameux « rayon de 500 mètres », une étude patrimoniale permettant de fonder une « règle du jeu » (dispositif de règles et de prescriptions) préalable et cohérente pour la gestion des travaux, une consultation du public (enquête), un accord bipartite nécessaire à la création de la ZPPAUP et témoignant d'un libre consentement des parties, telles sont les principales caractéristiques attachées alors à ce nouvel instrument.

S'est dans le même temps imposée la nécessité d'une grande souplesse apte à épouser des réalités patrimoniales, des contextes, des démarches et objectifs très divers.

C'est pourquoi, si, dans un premier temps, j'ai caressé l'espoir de dresser un bilan qualitatif des ZPPAUP selon leur typologie, leur contenu, leur conception réglementaire, face à cette diversité j'ai dû humblement reculer car cela aurait, d'une part, nécessité une étude approfondie et, d'autre part, abouti à une conclusion avec laquelle tout le monde s'accorde déjà : celui précisément de l'extraordinaire éclectisme des ZPPAUP. Le développement des interventions et des exemples qui alimenteront les travaux de ce colloque le confirmera assurément.

Je me bornerai donc à observer sur un plan essentiellement quantitatif la situation actuelle des ZPPAUP, ce qui permettra au moins de jauger la dynamique de leur mise en oeuvre et de constater l'impulsion donnée à cette politique par les services déconcentrés, au premier rang desquels figurent non seulement les DRAC, qui coordonnent à l'échelle régionale et animent les commissions régionales du patrimoine et des sites, mais aussi les SDAP et, en leur sein, les architectes des bâtiments de France qui sont les principales chevilles ouvrières dans la construction sur le terrain du dispositif.



Nombre de ZPPAUP créées par année : 1986-2006
DAPA, Ministère de la culture et de la communication

Voici tout juste 20 ans, étaient créées les deux premières ZPPAUP respectivement à Pressilly en Haute-Marne dans la région Rhône-Alpes et à Granville, dans la Manche en Haute-Normandie.

Aujourd'hui, nous sommes parvenus à quelques 520 ZPPAUP créées, ce qui, en moyenne, correspond à 26 créations par an (ce nombre est par exemple atteint en 1989 ou légèrement dépassé en 2000 avec 27 ZPPAUP créées). Cependant, comme pour toutes les moyennes, cette valeur ne peut qu'être indicative et cache des réalités annuelles assez fluctuantes.

Jugeons-en :

La meilleure année, en 1995, soit 10 ans après la mise en oeuvre réglementaire du dispositif, culmine à plus de 50 créations, tandis que 5 années atteignent ou dépassent la barre des 30 créations (37 en 1994, 31 en 1997, 33 en 2001 et en 2005, 30 en 2006).

En revanche, si l'on excepte 1986 et 1987, les deux premières années de mise en oeuvre qui, de ce fait, n'ont pu voir aboutir un nombre significatif de créations, la plupart des autres années tournent autour de 20 à 25 créations tandis que 3 années sont en net retrait puisque le nombre de ZPPAUP créées atteint à peine la moitié de cette moyenne (14 en 1988 et en 1993, 12 en 1992).

Si l'on exclut les années 1994 et 1995, la courbe marque une lente mais régulière augmentation du nombre annuel de créations qui, d'environ 20 par an jusqu'en 1990, arrive depuis ces dernières années à une moyenne de 30, en particulier soutenue ces deux dernières années, alors même, il convient de le remarquer, que la loi Solidarité et renouvellement urbain et ses décrets d'application permettent aux communes depuis 2001/2002 d'élaborer des PLU « patrimoniaux » autorisant la protection immeuble par immeuble.

Cette remarque tend à démontrer (mais les ordres de grandeur ne sont sans doute pas statistiquement significatifs) que nombre de communes continuent résolument de s'adresser à la ZPPAUP pour la protection de leur patrimoine. C'est un sujet qui ne sera sans doute

pas absent des débats qui vont suivre...

Un embryon de périodicité apparaît également dans les fluctuations annuelles, qui pourrait correspondre à celle des échéances électorales puisque les pointes de création semblent coïncider avec l'année d'échéance et à celle qui la précède.

On pourrait entrevoir ici tant une volonté de nombre de municipalités de capitaliser les acquis au moment du bilan de la mandature, que le souci, pour les services déconcentrés, de ne pas risquer une remise en cause ou un différé de création important du fait d'un éventuel changement de municipalité.

Mais cette coïncidence peut aussi parfois être fortuite et dépendre des contextes locaux dans la mesure où lorsqu'une procédure est entreprise, on ne sait à priori quand elle aboutira.

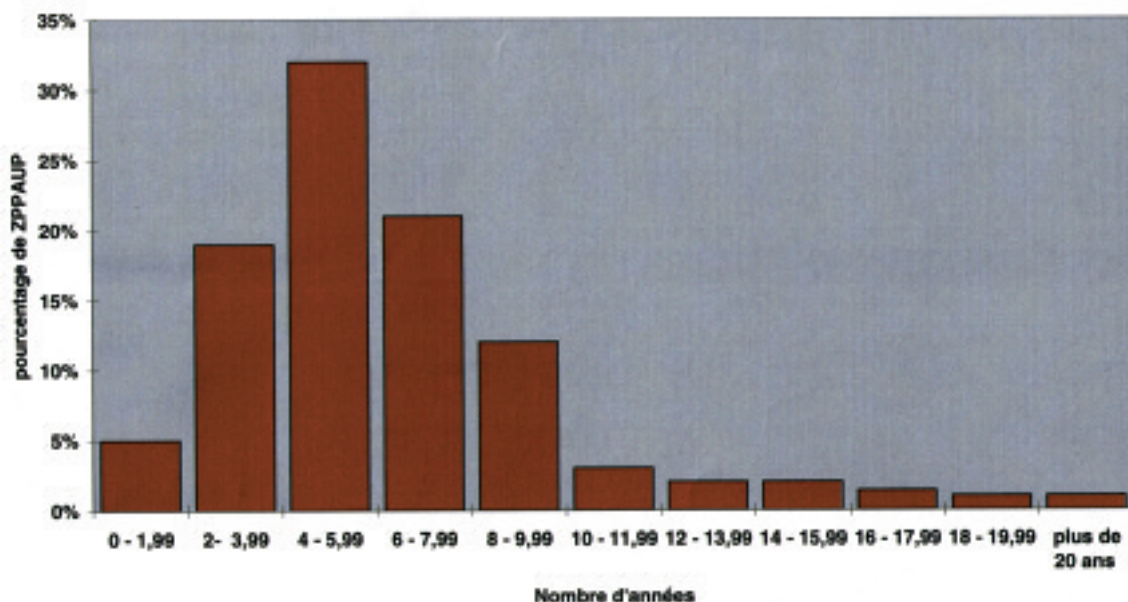
De fait, la durée des procédures est une autre base d'évaluation de la dynamique de mise en oeuvre des ZPPAUP.

Si l'on fait la moyenne des durées de procédure pour l'ensemble des ZPPAUP créées au 31 décembre 2006, on arrive à une durée moyenne de 6 ans et demi. Mais ici aussi, la réalité est très diverse puisque les durées s'échelonnent de moins d'un an (une procédure a même duré 3 mois à Marseille entre décembre 1998 et mars 1999 !) à plus de 20 ans (3 ZPPAUP respectivement à Morlaix et Port-Louis en Bretagne et à Saint-Yrieix-la-Perche en Limousin).

Si l'on écriète les cas extrêmes, exceptionnels et donc non significatifs, correspondant à des durées inférieures à 1 an et supérieure à 12 ans (soit 2 fois la durée moyenne générale), la moyenne épouse alors parfaitement la durée de 6 ans du mandat municipal, ce qui ne peut être considéré comme une simple coïncidence.

On pourrait, par ailleurs, se demander si, au fil du temps, les procédures restent stables au regard de leur durée ou s'allongent ou bien raccourcissent.

Une brève comparaison entre les procédures conclues durant les 10 premières années de mise en oeuvre du dispositif et celles conclues durant les 2 dernières années font apparaître une certaine stabilité. En effet, si jusqu'en 1990, la durée oscille entre 3



Délais de procédure
Crédit : DAPA, Ministère de la culture et de la communication

et 4 ans pour atteindre 6 ans à partir de 1992, cette durée se stabilise ensuite, après un léger dépassement transitoire, et précisément en 2005-2006, si l'on excepte l'aboutissement de procédures exceptionnellement longues, la durée moyenne avoisine 5 ans et 9 mois.

Si l'on n'a pas comptabilisé les cas extrêmes du fait de leur caractère tout à fait exceptionnel, il faut en revanche remarquer à cet égard que loin de pénaliser les deux derniers exercices, ces cas témoignent au contraire d'une persévérance tout à fait louable, notamment de la part des services. Ainsi, en 2006, 2 des 3 cas concernés ont vu leur conclusion au terme de plus de 22 ans de procédure !

Enfin, pour parachever ce bilan quantitatif, il convient de bien cerner la diversité des situations au regard de la répartition départementale et régionale des ZPPAUP créées.

Au niveau régional, aucune région métropolitaine n'est dépourvue de ZPPAUP et seules les régions/départements d'outre-mer ne disposent encore d'aucune ZPPAUP créée notamment du fait du retard pris pour l'organisation et la constitution des commissions régionales du patrimoine et des sites. Cependant, des ZPPAUP sont en cours d'étude parfois depuis de nombreuses années.

Le nombre de ZPPAUP métropolitaines est lui-même très variable et s'échelonne de 2 en Alsace à près ou plus de 50 en Pays-de-la-Loire, en Aquitaine, en Bretagne et en Rhône-Alpes, grâce, en particulier à l'action soutenue de certains ABF et de certaines associations. Encore faut-il, pour obtenir une proportion plus significative, rapporter le nombre régional de ZPPAUP créées au nombre de département constituant chaque région.

De ce filtrage se dégagent de fait 3 niveaux de situations :

4 régions comportent une moyenne avoisinant ou dépassant 10 ZPPAUP par département. Il s'agit, par ordre décroissant, de la Bretagne, du Nord-Pas-de-Calais, de l'Aquitaine et des Pays-de-la-Loire. 8

régions présentent une moyenne située entre 5 et 7 ZPPAUP créées par département.

Il s'agit, par ordre décroissant, de la Haute-Normandie, de la région PACA, de Rhône-Alpes, du Languedoc-Roussillon, de la Franche-Comté, du Poitou-Charentes, de l'Auvergne et de l'Île-de-France. Encore faut-il signaler dans cette catégorie le cas particulier de la Franche-Comté qui comprend un département mono-communal, celui du Territoire de Belfort, qui fausse la moyenne réelle.

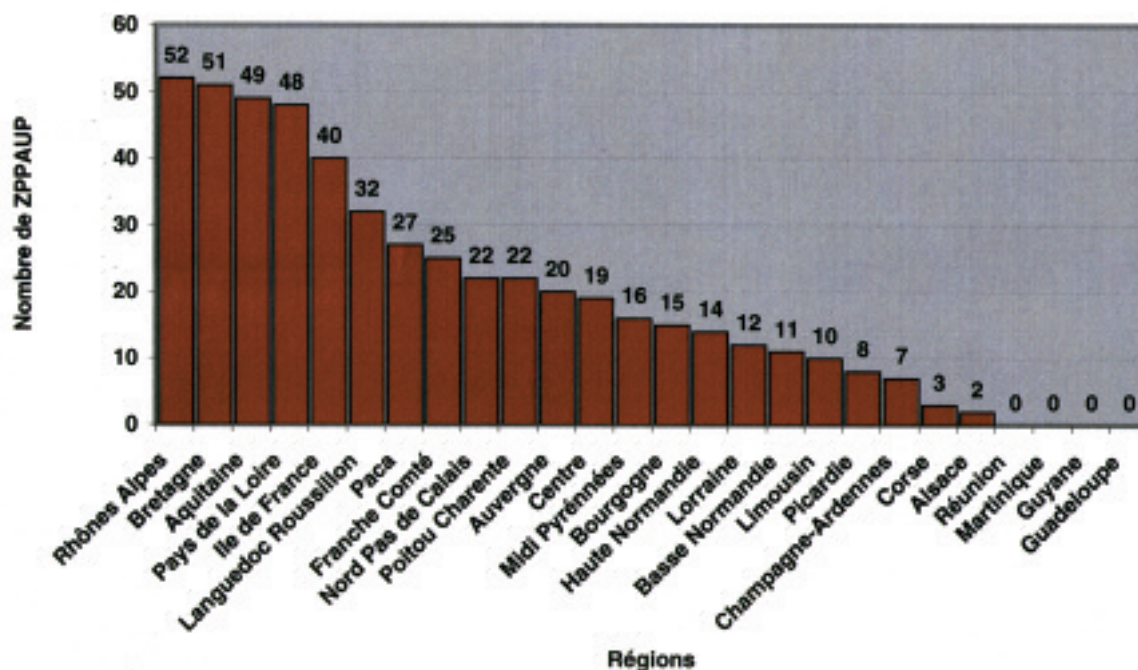
Sans ce département, la moyenne atteint alors 8 ZPPAUP créées par département ce qui place la région dans la première catégorie précitée. 10 régions comportent une moyenne de 1 à près de 4 ZPPAUP créées par département.

Il s'agit, par ordre décroissant, de la Bourgogne, de la Basse-Normandie, du Limousin, du Centre, de la Lorraine, de la Picardie, de Midi-Pyrénées, de Champagne-Ardennes, de la Corse et de l'Alsace.

Cette répartition régionale ne permet pas, cependant, de rendre compte d'importantes différences au niveau départemental qui traduisent au premier chef, certes en relation avec l'attitude des communes elles-mêmes, l'impulsion donnée par l'ABF sur le terrain.

Ainsi, 2 départements se démarquent-ils nettement pour cette raison, ceux du Finistère et de la Dordogne avoisinant les 30 ZPPAUP chacun. D'autres départements appartiennent à des régions où une politique thématique s'est développée qui s'est notamment appuyée sur la création d'un réseau de ZPPAUP, tel est le cas en Bretagne avec les « petites cités de caractère » et en Franche-Comté avec les « petites cités comtoises ».

Au total, en dehors du Finistère et de la Dordogne précités, 14 départements possèdent plus de 9 ZPPAUP créées, il s'agit, par ordre décroissant, de la Seine-et-Marne, de la Vendée, de la Charente-Maritime, du Jura, de la Loire, des Bouches-du-Rhône, de l'Hérault, du Nord, du Pas-de-Calais et enfin du Loiret.



Nombre de ZPPAUP créées par région au 31 décembre 2006

Il faut noter que ces nombres ne reflètent pas une nécessaire permanence dans la mise en oeuvre et certains départements sont aujourd'hui très actifs ; on peut citer en premier lieu la Seine-et-Marne et la Loire avec une dizaine de créations depuis 2000, la Charente-Maritime (8 depuis 2001), l'Hérault (7 depuis 2000), le Jura et le Nord (6 depuis 2000).

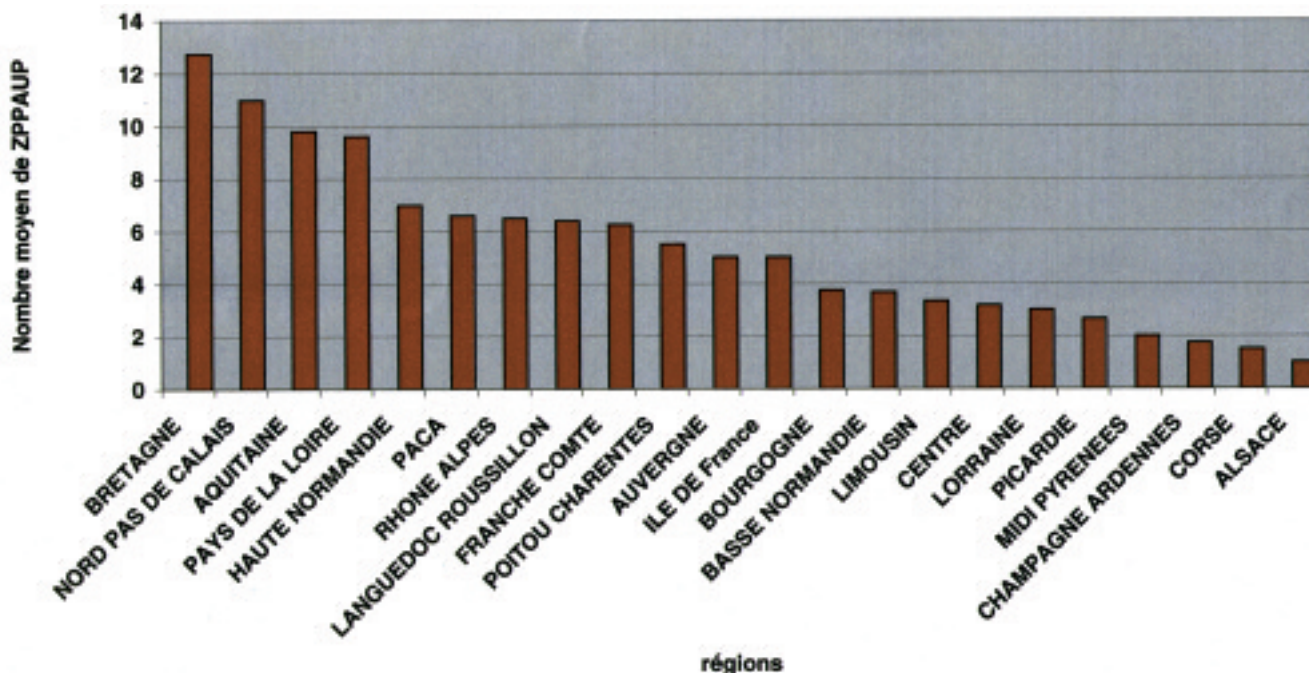
En revanche, en dehors du cas particulier de l'outre-mer, 6 départements ne disposent que de ZPPAUP à l'étude dont, à la connaissance du bureau des espaces protégés, aucune d'entre elles n'a encore été créée ; il s'agit de l'Aube, du Cher, de la Meurthe-et-Moselle, du Haut-Rhin, de Paris et du Territoire-de-Belfort, tandis que 9 autres apparaissent n'en posséder qu'une seule (les Alpes-Maritimes, la Creuse, la Haute-Garonne, le Gers, la Haute-Marne, la Meuse, la

Somme, le Tarn et la Seine-Saint-Denis).

Le cas de Paris, sans ZPPAUP, mérite particulièrement d'être souligné au regard de la qualité du patrimoine et de l'engagement de la ville dans une démarche autonome de POS puis de PLU patrimoniaux.

Un bilan quantitatif ne serait pas complet s'il n'abordait pas la question du nombre des mises à l'étude. Or, sur ce point, nous n'avons pas de vision précise des choses (les délibérations de conseils municipaux ne nous sont pas systématiquement transmises par les DRAC) et seule une estimation globale est possible qui conduit à environ 500 ZPPAUP à l'étude (mais il faut sans doute soustraire des procédures sans suite qui ne nous ont pas été signalées).

Moyenne de ZPPAUP créées par région au 31 décembre 2006



À titre indicatif, les ZPPAUP en cours d'étude depuis moins de 7 ans (c'est-à-dire dont la mise à l'étude est également postérieure à la loi SRU) représentent près de 30 % du nombre global de ZPPAUP à l'étude (soit 145 environ). Cette proportion est sensiblement conforme à la période concernée qui représente 27 % de la durée d'application de la politique depuis 1985, ce qui confirme la persistance de nombre de municipalités à choisir l'outil ZPPAUP au regard du PLU patrimonial.

Qui plus est, dans la majorité des cas, la mise en oeuvre d'une étude de ZPPAUP doit-elle accompagner la mise à l'étude d'un PLU en remplacement du POS.

Les régions et départements qui se démarquent quant au nombre de mises à l'étude pour cette période sont le Languedoc-Roussillon avec une trentaine de mises à l'étude (essentiellement dans l'Aude, les Pyrénées-Orientales et l'Hérault), l'Aquitaine avec 18 (essentiellement en Gironde et dans les Pyrénées-Atlantiques), Rhône-Alpes avec 17 (assez répartis entre les départements), l'Auvergne avec 16 (essentiellement dans l'Allier et le Puy-de-Dôme), PACA avec 14 (essentiellement dans le Vaucluse), les Pays-de-la-Loire avec 13 (essentiellement dans le Maine-et-Loire et la Sarthe) et enfin Poitou-Charentes avec 10 (essentiellement en Charente-Maritime).

Il faut compléter ces données par une évaluation des dossiers passés en CRPS ces dernières années dont le nombre ne fléchit pas. Ainsi, en 2005, une quarantaine de séances des CRPS se sont tenues avec à leur ordre du jour l'examen de projets de ZPPAUP et en tout une centaine de dossiers ont été examinés. Il faut remarquer à ce propos le recours très répandu à un double examen des projets avant enquête (examen facultatif non imposé par les textes) et après enquête (examen obligatoire dans le cadre de l'instruction de la ZPPAUP).

À titre indicatif, on note par ailleurs près de 200 ZPPAUP déclarées abandonnées en cours d'étude, ce qui représente près de 20 % des quelques 1000 ZPPAUP au total, mises à l'étude et créées. Cette proportion peut paraître importante, mais elle prouve bien que la ZPPAUP est avant tout une démarche fondée sur la concertation et le consensus entre l'État et la collectivité territoriale (n'oublions pas qu'une ZPPAUP ne peut être créée qu'avec l'accord de la commune et qu'avec la réforme prochaine, c'est l'autorité décentralisée qui sera responsable de la création).

Il convient de noter que ces abandons ne correspondent pas nécessairement à la mise en oeuvre de la loi SRU et ne correspondent pas non plus à la décentralisation complète de la maîtrise d'ouvrage opérée vers 2002/2003 qui a fait intervenir la participation de l'État (DRAC) sous forme de subvention à la collectivité, désormais maître d'ouvrage unique de l'étude de la ZPPAUP (mais toujours avec l'assistance de l'ABF).

À titre indicatif, on note par ailleurs près de 200 ZPPAUP déclarées abandonnées en cours d'étude, ce qui représente près de 20 % des quelques 1000 ZPPAUP au total, mises à l'étude et créées. Cette proportion peut paraître importante, mais elle prouve bien que la ZPPAUP est avant tout une démarche fondée sur la concertation et le consensus entre l'État et la collectivité territoriale (n'oublions pas qu'une ZPPAUP ne peut être créée qu'avec l'accord de la commune et qu'avec la réforme prochaine, c'est l'autorité décentralisée qui sera responsable de la création).

Il convient de noter que ces abandons ne correspondent pas nécessairement à la mise en oeuvre de la loi SRU et ne correspondent pas non plus à la décentralisation complète de la maîtrise d'ouvrage opérée vers 2002/2003 qui a fait intervenir la participation de l'État (DRAC) sous forme de subvention à la collectivité, désormais maître d'ouvrage unique de l'étude de la ZPPAUP (mais toujours avec l'assistance de l'ABF). Enfin, au total, les mises en révision de ZPPAUP ne concernent que moins de 10 % des ZPPAUP créées, ce qui est très peu. Cependant, on peut prévoir une croissance importante de ces mises en révisions avec l'élaboration des PLU par souci d'harmonisation. C'est pourquoi, notamment, la réforme en cours institue explicitement des procédures de révision et de modification qui n'étaient pas explicitement prévues par les textes jusqu'à l'ordonnance du 8 septembre 2005.

Voilà donc, à grands traits, l'état des lieux de la situation actuelle des ZPPAUP qui prouve, et c'est l'un des principaux enseignements de ce bilan, que le dispositif a toujours sa place et son utilité pour le développement de politiques territoriales fondées sur le patrimoine sous ses multiples déclinaisons, et un traitement qualitatif et approprié du cadre de vie tant pour garantir la pérennité du patrimoine lui-même que pour le bien-être de la population.

C'est pourquoi, plus que jamais, l'État doit s'employer à promouvoir une telle politique et à l'inscrire dans les dynamiques territoriales ■

25
Janvier
2007



Evolution de la Politique

des Z.P.A.U.P



■ Denis GRANDJEAN,
Adjoint au Maire de Nancy

□-**Décentralisation et déconcentration :**
comment trouver des articulations entre les collectivités et l'Etat ?
Est-il nécessaire de concevoir une réglementation pour évoluer
vers la décentralisation ?
Les questions du financement

Je souligne que la Meurthe-et-Moselle est un département où il n'y a aucune Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager approuvée, mais Nancy est en train d'en créer une.

Cela me donne un prétexte à faire quelques remarques.

La première est que ce colloque sur les ZPPAUP semble confirmer de manière assez claire la légitimité très forte de cette procédure. Pendant quelques années, on s'est interrogé sur sa place dans le dispositif juridique français de protection du patrimoine. Sa proximité avec les plans de sauvegarde et de mise en valeur faisait un peu douter de sa pertinence ; les conditions de sa naissance, avec les difficultés nées des abords, pouvaient également réduire l'ambition et la portée des ZPPAUP. Avec 530 ZPPAUP existantes et environ 400 en cours, cet outil apparaît tout à fait justifié et nécessaire au niveau national pour la protection du patrimoine urbain.

Ma deuxième remarque sera de rappeler la forte légitimité de l'Etat dans cette procédure. Tout le monde a souligné le fait que l'Etat soit adossé à la procédure ZPPAUP garantit la pérennité de ces protections. L'expérience que nous avons des collectivités locales (je ne parle pas de Nancy bien entendu !) nous confirme que l'on ne peut confier la protec-

tion durable du patrimoine à des documents d'urbanisme qui sont révisables en cas de changement de majorité politique. C'est ce qui explique en partie la centralisation des systèmes de protection du patrimoine en France puisque seules les protections de l'Etat ont une pérennité correspondant à la volonté de protéger durablement un héritage commun.

La légitimité de la place de l'Etat dans la procédure ZPPAUP n'est donc pas contestée comme elle ne l'a jamais été pour les plans de sauvegarde et de mise en valeur. Dans les mouvements de réformes qui sont en cours sur le droit de l'urbanisme, aucun maire consulté n'a demandé le retrait de l'Etat, bien au contraire.

Ce partenariat est fructueux, aussi bien dans la richesse de l'échange intellectuel que dans la pérennité des protections qui sont engagées.

Troisième remarque, les ZPPAUP nous amènent peut-être à un changement de culture dans les relations entre l'Etat et les collectivités territoriales. Ce changement a déjà été évoqué, notamment à propos de la diversité des ZPPAUP

Cela suppose, de la part des services de l'Etat une capacité à s'adapter au terrain et à sortir des schémas intellectuels tout faits. (Tout comme les ZPPAUP étaient au départ une manière de concevoir une protection urbaine "sur mesure" qui se substitue au "prêt à porter" de 500 m de rayon des abords de monuments).

La ZPPAUP peut, doit être une occasion de rencontre originale, renouvelée entre les services de l'Etat, les services des collectivités et les acteurs locaux qui exigent aujourd'hui d'être associés à ces dynamiques.

Quatrième remarque, il faut que les services de l'Etat aient une attitude plus engagée. La ZPPAUP est toujours une avancée car il s'agit d'un outil de planification et d'anticipation, et non un simple contrôle réglementaire, un travail de réflexion sur le long terme qui passe par l'établissement des servitudes durables.

Comme je l'évoquais en introduction, une ZPPAUP est en cours de création sur un faubourg du XVIII^e siècle de Nancy.

L'ancien architecte des bâtiments de France avait une vision très large de ce projet de ZPPAUP contraire-

ment à la ville de Nancy qui en a une vision plus restrictive, mais aussi plus lisible et plus réaliste. Et sur ce point, j'ai tendance à dire aux services de l'Etat qu'ils doivent accompagner les mouvements patrimoniaux même lorsqu'ils leur semblent imparfaits. Je plaide pour une générosité partagée en ce domaine, pour une vision dynamique, pour une confiance dans la capacité à progresser ensemble.

Je dirai enfin que nous avons besoin de nous rencontrer régulièrement, de faire le point sur l'actualité des procédures et de définir des exigences qualitatives communes. Il est nécessaire que l'Etat garde un rôle intellectuel et un rôle d'appui auprès des collectivités pour éditer des travaux, pour aller sur des niveaux intellectuels plus pointus.

L'Etat doit continuer à participer au financement des procédures au profit des communes qui en ont le plus besoin ainsi qu'aider à la production de documents qui forgent une doctrine.

L'Etat doit donc conserver ce rôle d'animation d'une politique nationale dans toute sa diversité, que reflètent les ZPPAUP approuvées ou en cours d'instruction ■

►► Décentralisation et déconcentration :



Comment trouver des articulations entre les collectivités et l'Etat ?

■ Danièle DEAL

Sous-directrice des monuments historiques
et des espaces protégés, DAPA

Progressivement, le patrimoine, sa préservation et sa défense se placent parmi les enjeux les plus importants de notre époque. L'alternance entre la recherche d'identité territoriale et la banalisation culturelle, le jugement critique sur certaines gestions de l'espace urbain depuis un siècle ainsi que la rapidité des changements et l'effacement de certaines spécificités locales, peuvent expliquer cette nouvelle préoccupation croissante de bon nombre de Français.

La ville historique ou plutôt la ville patrimoniale, n'est pas un lieu figé ; elle vit au quotidien une réelle et progressive évolution qui doit être guidée et accompagnée. La connaissance des espaces, de leurs usages et de leurs modes de transformation est indispensable pour intervenir dans la gestion du territoire.

La procédure des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est une réponse bien adaptée à ces préoccupations puisqu'elle permet l'accès à une réflexion globale sur le patrimoine dans un souci de préservation, de mise en valeur et de re-qualification du cadre de vie. C'est une solution subtile qui se conforme à la disposition géographique du site et à ses particularités et qui regarde le tissu urbain ou rural pour sa valeur propre.

C'est pourquoi je tiens à souligner particulièrement ici la place essentielle tenue par les zones de protec-

tion du patrimoine architectural, urbain et paysager ; la démarche de cette procédure est totalement concertée et les objectifs sont, par essence, consensuels entre les collectivités et l'Etat.

Le développement des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est considéré comme l'un des objectifs prioritaires de la mise en oeuvre de la politique patrimoniale de la direction de l'architecture et du patrimoine, portée par ses services déconcentrés : la direction régionale des affaires culturelles pour la partie financière et l'architecte des bâtiments de France du service départemental de l'architecture et du patrimoine pour l'assistance auprès des élus lors de la réflexion et de l'élaboration des documents par les chargés d'études.

Vous savez que la procédure de Z.P.P.A.U.P. a été conçue lors de la période de mise en place de la première décentralisation par la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat. Ce processus de décentralisation de la gestion du patrimoine a été renforcé par l'ordonnance du 8 septembre 2005 qui a consacré la participation active de la commune dans ce domaine, vous le savez aussi, en donnant au maire, après accord de l'Etat, la responsabilité de la création de la zone par arrêté.

Je tiens à souligner aussi la symbolique que l'engagement de créer une ZPPAUP représente pour un élu qui a une volonté de protection patrimoniale du territoire de sa commune. Cette procédure décentralisée est un vrai outil démocratique en raison de l'association réelle de la population.

Le premier objectif des ZPPAUP a été de rationaliser la protection des abords de monuments historiques en prenant en compte le bâti et les espaces y compris le paysage à valeur patrimoniale et non plus une aire géométrique. Mais, il existe aussi quelques exemples de ZPPAUP concentrées sur cette seule valeur patrimoniale à préserver pour elle-même quand aucun monument historique n'existe dans la commune ou dans l'aire de la zone.

Première reconnaissance de la valeur patrimoniale des lieux qui sera approfondie lors de l'étude, la ZPPAUP se caractérise par un périmètre pertinent, un énoncé des règles connu à l'avance, un tissu bâti et paysager considéré pour sa valeur propre - et non pour sa relation à un monument - et par une volonté de consensus des différents acteurs.

» Débat

● Jacky CRUCHON

Directeur du service urbanisme, Bayonne

Par rapport à la discussion d'application anticipée ou sursis etc, il existe un dispositif très simple qui peut trancher le débat : l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme qui permet de refuser une autorisation si les travaux sont de nature à porter atteinte aux lieux environnants ou à l'immeuble lui-même. Cela nécessite une justification. Pourquoi ne pas appliquer ce refus dans les ZPPAUP en s'appuyant sur le contenu des études ?

● Danièle DEAL

Sous-directrice des monuments historiques et des espaces protégés, Direction de l'architecture et du patrimoine

Si le maire veut opposer le R 111-21, le fait qu'il y ait une ZPPAUP en cours d'étude peut être une justification. Il n'est pas besoin de modifier le droit, Cette hypothèse est réalisable. Pour certaines hypothèses dans lesquelles des aménagements du paysage ou d'un intérêt urbain quelconque sont pris en compte, la commune peut se justifier par la mise en œuvre d'une ZPPAUP. Pour cela, il n'y a pas besoin de modifier le texte puisque la rédaction de l'article R 111-21 est assez large. Il faut que l'on prouve qu'il y a un intérêt supérieur dans l'étude d'une ZPPAUP.

● Jacky CRUCHON

Directeur du service urbanisme, Bayonne

Le problème est qu'au cours d'étude l'ABF n'est pas de droit consulté sur l'autorisation de travaux en ZPPAUP.

● Danièle DEAL

Sous-directrice des monuments historiques et des espaces protégés, Direction de l'architecture et du

Considérée comme moderne dans les années 80, cette procédure a conquis par sa souplesse et son adaptabilité aux territoires et à la volonté patrimoniale des élus Elle fait maintenant partie de la panoplie des outils de protection à la disposition des maires. De plus, dans le cadre de l'intercommunalité, des modalités concrètes d'associations des communes se sont mises en place pour une véritable politique patrimoniale.

Avec la démarche de ZPPAUP, il s'agit, après l'avoir déterminé, de se recentrer sur l'essentiel. Ce travail d'analyse et la définition de règles claires permettent une gestion globale et qualitative du territoire sur le plan de l'urbanisme, de l'environnement et du paysage. De plus, cette démarche originale et exemplaire peut être assimilée à une recherche de développement et d'aménagement durables du territoire.

Je termine en soulignant que l'Etat, cependant, a conservé un rôle de conseil et d'assistance auprès de la collectivité, du fait de la spécialisation de ses services, mais aussi un rôle d'expertise sur le contenu lors de l'examen du document par la commission régionale du patrimoine et des sites, la CRPS■

patrimoine

Le maire peut lui demander son avis bien que sa présence ne soit pas officielle.

● Jean-René ETCHEGARAY

1^{er} adjoint au maire de Bayonne

Sur ce point précisément, je ne suis pas tout à fait d'accord avec ce qui vient d'être dit sur les risques juridiques qu'il y aurait à opposer un sursis à statuer. Je ne suis pas d'accord non plus sur la question de l'application anticipée.

Une servitude est une atteinte au droit de propriété. Il faut donc prendre beaucoup de précaution lorsqu'on met en place un plan d'urbanisme, pour le justifier par le rapport de présentation, les études préalables, etc. La question est de savoir à quel moment effectivement on peut opposer cette règle. Or, de ce point de vue, la Convention européenne des Droits de l'Homme, en particulier le protocole additionnel qui porte sur le droit de propriété, souligne qu'on ne peut pas porter atteinte à un droit de propriété s'il n'y a pas d'enquête publique préalable. La loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) a tenu compte de cette jurisprudence européenne pour justement modifier l'une des étapes dans l'élaboration du PLU. Auparavant, il y avait opposabilité possible avant enquête publique. L'évolution sensible de la loi, du fait effectivement du droit européen, rend les choses plus claires.

En outre, deux choses sont à noter : la première est que l'article R111-21 est « la bouteille à l'encre ». C'est bien de le mettre dans les refus, mais il faut prendre des précautions. Prendre pour seul prétexte de l'article R 111-21 qu'une ZPPAUP est en cours d'étude n'est pas très convaincant. La jurisprudence est extrêmement rigoureuse : il faut argumenter les refus. Sur le sursis à statuer : lorsqu'on met en place un plan d'urbanisme, il est possible d'opposer un sursis à statuer dans la mesure où les études sont suffi-

samment avancées pour le justifier. Cependant, ce raisonnement n'est pas valable pour la ZPPAUP. Je crois que l'empreinte dominante dans cette interrogation est le principe du respect du droit de propriété, du droit des citoyens par l'enquête publique, le droit de savoir en amont ce qui pourrait intervenir sur l'immeuble.

● Dominique MASSON

chef du bureau de la protection des espaces,
Direction de l'architecture et du patrimoine

Cet article R111-21 a fait l'objet de nombreuses discussions avec le Ministère de l'Équipement. C'est un article du règlement national d'urbanisme, dit « d'ordre public », c'est-à-dire qu'il s'applique même en présence d'une règle d'urbanisme locale. Il permet éventuellement de gérer de manière générale la question de la qualité architecturale et la préservation des perspectives monumentales partout en France. On s'est demandé si cet article devait perdurer alors qu'il y avait des règles d'urbanisme patrimoniales.

Il a été convenu que le R111-21 pouvait s'effacer en présence d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. Normalement, le PSMV capitalise toutes les approches et les dispositions patrimoniales. En ZPPAUP, la situation est identique. Il a également été considéré que le R111-21 devait s'effacer puisque la ZPPAUP contient des dispositions réglementaires spécifiques. En revanche, il est apparu opportun de continuer de permettre l'application du R111-21 dans un PLU de droit commun.

● Michel DOLFUS

Chef du SDAP Indre et Loire, ABF

J'évoquerai succinctement quatre points. Premièrement, je veux rappeler que la procédure de ZPPAUP découle aussi de réflexions qui ont été amorcées au séminaire de l'Arrel qui a eu lieu en 1979. C'est à cette occasion qu'est née la notion de co-visibilité et la notion de périmètre mieux adapté au terrain que le cercle de 500 mètres. Deuxièmement, je tiens à souligner la complexité d'instruction de la procédure des ZPPAUP qui effraie beaucoup d'élus.

Le troisième point porte sur la diffusion auprès des habitants des procédures d'urbanisme par le biais d'exposition et d'outils de médiation. Il est important que les habitants puissent s'informer, voire participer à l'élaboration de la ZPPAUP. Le dernier point concerne l'articulation entre la Culture et l'Équipement dans la mise au point de tous ces documents. Le PLU et son instruction est de la responsabilité de la Direction départementale de l'Équipement. L'instruction d'une ZPPAUP est de la responsabilité du Ministère de la Culture. Comment arriver à rendre cohérentes les actions de ces deux ministères ?

● Michel CLEMENT

Directeur de l'architecture et du patrimoine

Je crois que pour les ZPPAUP, comme pour les secteurs sauvegardés, il s'agit du domaine du Ministère de la Culture. Même si le domaine des secteurs sauvegardés

relève du Code de l'urbanisme, l'ensemble de la procédure relève du Ministère de la Culture. Pour l'aspect paysager, le Ministère de l'Écologie est en principe invité à participer à l'opération. Le Ministère de l'Équipement peut intervenir pour les ZPPAUP dans le cadre des travaux effectués pour le compte des collectivités locales en tant qu'outil pour préparer les PLU. En d'autres cas, le ministère de l'Équipement n'est pas directement mobilisé pour les ZPPAUP.

● Denis GRANDJEAN

1^{er} adjoint au maire de Nancy

Dans l'expérience que j'ai du secteur sauvegardé et de la ZPPAUP de Nancy, je dois constater que l'intervention de la DDE a été très ponctuelle, restreinte et purement formelle. Je suis favorable à l'intervention exclusive du Ministère de la Culture.

Les procédures seraient plus simples, plus rapides, et ainsi plus efficaces

● Michel DOLFUS

Chef du SDAP Indre et Loire, ABF

En 1979, le Ministère d'Ornano avait créé un Ministère du cadre de vie qui est à l'origine des Directions régionales de l'environnement (DRAE). Aujourd'hui, je constate que la problématique de l'urbanisme navigue entre le domaine du Ministère de l'Équipement et celui de la Culture. Au niveau local, cela pose des problèmes. L'exemple de Tours, ville qui est le centre du dispositif « Val de Loire Patrimoine Mondial » montre que la DDE comme la DRE d'Orléans se sont introduites dans cette problématique, convoquent pour des réunions, organisent des colloques etc.

La mission « Val de Loire Patrimoine Mondial » coordonne l'ensemble du dispositif, mais il semble que les DDE cherchent à intervenir sur de nouveaux chantiers. Il faut qu'il y ait un travail en commun entre les services de la Culture et de l'Équipement.

● Michel CLEMENT

Directeur de l'architecture et du patrimoine

Il est vrai que la DDE sert encore de conseil au préfet, notamment dans la phase de contrôle de légalité. C'est le dispositif normal. Il ne s'agit pas de récuser la DDE, le Ministère de l'équipement doit être présent puisqu'il a des compétences. Il est aussi nécessaire de mobiliser le ministère de l'Écologie et du Développement Durable. En revanche, le lancement des initiatives et des procédures est de la responsabilité du Ministère de la Culture. Il doit travailler avec les préfets et les maires pour le lancement de ces opérations. Je prends l'exemple de l'Inspection générale de l'architecture et du patrimoine. Nous avons attendu pendant des années le transfert des postes d'inspecteurs généraux compétents sur les espaces protégés. Un jour, nous avons nommé nous-mêmes nos propres inspecteurs généraux qui servent d'appui pour tout ce qui relève des espaces protégés. Il ne s'agit pas d'exclure ni de mener des « guérillas » qui n'ont pas d'intérêt mais d'être un moteur et de travailler avec tous ceux qui veulent entrer dans la discussion, de manière amicale et confraternel avec le

Ministère de l'Équipement et le Ministère de l'Écologie.

Trente ZPPAUP en moyenne sont créées par an. Le nombre va encore s'accroître, il faudra donc que les DRAC et les SDAP aient des objectifs en la matière. Dans notre réforme, certains craignaient que le regroupement DRAC et SDAP se traduise par un abandon sur les espaces protégés par les SDAP. Mais il ne sera en aucun cas question. Les SDAP resteront au niveau départemental même s'ils sont dans l'entité administrative des DRAC. Ils ont des compétences vis-à-vis d'autres ministères tout en étant du ministère de la Culture. Ils sont aussi sous l'autorité du préfet de département, responsable de l'application de législations comme celles sur les sites ou sur l'affichage. Avec les SDAP, le préfet peut parfaitement réunir des chefs de projet pour travailler sur le cadre de vie. Ce regroupement n'interdit pas qu'au niveau départemental les SDAP continuent de travailler sur les questions de territoires et d'espaces protégés.

● Jean ROUGER

Vice-président de l'ANVPAH & VSSP

Il est intéressant que vous ayez soulevé cette question. Nous avons déjà évoqué le fait que la procédure de ZPPAUP est en phase de maturité et de maturation. Selon l'engagement des uns et des autres, les hiérarchies, le rôle de chacun se dessine progressivement. Je suis satisfait de voir que la place du Ministère de la Culture s'affirme de plus en plus dans cette phase. Il en est de même pour la place de chaque collectivité locale qui est signataire de cette servitude ou de cette convention et pour laquelle il est primordial que l'État soit garant. Si toutes ces démarches sont transparentes, les décisions sont plus faciles à prendre pour chacun dans son registre. C'est un plaidoyer pro domo et c'est pour cela que nous nous appelons Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteurs sauvegardés et protégés. Les choses ne sont pas dissociées, elles sont intimement mêlées.

● Michel CLEMENT

Directeur de l'architecture et du patrimoine

Je voudrais aussi insister sur la nécessité pour nous de faire vivre un vivier d'agences d'architecture qui travaillent sur ces questions. Nous avons la tutelle des Ecoles Nationales Supérieures d'Architecture, nous avons l'Ecole des Hautes Etudes de Chaillot en responsabilité, sa directrice Mireille Grubert ici présent. Ces partenariats sont très importants parce qu'ils permettent d'avoir une véritable irrigation dans le territoire et également de nourrir d'autres procédures que celle de la ZPPAUP comme le PLU. S'il y a suffisamment d'architectes pour réaliser ces études, tout le monde en bénéficiera. Les maires pourront s'appuyer sur ces chargés d'études qui sont l'avenir de nos dispositifs

● Max BOISROBERT

chef du SDAP de Haute-Vienne, ABF

Nous travaillons souvent sur des territoires dont la cohérence paysagère dépasse les limites communales, je pense notamment aux sites de la vallée de la Vienne ou de la vallée de la Briançonne. À l'intérieur de

ces sites qui sont constitués parfois de 4, 5, ou 6 communes, il y a des monuments historiques. La gestion de ces sites trouve donc son intérêt dans la mise en place d'une servitude de type ZPPAUP.

Le fait que la maîtrise d'ouvrage soit limitée aux communes est vraiment une entrave très complexe. Pour gérer une ZPPAUP qui dépasse le territoire de la commune, il faut autant d'appels d'offre qu'il y a de maîtres d'ouvrage, donc autant de chargés d'études qu'il y a de maîtres d'ouvrage. Est-il possible d'envisager une ZPPAUP qui dépasse le territoire uniquement de la commune et qui couvre plusieurs communes à la fois ?

● Danièle DEAL

Sous-directrice des monuments historiques et des espaces protégés, Direction de l'architecture et du patrimoine

Cette question a été abordée à travers l'ordonnance de 2005 : un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan d'urbanisme peut, au même titre que la commune, intervenir en matière de ZPPAUP. La question se pose donc sur la cohérence du périmètre de l'établissement public intercommunal et du périmètre de la ZPPAUP. Si le périmètre défini pour la ZPPAUP regroupe les périmètres de deux EPCI également compétents, la situation se complexifie mais le cas de figure est tout à fait envisageable.

● Michel CLEMENT

Directeur de l'architecture et du patrimoine

Si vous me permettez un complément sur l'étude de la ZPPAUP : différents modes de regroupement des communes intéressées peuvent se faire. L'étude n'a pas valeur juridique en elle-même.

C'est un projet qui doit être accepté et pour lequel les communes doivent être engagées. Je pense qu'il faut réfléchir à des supports plus souples que la structuration d'une communauté de communes ou d'une structure intercommunale ; en revanche il faut que les communes soient d'accord et qu'elles se dotent d'un minimum d'outils communs pour la phase d'étude. Mais on peut imaginer d'autres solutions que strictement la mise en place d'un EPCI.

● Mireille GRUBERT

Directrice de l'Ecole de Chaillot, Cité de l'architecture, Paris

Je reviens sur la remarque de Michel Clément à propos de la formation. De part ma position au sein de la Cité de l'architecture et du patrimoine, je suis très frappée de la méconnaissance totale de l'ensemble des outils de protection des centres anciens, des monuments historiques et des abords de monuments historiques lorsque je rencontre des architectes qui ont été formés dans les écoles d'architecture récemment.

À l'Ecole de Chaillot, cela fait partie de notre cœur de métier, c'est ce que nous enseignons ou que nous essayons d'enseigner aux architectes, mais nos étudiants ont fait le choix de s'orienter vers cette spécialisation.

Dans les formations que nous mettons en place, par exemple celle qui concerne les maîtres d'ouvrage et les architectes dans le cadre du cycle Camot, « Architecture et maîtres d'ouvrage », nous avons parfois des architectes qui produisent de la bonne architecture en milieu existant, en abord de monument historique. Lorsqu'ils évoquent leurs relations avec les services administratifs, gestionnaires de ces espaces, on comprend qu'ils agissent aveuglément. Ils citent de manière totalement indifférenciées l'architecte des bâtiments de France, la Commission Nationale des monuments historiques, le SDAP, la DRAC, d'une manière extrêmement floue. Il y a énormément de temps perdu de leur part, d'énergie perdue par leur méconnaissance. Une formation et une sensibilisation à cette problématique dans les écoles d'architecture est nécessaire. J'ai ensuite une remarque, vous avez évoqué tout à l'heure l'importance de la cible sociale des outils de protection, que ce soit en secteur sauvegardé ou en zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager. Je regrette qu'à ce colloque ne soit pas présent comme l'an dernier à Chinon un représentant de l'Agence Nationale pour le renouvellement urbain (ANRU).

● Denis GRANDJEAN

1^{er} adjoint au maire de Nancy

En tant que directeur d'une école d'architecture, je ne peux que confirmer ce qu'il vient d'être dit sur l'inculture des écoles en matière de patrimoine. C'est sans doute dû à cette « obsession de la nécessité d'être moderne », associée à un désintérêt profond pour les champs scientifiques plus complexes que sont ceux du patrimoine et des quartiers historiques.

Il a fallu huit ans à l'école d'architecture de Nancy, ville pourtant très patrimoniale, pour constituer un enseignement du patrimoine. L'introduction du système Licence Master Doctorat a amené de profonds changements dans le cursus et a permis d'y introduire le patrimoine.

Nous avons institué en troisième année, dans le cycle licence, une "semaine patrimoine" durant laquelle des projets d'architecture liés au patrimoine sont encadrés par des architectes du patrimoine (souvent A B F). C'est une manière de donner envie aux étudiants d'opter pour la spécialisation « patrimoine, projet et réhabilitation » créée en Master (4^{ème} et 5^{ème} année).

J'ai toujours plaidé pour une plus grande directivité de l'administration centrale en la matière puisque que les écoles d'architecture sont sous la tutelle de la Direction de l'Architecture et du Patrimoine. Il serait utile que l'administration centrale rappelle régulièrement aux écoles l'obligation d'enseigner la réglementation, les procédures et les pratiques patrimoniales dans leur cursus comme faisant partie des connaissances de base en projet d'architecture et d'urbanisme compte tenu de la réalité urbaine de notre pays. Ce doit être un rappel habilement formulé, étant

donné les jeux de rôles complexes dans l'enseignement supérieur.

Il serait aussi enrichissant de réunir les écoles d'architecture pour travailler sur ce thème, comme il existe des séances communes autour du thème du développement durable, autre thème qui apparaît dans les écoles d'architecture.

● Mireille GRUBERT

Directrice de l'Ecole de Chaillot,
Cité de l'architecture, Paris

Entendons-nous bien, je ne parlais pas que de l'enseignement de l'histoire de l'architecture, mais aussi du droit des sols en centre ancien, ce qui n'est pas marginal sur le territoire français.

● Michel CLEMENT

Directeur de l'architecture et du patrimoine

Dans les écoles d'architecture, le problème ne vient pas des directeurs des écoles mais de l'autonomie pédagogique. Comme le dit monsieur Grandjean, il faut agir avec beaucoup de doigté. Si l'on est trop impératif, le risque est d'être accusé d'ingérence. Dans le patrimoine, il est question de psychologie : une école qui privilégie le patrimoine par rapport à la création contemporaine n'est pas non plus une solution. Il serait dommage de créer des filières cloisonnées. Nous effectuons ce rappel aux écoles, mais dans les limites que j'indique, qui sont celles du respect du projet pédagogique et des instances pédagogiques existantes.

● Martine JAOL

Conservatrice régionale de l'inventaire en région
Midi-Pyrénées

J'ai une question qui concerne les propos de Monsieur Dauge. Vous avez suggéré que les Commissions régionales du patrimoine et des sites étaient très décevantes, et j'aurais aimé savoir ce que vous attendriez de ces commissions justement ?

● Michel CLEMENT

Directeur de l'architecture et du patrimoine

Les CRPS ont pris la suite des Commissions régionales du patrimoine historique, archéologique et ethnologique (COREPHAE).

Elles ont eu un rôle de plus en plus grand concernant les espaces protégés. Pendant très longtemps, on a demandé aux CRPS, aux COREPHAE plus exactement, de faire du chiffre. Quand les COREPHAE ont été mises en place, l'administration centrale voulait augmenter le nombre de protections au titre des monuments historiques. On reprochait aux DRAC de ne pas instruire assez de protections et l'on félicitait ceux qui inscrivait d'importants ensembles patrimoniaux.

Aujourd'hui, cette période est dépassée. Il ne s'agit pas de restreindre la protection au titre des monuments historiques, ni de demander à l'inverse de réguler ces protections, mais il faut protéger de manière pertinente, en ayant à l'esprit qu'il faut, pour qu'un système de protection ait une valeur, que le niveau soit toujours garanti. Il ne faut pas, par exemple, que le niveau qualitatif des inscriptions ait tendance à baisser.

Dans un certain nombre de domaines très traditionnels comme les églises, les châteaux, même s'il y a encore à faire, l'essentiel est protégé. Parfois, des protections sont à reprendre : on peut s'interroger sur une époque, par exemple toutes les restaurations du 19^e siècle que l'on méprisait sont aujourd'hui considérées sur le plan patrimonial. En revanche, il faut désormais rééquilibrer l'intervention des DRAC vers le domaine des espaces protégés.

Aujourd'hui, on a dépassé dans les territoires l'objectif de protéger les objets les uns à côtés des autres, ou les uns après les autres. Nous avons une vision plus large, nous prenons en compte des territoires, nous voulons éviter des superpositions de protections qui rendent la gestion administrative très compliquée.

En matière de financement, il ne s'agit pas de renoncer au financement de la restauration des monuments historiques, mais de conserver les budgets significatifs pour les études concernant secteurs sauvegardés et les ZPPAUP, voire d'autres études urbaines. Le programme des CRPS doit intégrer ces questions de ZPPAUP. Il faut qu'il y ait une réflexion dans la CRPS sur la politique générale au niveau de la région en matière d'espaces protégés. Elle doit guider les collectivités dans l'emploi des outils adaptés aux différents secteurs. Cela fait partie de la responsabilité du préfet et du DRAC quand ils préparent les programmes de ZPPAUP.

Enfin, puisque nous sommes interrogés par un conservateur de l'inventaire qui désormais relève de l'inventaire général du patrimoine culturel des Conseils Régionaux, je ne vois que des avantages à ce que les régions, les Conseils régionaux, considèrent qu'ils ont désormais des services en capacité d'aider également les collectivités territoriales. Il peut notamment aider les municipalités à travailler sur leur patrimoine et sur leurs espaces. Je crois qu'ils ont un rôle qui n'est nullement concurrent de celui de l'Etat, par ses services départementaux et régionaux, mais qui peut aussi permettre de nourrir la réflexion lorsque les maires réfléchissent à l'évolution de leur territoire.

Dans beaucoup de régions, des contrats sont par exemple établis entre le Conseil Régional et les communes, ou des structures intercommunales, ou des bassins etc. Il faut que les Conseils Régionaux portent aussi cette valeur patrimoniale ou cette valeur urbaine avec des outils dont ils ont la disposition. Je crois qu'il faut bien prendre en considération que les présidents de région sauront s'appuyer là-dessus pour nourrir leur politique d'aménagement du territoire. L'aménagement du territoire est une compétence pleine et entière désormais des Conseils Régionaux.

● Yves DAUGE

1^{er} adjoint au maire de Chinon,
Sénateur

Nous avons la volonté, non pas de rediscuter la question des DRAC et des SDAP, mais d'élargir la base du SDAP dans ses moyens et ses compétences. Dans l'organisation actuelle, c'est un effort énorme pour l'Etat d'accompagner les ZPPAUP. Pourtant, le nombre de ZPPAUP va augmenter.

Un suivi de la ZPPAUP doit être réalisé en partenariat étroit avec l'Etat. Nous sommes favorable à une restructuration autour du SDAP, de certains services d'Etat, mais cela pose un problème avec la DDE. Je milite pour un service interministériel, avec une forte implication départementale. Il faut un service interministériel et je pense que nos interlocuteurs doivent être ceux de l'Equipement et de l'Ecologie. L'enjeu fondamental est l'espace, le paysage. On est cependant en train de le détruire.

Toutes les périphéries de nos villes, petites et moyennes, voient fleurir des lotissements. L'intervention du géomètre est sollicitée au détriment de celle de l'architecte. Je suis donc très inquiet du paysage français que nous sommes en train de construire et sur cet étalement urbain coûteux. Si nous sommes performants sur un certain nombre de points comme les centres historiques, il faut aussi identifier nos faiblesses. Sortons de nos périmètres et diffusons notre savoir sur l'ensemble du territoire pour que notre rôle ne soit pas seulement confiné dans quelques lieux.

Nous sommes aujourd'hui confrontés à une situation grave. Je voudrais que cela apparaisse dans nos discussions : la notion de paysage.

Cette protection s'appelle « Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ». J'ai beaucoup plaidé pour le rôle éminent de la commission régionale qui peut nous aider à faire de la jurisprudence, à créer une articulation avec les régions pour qu'il y ait un lieu dans la déconcentration de l'Etat et son organisation régionale où l'on capitalise plus, où l'on diffuse plus, où l'on articule avec les écoles d'architecture. On doit se demander comment les architectes en formation, puis formés, peuvent venir travailler dans les zones de protection, il pourrait y avoir des architectes en alternance.

25
Janvier
2007



La Z.P.P.A.U.P. Un Outil de Protection et de Mise en valeur du Patrimoine culturel



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

□-Introduction

Je vous propose une introduction mettant l'accent sur le rôle joué par les ZPPAUP dans l'évolution des modes de protection du patrimoine et sur la mise en perspective des orientations prises.

En préambule, j'aborderai l'exemple de la ville du Havre. Les élus se sont engagés dans l'étude d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) au début des années 1990 (créée en 1995) à une époque où la valeur patrimoniale du centre-ville reconstruit par Auguste Perret était loin d'être appréciée à sa juste valeur. La démarche longue et progressive d'études, d'explications et de propositions a été suivie d'un vaste chantier de réhabilitation, de requalification et de valorisation aux yeux des élus et des habitants.

Dans cette perspective, la ville a demandé le label national « Ville d'art et d'histoire » et l'a obtenu en 2001.

La reconnaissance internationale a suivi par l'inscription en 2005 sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

La ville du Havre demeure un cas unique, elle a cependant le mérite de donner un formidable exemple par la pertinence des choix, la pratique et l'articulation des différents outils de gestion, de sensibilisation et de valorisation du patrimoine.

Nous écouterons après cette introduction, le témoignage de la Ville de Brest, une expérience tout aussi passionnante sur une autre ville reconstruite.

La protection du patrimoine du XX^e siècle suscite aujourd'hui débat. Si des solutions ont été trouvées pour les centres-ville reconstruits du Havre, de Lorient, de Saint-Nazaire et de Brest, elles restent attendues sur de nombreux autres quartiers emblématiques, notamment les grands ensembles des trente glorieuses.

L'expérience montre que, sauf exception, les outils de protection au titre des monuments historiques (MH) ne sont pas adaptés et s'articulent mal avec leur usage et leur mode de gestion. Le label « patrimoine XX^e siècle » créé spécifiquement devrait apparaître comme la solution, mais il est souvent déconnecté des processus de rénovation/réhabilitation ; il ressemble à un outil de protection mais n'en a pas les effets ; il n'est pas accompagné d'un cadre de gestion permettant de garantir, dans le temps, une qualité des travaux d'entretien et de restauration.

Comment répondre alors au problème posé ? Quels outils pour réhabiliter, requalifier et valoriser aux yeux des autorités locales et des habitants ? Ces dernières années, plusieurs élèves architectes et urbanistes de l'Etat ont proposé, dans le cadre de leur projet de fin d'études, d'utiliser l'outil ZPPAUP. Est-ce une solution, est-ce la solution ?

Nous écouterons donc avec intérêt le témoignage sur la ZPPAUP de la Cité Frugès conçue par Le Corbusier à Pessac (Gironde).

La politique des villes nouvelles en France est née au milieu des années 1960. Elle a concerné 9 sites dont 5 en Ile-de-France. Elles ont toutes été pensées comme une politique nationale conduite par l'Etat, avec une vocation d'aménagement du territoire.

La ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines a été créée en 1970. La stratégie d'urbanisation retenue a privilégié la réalisation d'un centre-ville fort et fédérateur. 36 ans plus tard, Saint-Quentin-en-Yvelines demande et obtient le label « Ville d'art et d'histoire ». Le Conseil national des villes et pays d'art et d'histoire (VPAH) qui a examiné son dossier a exprimé de l'intérêt et même de l'enthousiasme pour cette candidature originale.

Les services de la Direction de l'architecture et du patrimoine (DAPA) et le Conseil national des VPAH préconisent en général la mise en place et le développement d'outils de protection du patrimoine pour accompagner le label.

Faut-il alors protéger cette ville nouvelle de la fin du XX^e siècle ? Faut-il étudier l'opportunité de protéger les autres villes nouvelles ? Quel type de protection serait le mieux adapté ? La ZPPAUP peut-elle constituer une réponse ?

place. Il a vocation à donner « un nouvel élan qui s'inscrit dans une démarche de projet d'aménagement et de développement ».



L'expression « nouvel élan » nous conduit à imaginer un projet de développement fondé sur des aménagements et des architectures offrant une image plus moderne, voire plus contemporaine, que celle de « l'ancienne » ville nouvelle.



La visite des quartiers en chantier autour du Val d'Europe, un des deux principaux pôles de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, laisse alors perplexe.

Le bâti (visible sur les photos jointes) fait référence au passé, un passé de légende, idéalisé. Inspiré de l'histoire de l'aménagement, il prétend donner l'image rassurante du patrimoine. L'influence d'Euro-Disneyland apparaît évidente.

Elle contribue ainsi à dessiner l'image de la nouvelle identité de Marne-la-Vallée. Si cette influence se développe, faudra-t-il un jour considérer sa valeur patrimoniale et protéger le parc d'attractions qui aura influé à ce point sur l'aménagement du territoire de la Ville nouvelle ?

Contrairement à Saint-Quentin-en-Yvelines, la ville nouvelle de Marne-la-Vallée présente une structure institutionnelle très éclatée. Elle comprend 3 intercommunalités, 26 communes et s'étire sur 25 Km. le long de deux axes de transport : l'autoroute A4 et le RER.

Saint-Quentin-en-Yveline et Marne-la-Vallée, ou « quand la modernité devient patrimoine et le patrimoine devient modernité » : Où sont nos repères en matière de patrimoine ?

L'enjeu régional consiste alors à faire émerger une ambition, voire une identité, autour d'enjeux fédérateurs, en affirmant les synergies possibles avec les territoires voisins. Le développement peu homogène de Marne-la-Vallée et l'existence de plusieurs pôles ne facilitent pas la tâche.



Certaines communes semblent s'opposer au qualificatif de « ville nouvelle », elles rejettent cette identité et donc la valeur patrimoniale qui y est attachée. Un « Bureau du projet de territoire », composé notamment de présidents des intercommunalités et des maires des principales communes, a été mis en

Il y a plus déroutant encore... Je reste sur des images d'aménagement en France et n'évoque pas la situation en périphérie de grandes métropoles d'Asie. Demain, Monsieur l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme de la ville de Coupvray, petite commune de Marne-la-Vallée, nous fera part de son expérience, de ses interrogations et des choix faits dans le cadre de l'étude de ZPPAUP qu'il conduit sur la commune.

L'Etat n'a jamais été autant sollicité en matière de patrimoine. Les demandes de protection au titre des monuments historiques (MH) ont considérablement crû ces 20 dernières années, elles portent sur des édifices de toutes les époques, de tous les styles et de toutes échelles.

L'Etat protège, c'est louable, mais comment va-t-il gérer les conséquences de cette inflation, quel est son coût, à terme, quelles sont les répercussions sur les servitudes générées aux abords, avec quels moyens les services vont-ils assumer cette responsabilité croissante ?

Ne serait-il pas utile de faire un point sur les raisons et les conséquences de ce mouvement ?

L'outil de protection choisi pour répondre à la demande est-il toujours le plus pertinent ? L'accroissement de cette demande ne doit-il pas conduire à partager les responsabilités avec les collectivités locales ? Quelle évolution amorcer aujourd'hui ? Quel rôle peut-on faire jouer aux ZPPAUP ?

Michel Clément soulignait, dans son introduction, l'intérêt d'avoir à disposition un foisonnement d'outils dans la mesure où la hiérarchisation et la recherche de cohérence permettent de définir des enjeux et des objectifs clairs.

Nous écouterons avec attention les exposés sur la commune voisine d'Oloron-Sainte-Marie, le Canal de Lalinde et les villes balnéaires du Calvados. Villers-sur-Mer, une de ces villes, n'était dotée d'aucun MH lorsque les élus ont décidé de mettre à l'étude une ZPPAUP qui, à elle seule, a permis de protéger 500 villas et a induit l'embauche d'un agent, par la municipalité, pour en assurer le suivi.

Le Sénateur Yves Dauge insistait, en préambule de ces journées, sur la nécessité de « sortir de nos périmètres pour s'élever au niveau de stratégies urbaines ».

Je participais en début de semaine à un séminaire international sur le thème : équilibre entre cohésion sociale et conservation du patrimoine dans les processus de revitalisation urbaine.

Ce séminaire marque une étape importante dans la conception d'un ouvrage « guide » commandé par la Division des sciences sociales et humaines de l'UNESCO.

Ce guide présentera aux décideurs et aux professionnels, à partir d'expériences concrètes, différents exemples illustrant la manière d'activer conjointement les fonctions culturelles et sociales dans un projet pour

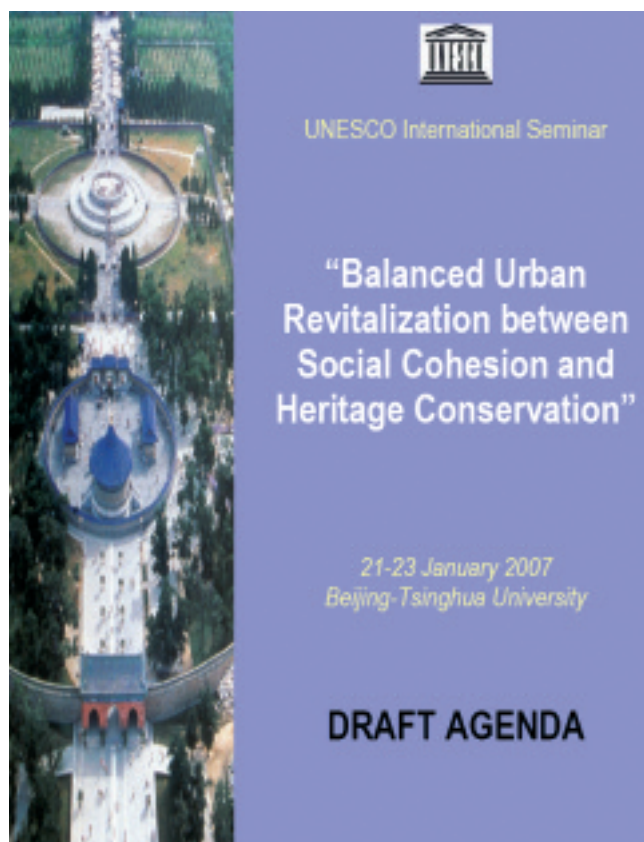
les quartiers anciens ... et leurs habitants !

Cette conjugaison des approches est d'autant plus intéressante qu'elle est souhaitée par des instances extérieures aux cercles restreints des professionnels du patrimoine.

Elle nous conduit à nous poser d'autres questions : comment répondre à la demande sociale en matière de patrimoine, comment réinscrire le patrimoine dans une politique de requalification de la ville et des territoires ? Doit-il demeurer une « servitude » imposée dans les documents d'urbanisme ? Comment évoluer vers une fonction régulatrice nécessaire à l'aménagement durable de notre environnement bâti ?

Il sera intéressant d'observer comment, à différents niveaux, les exemples de ZPPAUP présentés aujourd'hui et demain commencent à s'inscrire dans cette perspective.

Une perspective à dessiner en prolongement des quelques photos ayant servi de support de cette série de questions auxquelles je vous propose de tenter de trouver ensemble un début de réponse ■



►► La Z.P.P.A.U.P d'Oloron-Sainte-Marie



■ Hervé LUCBERILH,

Maire d'Oloron-Sainte-Marie

et Vice-président du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques.

Lorsque la municipalité d'Oloron Sainte-Marie est arrivée aux affaires, elle a fait le constat d'une politique de développement économique essentiellement centrée autour des industries.

Historiquement la ville, siège de la Sous-préfecture, a toujours eu une économie riche. Les voies romaines reliant Dax à Saragosse ont permis son développement dès le I^{er} siècle de notre ère et l'établissement de liens commerciaux avec l'Espagne.

Le droit de tenir foires et marchés dans la ville seigneuriale, mentionné dans les fors d'Oloron au moyen âge, est également le point de départ de la richesse des échanges et du négoce. Deux foires, d'une durée de quinze jours chacune, sont réglementées et permettent aux marchands oloronais de participer activement au commerce entre l'Aragon, le Languedoc et l'Aquitaine, de produits intermédiaires tels que les produits textiles, la laine et le pastel.

Le travail artisanal prend alors son essor et nombreuses sont les familles oloronaises qui travaillent, notamment au XVIII^e siècle, dans la production textile. La draperie décline progressivement à la faveur du tricotage permettant la production de bas, bérets, lainages et au tissage de jupes de flanelle. Les échanges sont toujours aussi nombreux et importants avec l'Espagne à la fois fournisseur de matières premières et consommateur de produits manufacturés.

Cette production artisanale est remplacée au XIX^e siècle par une production industrielle. L'utilisation de l'hydroélectricité a entraîné la construction d'entreprises sur les berges des gaves d'Aspe, d'Ossau et d'Oloron. La construction du chemin de fer, favorisé

par Louis Barthou, entre Pau et Oloron puis jusqu'à Canfranc en Espagne a permis de développer cette activité jusqu'à la seconde guerre mondiale à partir de laquelle la production des entreprises textiles a commencé à décliner.

Oloron-Sainte-Marie est en 2007 le premier bassin industriel des Pyrénées-Atlantiques, mais la fragilité de ces activités a mené la municipalité à chercher de nouveaux créneaux de développement économique tels l'artisanat, le commerce, l'agriculture, l'agroalimentaire et le tourisme.

Un état des lieux a ainsi été réalisé par le biais d'une étude confiée au cabinet New Deal qui a souligné l'importance de la qualité du patrimoine urbain, industriel et paysager.

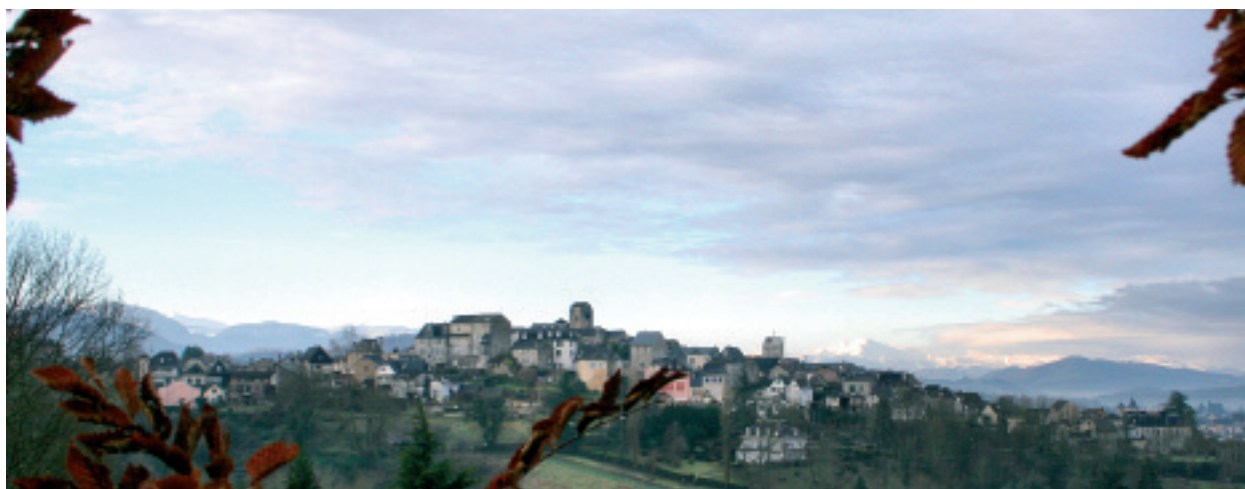
Cette étude a également permis de relever les points faibles à améliorer et à donner des pistes de réflexion sur les moyens de mettre en valeur ce patrimoine :

La première étape a été de classer la ville dans différents contrats financiers ou labels :

le « Site Majeur d'Aquitaine » permet d'obtenir des aides du Conseil Régional en matière de patrimoine, le « Contrat Station » réunit plusieurs partenaires (Etat, Europe, Région, Département) autour des problématiques touristiques, l'inscription au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO de la cathédrale est un gage de la qualité architecturale de l'édifice.

Cette politique de contractualisation a mené naturellement vers une négociation avec les services de l'Etat pour la mise en place d'un plan pluriannuel de restauration des édifices classés ou inscrits comme des propriétés communales.

Oloron-Sainte-Marie



Crédit : Marc ETCHEENQUE

La Z.P.P.A.U.P. Un Outil de Protection ...

Il restait à aborder le patrimoine privé avec deux problématiques majeures. Tout d'abord, la volonté de mettre en place un périmètre de protection qui puisse se substituer à ceux des monuments historiques jalonnant la ville et qui vise une réelle cohérence en matière de réglementation urbaine. Ce périmètre de protection engendre des contraintes, la municipalité a donc souhaité avoir les moyens financiers pour aider les privés à restaurer leur patrimoine.

La seule solution permettant de répondre à ces deux points est la définition d'une ZPPAUP qui soit un outil réglementaire dont les objectifs sont de préserver, réhabiliter et valoriser le patrimoine bâti et paysager. La procédure d'étude a duré 3 années, l'approbation de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites a eu lieu le 5 décembre 2002 alors que l'arrêté préfectoral a été pris le 10 janvier 2003.

La ZPPAUP d'Oloron-Sainte-Marie recouvre 86 ha qualifiés de sensibles et recense 687 édifices de caractère. Une permanence mensuelle a été mise en place avec l'Architecte des Bâtiments de France qui examine les dossiers et reçoit les particuliers.

Le traitement des édifices privés a été facilité par la mise en oeuvre d'opérations spécifiques telles les Opérations Programmées d'Amélioration de

l'Habitat Renouvellement Urbain pour lesquelles des subventions ont été accordées par la ville et des mesures de défiscalisation ont été mises en place. L'utilisation de la Loi Malraux a permis de réaliser des interventions sur des immeubles en péril alors que l'accompagnement de la ville a permis la réalisation de plus de 200 Opérations Façades.

Les règles et recommandations de la ZPPAUP sont appliquées aux travaux des propriétaires privés, mais elles concernent aussi les espaces publics. Ainsi, l'utilisation de matériaux nobles (marbre d'Arudy, grès local...), la cohérence des traitements pour les équipements de stationnement ou lors de la création du parcours patrimoine et la mise en place d'un Plan Lumière participent à la valorisation de la ville.

Cette valorisation est accentuée aux abords du patrimoine culturel. Les aménagements des abords de la cathédrale Sainte-Marie, des places Saint-Pierre et des Thermes romains sont des exemples significatifs de l'application des consignes données par la ZPPAUP qui ont mis en valeur chacun de ces lieux.

Un exemple de rénovation de façade : avant les travaux





© Marc ETCHENIQUE

Le pavage des alentours de l'ancienne cathédrale Sainte-Marie, le déplacement du stationnement et l'établissement d'une zone piétonne donnent une réelle importance à l'édifice classé au Patrimoine Mondial de l'Humanité et constituent un réel écrin pour l'édifice. Le choix des matériaux, le traitement des sols et l'établissement de nouveaux sens de circulation de la place Saint-Pierre participent à la scénographie des lieux, en parallèle avec les nombreuses opérations façades qui y ont été réalisées. La création de la place des Thermes Romains est née de la volonté de créer un espace public au sein d'un nouveau quartier afin d'évoquer l'histoire antique des lieux.

La municipalité souhaite également embellir les divers espaces publics grâce à l'acquisition de mobilier ancien et du travail réalisé autour de la sculpture contemporaine sur le thème des chemins de Saint-Jacques de Compostelle.

Ce travail de prise en compte, de sensibilisation des habitants à leur cadre de vie, a permis de multiplier les opérations de réhabilitation et de restauration. Les retombées économiques de ces opérations concernent les entreprises du bâtiment, mais aussi les commerces et les partenaires touristiques de notre territoire qui ont été dynamisés. Ces travaux concernant les édifices privés et publics expliquent en partie l'amélioration de l'image de la ville. En complément, l'adoption d'un règlement de publicité et la mise en place d'une signalétique de qualité sont des éléments primordiaux mis en place depuis la ZPPAUP afin de donner une cohérence et une réelle lisibilité à la ville. La population oloronaise est sensibilisée et participe à la valorisation de l'ensemble de la commune dont l'une des conséquences est la venue de nombreux touristes. La reconnaissance du travail mené en matière d'urbanisme et de tourisme est venue du Ministère de la Culture et de la Communication qui a

travaillé, via la DRAC Aquitaine, avec la municipalité pour qu'Oléron Sainte-Marie obtienne le label Ville d'art et d'histoire le 16 novembre 2006. Le projet scientifique du Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine comprenant une exposition permanente devra permettre de faire comprendre la ville, son histoire et son évolution urbaine. Les résultats de l'étude de la ZPPAUP et des 687 édifices de caractère recensés constitueront une donnée primordiale qui pourra alors être pleinement exploitée.

La ZPPAUP est un outil indispensable pour restaurer complètement une cité. Pour réussir il faut aller vite, avoir une forte volonté politique, venir en accompagnement d'opérations complémentaires et fiscales et obtenir une reconnaissance tel le label « Ville d'art et d'histoire » ■

Place de la Cathédrale récemment rénovée.



© Marc ETCHENIQUE

» Les Z.P.P.A.U.P balnéaires



■ Régis BERGE,
Chef du SDAP du Calvados,
Architecte des bâtiments de France

□- Introduction

Le développement des stations balnéaires le long des côtes normandes trouve son origine dans l'engouement pour les bains de mer et le succès de Trouville-sur-Mer, petit port de pêche, découvert et lancé par les artistes dès 1825.

Cette partie de la côte, dénommée « côte fleurie » à partir de 1903, s'étend de l'embouchure de la Seine à Cabourg au Sud.

Si Trouville-sur-Mer et Villers-sur-Mer se sont développées à partir d'un bourg existant et en balcon sur la mer à cause d'une topographie mouvementée, les villes de Cabourg et Deauville ont été créées sur des dunes et des marais selon un tracé plus géométrique. Villes de villégiature et de plaisirs, elles s'organisent autour du Casino, moteur d'une intense fréquentation mondaine chaque année pendant l'été.

» BREF HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

À Trouville-sur-Mer, la première des cités balnéaires, le hameau de pêcheurs s'étend à partir de 1840 sur le bord de mer et les pentes boisées qui dominent la plage située en pied de coteau entre la mer et l'embouchure de la Touques.

À Villers-sur-mer, la ville s'est développée plus tardivement à partir d'un village agricole le long du littoral et sur les premières pentes au cours du Second Empire.

La création des deux autres cités, Deauville et Cabourg, remonte au milieu du XIX^e siècle. Deauville sort des sables à partir de 1859, à l'initiative du Duc de Morny, demi-frère de Napoléon III.

La construction du Casino en 1910 vient lui insuffler un nouvel essor.

La création de Cabourg est due à Henri Durand-Morimbaud, agent d'affaires parisien, et Achille Collin, Directeur de théâtre à Paris.

En 1855, la société civile immobilière (SCI), essentiellement composée de parisiens, fait construire le Casino et le Grand Hôtel et réalise en 1860, avec Paul Leroux, architecte, le premier plan d'urbanisme de la station.

Ce plan comporte trois rues parallèles à la digue avec des grandes parcelles et des rues en éventail à partir du Casino qui était à l'origine au centre de la place. Les fondateurs ont offert un lieu décrit comme un Paris à la campagne.

» L'ARCHITECTURE DES STYLES

L'architecture balnéaire du XIX^e siècle, comme les bâtiments de cette époque, est éclectique : villas persanes, Tudor, romaines, mauresques, suisses, Louis XIII ou « old english » ; elles se distinguent.

« Les côtes de la Manche se sont vendues comme un pays jamais vu, un voyage, un dépaysement, un exotisme » écrit Dominique Rouillard, architecte, spécialiste de cette période.

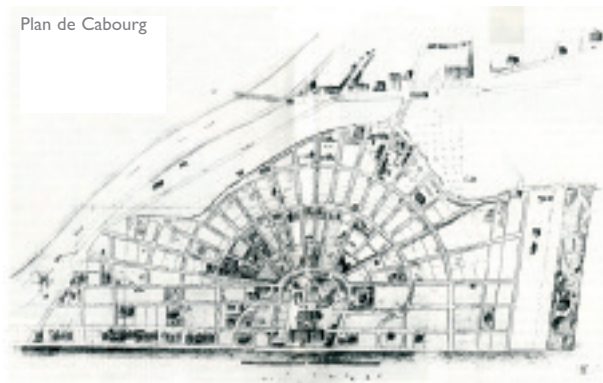
À ce goût éclectique pour les références classiques ou exotiques, se mêle un attrait pour les modèles vernaculaires.

Les premiers styles régionaux historicistes, flamand ou normand, sont nés du mélange de ces sources multiples dans les dernières décennies du XIX^e siècle.

Daniel le Couedic, historien de l'architecture, lors des rencontres balnéaires de la Baule en septembre 2003, énonçait prudemment « L'éclectisme balnéaire est peut être un régionalisme ».

Nous répondons en disant que le style normand est un régionalisme lorsqu'il emprunte ses références à des modèles locaux, mais il s'en distingue par la manière de construire et par le choix des programmes : ainsi à Deauville, la Villa Strassburger, ancienne ferme du Coteau, conçue par l'architecte Caennais Pichereau pour le baron Henri de Rothschild, marque l'apparition d'un type architectural promis à un bel avenir : la ferme pour milliardaire qui réalise une synthèse parfaite entre un ambitieux programme de villégiature, un mode de construction moderne et le recours à un vocabulaire formel et ornemental du pays d'Auge.

Plan de Cabourg



Au début du XX^e siècle, le style néo-normand s'impose : le pan de bois, vrai ou faux, devient la référence pour l'ensemble des constructions balnéaires de la côte fleurie. Ainsi, entre les deux guerres, plusieurs villas et édifices de la première période sont « normandisés », à Trouville-sur-Mer de 1935 à 1940 ; le maire de la ville, Fernand Moureux, va jusqu'à financer de ses propres deniers la « normandisation » des édifices bordant le quai qui porte aujourd'hui son nom.

Délaissées après guerre parce que trop chères d'entretien et inadaptées aux nouveaux estivants, les villas balnéaires ont mal résisté au temps et un certain nombre d'entre elles ont disparu, abandonnées aux pioches des démolisseurs.

D'autres ont été divisées en appartements. Si cette solution en a conservé l'aspect, les copropriétaires reculent bien souvent aujourd'hui devant les travaux de restauration du décor.

» ETUDE DE ZPPAUP depuis 1987

● Trouville-sur-mer

La première étude a été engagée sur Trouville-sur-Mer par Marie Laure SUCRE, en 1987, qui était stagiaire au SDAP du Calvados en tant qu'étudiante en architecture. Elle a été achevée dix ans plus tard en 1997.

Le périmètre englobe les quartiers anciens du bord de la Touques, des pêcheurs, des commerçants, la première cité balnéaire, les Villas du bord de mer, les Villas de la falaise et le plateau.

Il comporte deux secteurs :

- la zone A urbaine couvrant les sept quartiers,
- la zone B, à l'urbanisation plus diffuse constituée de villas et de grands parcs.

L'aspect paysager, bien que noté comme remarquable, y est très peu réglementé.

Après dix ans d'application, la ZPPAUP de Trouville-sur-Mer a montré certaines lacunes, par le caractère trop généraliste du document, en particulier par l'absence d'orientation sur la couleur, le manque de précision sur les matériaux préconisés pour les menuiseries, le traitement des devantures commerciales, les enseignes, les portails etc, détails qui font la qualité des lieux, mais aussi par l'absence de règlement concernant les espaces urbains et naturels.

Aujourd'hui sur la proposition d'Anne Chevillon, architecte des bâtiments de France en charge de la partie est du département, la mairie a demandé la révision de cet outil de gestion du patrimoine balnéaire.

Cette révision permettra d'intégrer notamment les études du service régional de l'inventaire, en cours d'achèvement.

● Cabourg

L'étude confiée à Jean-Charles de Sèze, architecte du patrimoine, a été engagée en 1998 et achevée en 2004.

Le périmètre couvre le centre de la station et comporte quatre sous secteurs :

- Le secteur A dit « les jardins du Casino » comprend la première série de villas remarquables et fait l'objet des mesures de protection les plus fortes.
- Le secteur B se déploie de chaque côté du casino le long de la plage.
- Le secteur C englobe le tissu plus dense de part et d'autre de l'avenue de la mer.
- Enfin le secteur D couvre un ensemble de villas dans un tissu plus aéré.

Le volet paysager a été ajouté au cours de l'étude avec sa traduction réglementaire.

● Deauville

À Deauville, l'étude commencée en juin 2002 a pu s'appuyer sur le remarquable travail de l'inventaire qui a donné lieu à la publication d'une plaquette « Itinéraire du Patrimoine ».

Approuvée en février 2005, elle a été achevée en un temps record (2 ans et demi) grâce à la ténacité et au dynamisme du maire, Monsieur Augier, à la compétence du chargé d'étude, Alain Forest, et à l'implication de l'architecte des bâtiments de France en charge du secteur, Madame Camille Zvenigorodsky.

● Villers-sur-mer

À Villers-sur-mer, l'étude a été engagée, à la demande des élus, alors qu'il n'y avait aucun monument historique sur la commune (depuis l'église a été classée monument historique).

Cette ZPPAUP à l'étude est entrée dans l'ère électronique par sa mise en ligne sur le site Internet de la mairie. Elle a déjà donné lieu à une concertation importante, en particulier avec l'association des propriétaires de villas.

En conclusion, les quatre ZPPAUP de la côte fleurie permettront, lorsque celle de Villers-sur-mer sera approuvée, de protéger d'une façon adaptée plus de 500 villas remarquables.

C'est pourquoi il serait souhaitable de développer une diffusion de cette connaissance et de mutualiser ces expériences communes à l'ensemble des cités balnéaires de la côte ■



■ **Alain FOREST,**
Architecte du patrimoine,
Chargé d'étude pour la ZPPAUP de Deauville

□- **La ZPPAUP de Deauville**

» **LA VILLE DE BAINS
OU LA VILLE NOUVELLE**

La ville de bains, pensée et fondée sur un site libre de toute contrainte constructive préexistante est cette ville nouvelle dont les récits mythiques ont narré la formation.

L'achat des marais de la rive Ouest de la Touques en 1859 à la ville de Trouville, par le Dr OLLIFFE, marque la naissance de la nouvelle station. Ces marais ont été aménagés et un plan urbain très ambitieux organise ce nouveau territoire.

Cette organisation urbaine s'articule autour de l'enjouement des bains de mer et de la villégiature ; mais à la différence d'autres villes, la particularité du plan urbain de Deauville réside dans sa modernité visionnaire.

Dans la deuxième moitié du XIX^e siècle, les urbanistes entrevoient une autre conception de la ville plus aérée, mieux organisée, plus rationnelle.

Dans cette nouvelle ville balnéaire, le tracé des voies se compose autour des infrastructures que sont le casino, l'hippodrome, la gare et les établissements de bains.

Le front de mer s'édifie autour du casino, les parcelles sont grandes et traversantes. Ce sont des villas châteaux qui occupent ces parcelles avec leurs communs.

Ces villas rivalisent d'originalité architecturale. Elles deviennent le champ d'une expérimentation architecturale cadrée dans un plan urbain rigoureux

Légende : Le plan de la ZPPAUP de Deauville
Crédit : Alain Forest



LEGENDE

--- Limite de la ZPPAUP



Constructions protégées au titre de la législation des monuments historiques

TITRE II DU REGLEMENT : PRESCRIPTION

1ère catégorie



Constructions exceptionnelles



Constructions remarquables



Clôtures remarquables devant être conservées



Alignements d'arbres ou arbres isolés à conserver

2ème catégorie



Patrimoine d'accompagnement



Bâti en rupture dont le remplacement est souhaitable en cohérence avec le règlement



Espaces urbains remarquables



Parcs ou jardins exceptionnels



Espaces, jardins existants ou ayant existés à conserver, à remettre en valeur ou à restaurer.

Crédit : Alain Forest

● **Le lotissement balnéaire**

Le choix du quadrillage ou toute organisation réglée de voies parallèles, perpendiculaires, obliques et concentriques est un signe de modernité. Le lotissement balnéaire reprend la forme urbaine « coloniale ». En effet, les difficultés que rencontreront les stations balnéaires pour trouver des touristes qui construiront, loueront et animeront le lieu, s'apparentent aux implantations coloniales.

La ville doit être fondée, la ville balnéaire a le culte de l'axe qui s'applique sur quelques édifices clés de son histoire.

Mais la valeur de la ville est surtout donnée par le remplissage. En effet, la diversité des styles, silhouettes, matériaux, va pallier au manque d'intérêt de la ville nouvelle. C'est par leur présence que les villas vont donner un sens à cette ville, par le bel ordre qu'elles forment, par leur rapprochement ou leur éloignement. Les villas du front de mer appuieront l'image de la ville organisée.

La villa Green Lodge, 1908



Crédit : Alain Forest

» **LE LABORATOIRE D'ARCHITECTURE**

● **Le courant historiciste**

Le XIX^e est un siècle qui a la passion de l'histoire. En architecture, l'historicisme est cette attitude qui consiste à concevoir les bâtiments d'une période en fonction d'un subtil système de références aux différentes architectures du passé.

À partir du milieu du XIX^e siècle, cette attitude se mue en un éclectisme qui "pioche" un peu au hasard parmi les styles passés. Les architectes des villes nouvelles balnéaires ont pris des références souvent avec une certaine désinvolture par rapport à un emploi correct de ces références.

D'autre part, l'engouement fort de ce siècle pour la période médiévale, sous l'influence de théoriciens comme Viollet-le Duc, a créé cette dominante médiévale dans l'architecture balnéaire. Dans la villa balnéaire, les emprunts de la période médiévale, classique, italienne, flamande sont très courants.



Crédit : Alain Forest

L'influence flamande : la villa Griseldis, 1871

● **Les chalets**

L'utilisation du terme « chalet » apparaît dès la création de la station. Ces références architecturales découlent de « l'habitation hygiéniste » du milieu du siècle dernier fondé sur un autre rapport à la nature qui devient cadre de vie, où l'air pur de la mer et de la forêt sont les nouvelles données.

Un chalet exceptionnel : la villa « Camélia », 1864, architecte Brenney



Crédit : Alain Forest

● **Le courant moderne**

La référence historiciste et la mode des chalets va fortement marquer les architectures de la ville. Les "courants" Art Nouveau et plus tard Art Déco vont se confronter avec le registre anglo-normand et la « normandisation » de la ville.

Seuls quelques ouvrages marquants comme les établissements de bains de mer vont affirmer une écriture délibérément moderne.

- **Art déco**

Seuls certains édifices publics tels que les établissements des lais de mer ou les tribunes de l'hippodrome de la Touques vont affirmer une écriture délibérément moderne.

» LE NOUVEAU PAYSAGE ET LE JARDIN BALNÉAIRE

● Le paysage et le concept balnéaire

Les stations balnéaires vont modeler le paysage existant en inventant un nouveau paysage idéal et pittoresque.

La construction de la ville de Deauville part d'un site défavorable des marais que l'on doit assécher et drainer, des vases que l'on doit stabiliser.

Le paysage balnéaire est idéalisé, issu d'un "dialogue" entre les guides touristiques et les promoteurs.

Un marais sauvage se transforme en une ravissante prairie couverte d'habitations, de verdure et de fleurs.

● Les lais de mer et la naissance de la « fleurie »

Le recul de la mer après la tempête de 1874 va modifier d'une façon importante la structure urbaine de la ville. En effet, la promenade et la terrasse de Deauville ne bordent plus une plage mais une zone boueuse, insalubre.

Pour poursuivre et développer sa vocation balnéaire, une estacade en bois va être réalisée pour accéder à ces bancs de sable qui restent découverts lorsque la mer est haute. Ils vont être confortés et aménagés pour en faire la nouvelle plage de Deauville. L'espace entre la terrasse et ce nouveau front de mer sera comblé et planté. Monsieur Cornuché inventera pour ces nouveaux terrains le terme de « fleurie ».

Ce secteur communément appelé « lais de mer » fait la particularité du front de mer de Deauville.

● Les jardins des villas

Le quartier des villas à Deauville reflète bien ce nouveau concept idéal du paysage balnéaire.

Ces maisons qui seraient disparates, si elles étaient directement opposées l'une à l'autre, ne produisent aucune note discordante parce qu'essaimées, disséminées dans le cadre verdoyant et abondamment parées de fleurs que forment les jardins; ceux-ci bien que moins variés ont aussi leur caractère d'époque, puisqu'ils sont du jardin à l'anglaise un peu maniéré de la deuxième moitié du XIX^e siècle, jusqu'au jardin régulier d'une aimable intimité tel qu'on le conçoit aujourd'hui, extrait de Vie à la campagne - 1912.

L'éclectisme architectural est mis en scène par les jardins qui, par le choix des essences utilisées, assurent cette cohérence végétale.

À Deauville, il reste encore de nombreux pins dans les jardins des villas. Dans la ville balnéaire, il est l'arbre idéal car, par son développement, il met en valeur la villa, il crée une ambiance très particulière d'ombre et de lumière et crée une grande transparence au coeur des îlots. D'autre part, beaucoup de jardins sont bordés de tilleuls taillés en haies.

● Les clôtures

Le rôle de la clôture est primordial dans cette mise en scène végétale. D'une part, elle apparaît comme le prolongement du dessin des pans de bois de la villa et d'autre part, par un jeu subtil de composition de pleins et de vides, elle assure cette partie intégrante de la villa.

● L'hippodrome de la Touques

L'hippodrome de la Touques voulu par le duc de Morny est un élément majeur de l'infrastructure balnéaire de la ville nouvelle.

Dans les premiers plans d'urbanisme de 1860, sa position est arrêtée, il s'articule avec le casino selon un axe de composition qui sera l'avenue de l'hippodrome. Dans les années 30, les courses hippiques ont une renommée internationale qui ne s'est pas dépariée depuis. Si les infrastructures de l'hippodrome ont été remaniées et modernisées, le site actuel, de par son organisation spatiale, constitue une entité paysagère de grande qualité ■



La tribune de l'hippodrome, 1919, architectes Louis Lefranc et Alfred Pigny



■ François GONDRA

Chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Gironde,
Architecte des bâtiments de France

Lorsque l'on voit la photographie de la rue Le Corbusier à Pessac, illustration de ce "jeu savant et magnifique de volumes dans la lumière" (imaginé par Charles Edouard Jeanneret, dit Le Corbusier, architecte emblématique du mouvement moderne) on ne peut imaginer l'état de ce site quarante ans auparavant. En 1969, la célèbre thèse de Philippe Boudon, "Pessac de Le Corbusier, étude socio-culturelle" décrivait une situation qui paraissait irrémédiable pour le patrimoine architectural.

Comment ce quartier enclavé, éventré, mal desservi par les réseaux et occupé par des familles très modestes qui ont effectué des réparations à l'économie (tôles ondulées sur les toits terrasse, modifications de baies, mises en place de menuiseries en bois...) pourrait-il être autre chose qu'un rêve d'architecte génial et des regrets éternels d'architectes disciples effondrés devant la dure réalité du monde ?

La réponse tient, entre autres, en 6 lettres pétillantes comme un bouchon de champagne "Z.P.P.A.U.P." !

Mais n'anticipons pas, la ZPPAUP de Pessac, quartier Frugés, c'est seulement 1998. Revenons plutôt à 1923 aux origines de cette étonnante aventure urbanistique.

Charles Edouard, jeune architecte de 36 ans, seulement connu dans un tout petit milieu d'experts grâce

à ses articles sur sa conception de l'architecture moderne, reçoit alors une lettre incroyable et enthousiaste, une sorte de chèque en blanc, de la part d'un jeune industriel bordelais, M. Henry Frugés.

"Je vous autorise à réaliser dans la pratique vos théories, jusque dans leurs conséquences les plus extrêmes (...) Je vous autorise pleinement à rompre avec toutes les conventions à abandonner les méthodes traditionnelles, en un mot clair : je vous demande de poser le problème du plan moderne de la maison, d'en trouver la standardisation (...)"

Et quant à l'esthétique qui pourra résulter de vos innovations, elle ne sera plus celle des maisons traditionnelles, coûteuses à construire et coûteuses à entretenir, mais celle de l'époque ... contemporaine. La pureté des proportions en sera la véritable éloquence".

Après l'expérimentation de Lège où 6 maisons familiales et un pavillon des célibataires sont construits près d'une usine d'emballages en bois de la famille Frugés, l'opération de Pessac est conçue comme un lotissement de 150 habitations dans une banlieue de Bordeaux particulièrement bien située, au sud-ouest de la ville, sur la route d'Arcachon. La qualité de l'air vivifiant des forêts de pins est reconnue par le classement de Pessac en station climatique et l'on y construit tout près du quartier Frugés, un vaste sanatorium.

Vue aérienne de la cité Frugés, vers le sud



En 1926, la première tranche du lotissement, les cinquante premières maisons, est inaugurée par le Ministre des Travaux Publics, M. de Monzie, qui déclare : *« C'est une belle et bonne leçon que donne le pays bordelais, On pouvait craindre qu'il ne fut pas trop disposé à renouveler la grande technique, à bouleverser la vie sociale ... »*

Cependant, les maisons se vendent mal, la desserte par le tramway n'arrive pas, Henri Frugès fait de mauvaises affaires et fuit en Algérie, la crise économique mondiale arrive et le chantier s'arrête. Les deuxième et troisième tranches ne verront jamais le jour. Les notables bordelais daubent sur ce rigolarium qui voisine le sanatorium...

En 1931, Le Corbusier vient à Pessac et exprime son désarroi au nouveau propriétaire, ancien bras droit d'Henri Frugès, M. Vrinat devant l'évolution de son oeuvre :

«...c'est une horreur véritable et une façon de tarasconade bien peu séduisante. Je pensais qu'après tout ce que Pessac représente de sacrifice, on ne laisserait pas les gens s'y ébattre avec leur incompétence fatale ».

Le Corbusier n'avait pas tout vu, car en 1944, un bombardement de la voie ferrée détruit deux maisons et fait exploser la plupart des grands vitrages. Chaque propriétaire reconstruit comme il peut et sans respecter ni les proportions ni les matériaux, mais sans fondamentalement bouleverser la composition des origines.

Cependant si l'oeuvre architecturale semble trahie et méconnue, la cité est une réussite sociale : les familles restent et s'y adaptent.

Les maisons composant la cité Frugès à Pessac ont été pour la plupart habitées de manière continue depuis leur construction. Au cours des années, les habitants se sont appropriés leurs logements par des modifications mineures (ajout, extension, suppression), afin de les adapter à leur mode d'habiter (besoins de surfaces plus importantes, de stockage et de rangement, nécessité de sanitaires en RDC etc).

À la fin des années 70, devant la multiplication de ces travaux « artisanaux » et hétéroclites, la communauté des architectes s'est émue de la préservation de ce patrimoine unique en France et en Europe (le plus important ensemble de maisons de Le Corbusier conservé).

Avec l'idée de préserver cette oeuvre dans son ensemble, il a été proposé la mise en place d'une protection globale, à l'échelle de la cité Frugès, de manière à ce que l'administration ait un droit de regard sur la totalité des éléments bâtis.

Le 2 mars 1976 la cité Frugès a donc été inscrite dans son intégralité à l'inventaire supplémentaire des sites, générant ainsi une servitude d'utilité publique globale à l'échelle de la cité. Son avis étant alors requis en matière de travaux de modification des

extérieurs, l'Architecte des Bâtiments de France est devenu le « garant » de la préservation de l'identité de la cité.

Afin d'avoir les moyens de la politique de restauration à l'identité et d'entretien du patrimoine qu'il souhaitait mettre en oeuvre, l'Architecte des Bâtiments de France a sollicité le Conseil Général pour mettre en place des aides financières à cet effet. L'idée était, à l'époque, d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux de restauration conseillés par l'Architecte des Bâtiments de France et la Fondation Le Corbusier, en leur octroyant des subventions (25% du montant TTC des travaux). Le Conseil Général attribuait un label « village historique », (à l'instar des bastides médiévales de Gironde !) à la cité Frugès, tandis qu'une convention Conseil Général/Etat confiait à l'Architecte des Bâtiments de France l'instruction de ces dossiers de subvention adossée au régime d'autorisation de travaux en site inscrit.

Ce système a connu un succès relatif en permettant plusieurs ravalements de façades. Ces premières expériences couplées au travail de conseil et de sensibilisation mené à l'époque par la Fondation Le Corbusier et le SDAP (Bâtiments de France) ont contribué à la sensibilisation des propriétaires. Leur prise de conscience s'est traduite notamment par l'inscription au titre des Monuments Historiques d'une première maison, le 18 décembre 1980, à la demande de son propriétaire. L'inscription de ce bâtiment a généré alors un périmètre de co-visibilité de 500 m concernant l'ensemble de la cité.

Il faut toutefois souligner les limites de l'exercice. Malgré les efforts en terme de communication menés par le SDAP et la Fondation, la prise de conscience des habitants du quartier demeure limitée. C'est alors que l'outil juridique associé au périmètre Monument historique et l'outil financier du Conseil Général est accompagné par la municipalité qui s'implique concrètement en achetant en 1983 une maison gratte-ciel.

Maison à arcades, 7 et 9 rue des arcades



Elle confie à l'architecte pessacais Jean Luc Veyret la direction d'un chantier expérimental médiatisé et ouvert aux habitants.

Ce chantier est mené en parallèle avec une étude technique et sociologique commandée par la commune de Pessac à MM Ferrand, Feugas, Le Roy, architectes parisiens et Mme Riffault, sociologue, avec une importante participation de l'Etat, la Région, le Conseil général et le PACT ARIM. Ces études définissent le type de travaux à effectuer en priorité : la suppression des ajouts postérieurs et des toitures provisoires recouvrant les terrasses, la restitution de menuiseries métalliques ou le maintien de celles encore en place et la redécouverte de la polychromie voulue par Le Corbusier.

En 1987, les services de l'Etat (délégation régionale de l'architecture et de l'environnement et le service départemental de l'architecture) proposent à la commune l'effacement des réseaux filaires électriques et téléphoniques auxquels se rajoute un aménagement urbain (plantation d'arbres d'alignement, nouvel éclairage urbain et suppression du passage à niveau).

En 1990 une nouvelle série d'études techniques développe les thèmes abordés, menuiseries, protection des façades et polychromie, possibilités d'extensions des surfaces habitables, ce, de façon à concilier au plus près les aspirations des habitants et le respect de l'oeuvre architecturale.

Ces habitudes de travail partenarial entre l'Architecte des Bâtiments de France, la Fondation Le Corbusier, la commune et les habitants (anciens et nouveaux parmi lesquels quelques architectes et universitaires, comme à la Cité Radieuse de Marseille), débouchent sur l'idée de créer une Z.P.P.A.U.P.

Afin de bénéficier de l'accumulation de savoir des études initiales, son étude est confiée à MM Ferrand, Feugas, Le Roy et Veyret de 1994 à 1996. Son originalité consiste à allier dans le même temps la gestion d'un ensemble patrimonial et de ses abords.

Le principe de l'élaboration d'une ZPPAUP est apparu comme un outil d'urbanisme réglementaire pertinent et synthétique, capable de répondre rapidement aux problèmes de conservation et mise en valeur de la Cité Frugès.

» **CE DOCUMENT PERMET EN EFFET DE CONCILIER PLUSIEURS OBJECTIFS :**

● **Une protection globale de la totalité des bâtiments**

N'oublions pas le paradoxe de la cité Frugès : une seule oeuvre architecturale, un architecte et un mécène, mais 51 petits propriétaires.

Plutôt que le statut de monument historique, qui nécessite une adhésion et une implication fortes du propriétaire, on choisit la ZPPAUP comme mode de protection de l'oeuvre. On crée un sous-zonage n°1, (les 51 maisons), avec un règlement très fin validé par la Fondation Le Corbusier.

Ainsi ces maisons, quelque soit leur état ou les moyens de leurs propriétaires, reçoivent un niveau de protection identique, avec les mêmes règles d'entretien et de restauration. La pression individuelle et exceptionnelle qui s'applique aux monuments historiques est ainsi allégée mais les objectifs de résultat sont quasi identiques.

Façade est de la maison gratte-ciel, 4 rue Le Corbusier



Credit : SDAP 33

Façade nord est de la maison gratte-ciel, 4 rue Le Corbusier



Credit : SDAP 33

● Une maîtrise de l'évolution du paysage urbain environnant

La finalité initiale des ZPPAUP qui consiste à définir et guider une gestion des abords de monuments historiques « sur mesure » est ici pleinement prise en compte. La ZPPAUP concerne un périmètre plus large que celui de la cité Frugès avec une réglementation différenciée en fonction des secteurs concernés que sont :

- La zone 2 qui correspond au secteur du plan masse d'origine des quartiers modernes Frugès
- La zone 3 des abords immédiats des 51 maisons, rue Xavier Arnoz et rue Henri Frugès.
- La zone 4 des bois du château de la Bonnette, arrière plan paysager des maisons arcades et espace tampon avec la rocade.
- La zone 5 des abords du bois de la Bonnette qui jouxte les bois.
- La zone 6 des Cités Arago et de la Châtaigneraie, immeubles-barres d'habitat social.
- La zone 7 des emprises de la voie ferrée séparant la cité Frugès, des cités Arago et Châtaigneraie.

Ce contexte environnant, très disparate, risque à l'heure actuelle de connaître d'importantes modifications ; (par exemple, le changement du statut de la voie ferrée et la restructuration envisagée de l'ensemble d'habitat social).

● Une mise en place rapide

Devant l'urgente nécessité de responsabiliser l'ensemble des acteurs, la procédure de ZPPAUP avait l'avantage d'être rapide à mettre en place. En effet, les procédures monuments historiques nécessitent les accords de chaque propriétaire tandis que le secteur sauvegardé suppose un décret en Conseil d'Etat.

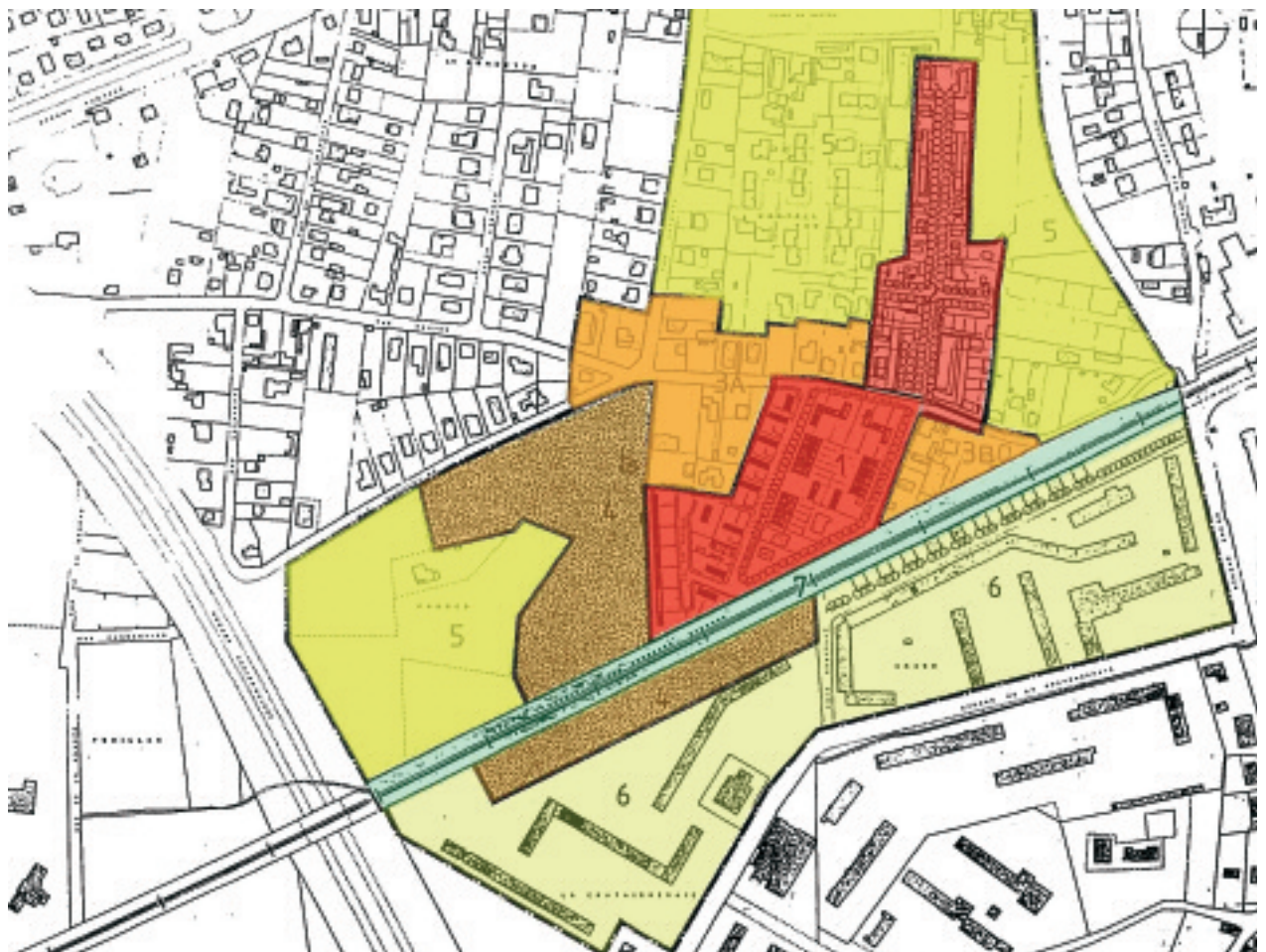
D'autre part, la ZPPAUP permet la mise en place par un seul acte d'un périmètre et de son règlement associé tout en comprenant un volet de sensibilisation pris en charge par la commune par principe plus proche des habitants, les services de l'Etat garantissant la permanence scientifique et juridique nécessaire.

● Un partenariat Etat/collectivité renforcé

La mise en place de cet outil a institué de fait une servitude d'urbanisme dont la collectivité et l'Etat se doivent d'assurer le respect et la mise en application. D'autre part l'écriture du règlement annexé au POS puis au PLU a le mérite de clarifier dans l'esprit des habitants du quartier les attentes conjointes des différents acteurs (SDAP, Fondation, Mairie). Ces acteurs, en se confrontant à l'application quotidienne de ces règles, partagent une culture et sont à même d'en évaluer les effets.

Le 27 octobre 1998 la ZPPAUP de Pessac est donc instituée par arrêté préfectoral, se substituant aux servitudes de site inscrit et d'abord de Monument Historique antérieures.

Les secteurs de la ZPPAUP de la Cité Frugès



● **Comment évaluer aujourd'hui son efficacité ?**

Incontestablement, l'ensemble fonctionne, les différents acteurs publics ont pris la mesure de leur rôle respectif. Les propriétaires, dont la plupart sont encore les familles de la création de la cité apprécient la dimension cité-jardin et ont accepté le principe d'un contrôle urbanistique fin. La présence d'architectes passionnés parmi les propriétaires et celle d'un lieu d'accueil des visiteurs contribuent à pérenniser des savoir-faire techniques et architecturaux d'excellent niveau.

Par ailleurs la souplesse de l'outil permet une progression asymétrique des efforts de mise en valeur en fonction de chaque propriétaire et tolère les différences de rythme et d'appréhension culturelle de ce lieu et de cette oeuvre. L'effet ghetto culturel qui pourrait se produire autour de cette icône du mouvement moderne est compensé par la nature même de cette cité ouvrière, son relatif enclavement dans l'agglomération et la taille réduite de ses logements.

Il est toutefois très délicat de concilier une vie ordinaire de banlieue sans histoires avec les mânes d'un architecte aussi exigeant et médiatique que Le Corbusier !

Le récent tournage d'un documentaire de la télévision hollandaise avec des interviews d'habitants pittoresques a ainsi ravivé la « querelle des anciens et des modernes ». Il reste toujours ici ou là des maisons non restaurées et des petits travaux sans autorisation qui dérangent le consensus culturel idéal auquel aspire la ZPPAUP. La ville de Pessac est certes fière de la renommée de la Cité Frugès, mais elle n'en a pas fait, loin s'en faut, sa priorité culturelle.

Il existe en effet une pudeur, une réserve vis-à-vis de ce qui pourrait s'assimiler à la muséification d'une architecture qui ne fait pas encore consensus.

Par ailleurs, cette cité, bien que facile d'accès en voiture depuis la rocade, peut être considérée comme enclavée car en dehors des secteurs les plus dynamiques de Pessac, noyée dans un secteur résidentiel assez atone.

Après l'engouement et la mobilisation qui ont permis son sauvetage, malgré le bon fonctionnement de ses règles d'urbanisme et de protection patrimoniale, la Cité Frugès pourrait-elle devenir une belle endormie ?

Le projet de dossier de candidature au patrimoine mondial de l'humanité auprès de l'Unesco autour d'une sélection internationale des oeuvres majeures de Le Corbusier pourrait bien être un nouveau stimulant.

Ce processus devrait en effet inciter le Ministère de la Culture à remettre à plat le fonctionnement actuel avec tous les acteurs locaux et à instaurer, comme pour tous les lieux « patrimoine mondial », un dialogue de gestion stimulant pour la réflexion.

On peut aussi imaginer que se créent un partenariat et des échanges internationaux avec les autres sites corbuséens ainsi qu'une critique raisonnée du dispositif actuel de protection.

- Faut-il par exemple poursuivre les inscriptions ou classements au titre des monuments historiques ?

- Faut-il reprendre une politique d'aides publiques à la restauration des immeubles ?

- Faut-il réfléchir à un accueil touristique et lequel, par exemple, en liaison avec la ville de Bordeaux ?

- Quelle serait la politique culturelle à développer en lien avec les acteurs culturels de l'architecture de la région bordelaise ?

Je pense pour ma part que la Cité Frugès dispose d'un véritable trésor patrimonial, immatériel celui-là, au-delà de ses cinquante maisons aux volumes extraordinaires, qui consiste en cette aventure intellectuelle qui se poursuit toujours, depuis l'impulsion donnée par Henry Frugès.

La Cité imaginée par Le Corbusier demeure un laboratoire d'idées sur l'architecture et l'urbanisme, mais aussi sur la sociologie et sur les techniques du bâtiment. Le formidable essor de ce type d'architecture internationale et sa relative fragilité mérite en effet que l'on se préoccupe de sa pérennité comme de son amélioration.

La grande précocité (1926) et simplicité conceptuelle de cette expérience architecturale et des commentaires autour de cette oeuvre nous donne en effet un temps d'avance pour la poursuite de cette aventure intellectuelle. Merci Corbu !

Champagne pour la ZPPAUP de Pessac !

Champagne ou Bordeaux ? ■

» Brest, ZPPAUP et politique urbaine : une agglomération pionnière?



■ Annick CLEAC'H,
1^{ère} Vice-Présidente de Brest Métropole Océane

» BREST, DE LA VILLE MILITAIRE (MONOLITHIQUE) À LA MÉTROPOLE DE BRETAGNE OCCIDENTALE

Brest est une ville de 150 000 habitants (220 000 dans la communauté urbaine, Brest Métropole Océane), construite dans un bout ou commencement du monde qui a donné son nom au département du Finistère (PEN-AR-BED, en breton).

« La situation de cap terminal de l'Europe est assortie d'un site de premier ordre, la rade de Brest, qui sans être unique, reste exceptionnel à l'échelle mondiale » André Guilcher.

Cette localisation, à la proue de l'Europe, face à l'océan a été déterminante dans la décision prise par Richelieu, confirmée par Louis XIV d'implanter sur l'estuaire d'un petit fleuve côtier, la Penfeld, la grande base navale de la flotte française, soutenue par un puissant arsenal. A la fin du XVII^e siècle, Vauban établit le plan de la ville intra muros et le tracé des remparts qui font de Brest, pendant trois siècles, une ville forteresse.

En 1752, un voyageur averti déclare : *« Le spectacle qu'offre la marine dans le port de Brest fait bien sentir la grandeur de la monarchie française : le canal est rempli de vaisseaux de toute espèce ; un peuple nombreux d'ouvriers travaillent sans cesse dans les ateliers qui bordent le port... »*

Aujourd'hui, Brest conserve une importante fonction militaire. Mais l'économie, la société, le rayonnement territorial ont connu, en un demi-siècle, une mutation profonde. Les fonctions se sont diversifiées, notamment dans le secteur tertiaire. Brest est devenue un pôle d'enseignement supérieur avec une université, plusieurs grandes écoles et un important potentiel de recherche, notamment dans les domaines liés à la mer où sa notoriété est incontestable sur les plans national et international.

Brest est aussi une agglomération dynamique avec des projets d'urbanisme et d'architecture nombreux et importants qui ancrent la ville dans son époque et qui visent à conforter un cadre de vie de qualité, respectueux d'un environnement naturel exceptionnel.

» BREST, UNE VILLE RECONSTRUITE

Brest a payé un lourd tribut à la guerre. Le siège subi du 7 août au 17 septembre 1944 a vu la destruction quasi-totale de la Ville.

La reconstruction est confiée à Jean-Baptiste Mathon, architecte en chef de la reconstruction, en 1948.

Dès 1945, l'ingénieur Maurice Piquemal, confronté à la topographie tourmentée des lieux et à l'amoncellement des ruines, décide de combler les vallons avant de reconstruire la ville.

« On compléta la table rase en abattant et en comblant. La grande rue fut enterrée sous les débris et l'on aplanit les remparts et les douves » Y. Le Gallo

Le parti pris de Mathon, architecte en chef de la reconstruction consiste à recomposer la ville d'îlots ordinaires dessinés. 2 axes perpendiculaires orientent le tissu : l'un des axes est ouvert, monumental, destiné au passage, voire à la parade. L'autre, plus tenu, associe la plupart des bâtiments publics.

La reconstruction sera menée avec une extrême rapidité entre 1945 et 1961, elle est basée sur cinq fondements :

- la suppression des remparts,
- le nivellement du relief,
- la réalisation du pont de l'Harteloire, sur la penfeld
- la création de quartiers de compensation pour décongestionner le centre,
- la refonte du centre avec déplacement de la mairie à la charnière de la ville intra muros et des faubourgs menant vers l'Est.

La reconstruction de Brest par Jean-Baptiste MATHON en 1948



» À BREST, UNE ZPPAUP POUR QUOI FAIRE ?

La ville possède trois périmètres « monuments historiques » : le château et son enceinte fortifiée, l'hôpital Morvan et la villa Mathon.

Il s'avère que dans les années 1990, ils n'apparaissent pas comme un outil pertinent de gestion du patrimoine à l'échelle de la ville. L'architecte des bâtiments de France, Monsieur Alain Marinos, se montre favorable à une ZPPAUP.

Les colloques sur les villes reconstruites organisés par l'institut de géo-architecture de l'Université de Bretagne Occidentale à Brest pour le premier, en janvier 1983, et à Lorient pour le second, en janvier 1993, vont approfondir le questionnement autour de l'identité de ces villes et accréditer l'idée que la reconstruction faisant partie de l'histoire, fait œuvre de patrimoine à son tour.

Par ailleurs, la ville de Brest souffre depuis la reconstruction d'un déficit d'image en terme d'architecture et d'urbanisme.

En 1995, l'AUCUBE (Agence d'urbanisme) propose le Schéma d'orientation pour les paysages du Pays de Brest qui s'inscrit dans la volonté de préserver l'environnement et la qualité de la vie.

Une équipe pluridisciplinaire travaille sur le sujet : urbanistes, paysagistes et sociologue ; notamment des paysagistes issus de l'école de Versailles et un sociologue qui s'intéresse aux résonances sociales du paysage.

La ZPPAUP sera créée en septembre 2001

» LA ZPPAUP, OUTIL PÉDAGOGIQUE QUI CONTRIBUE À PROMOUVOIR BREST COMME MÉTROPOLE OCCIDENTALE DE LA BRETAGNE

La ZPPAUP permet de promouvoir la ville en « patrimonialisant » le regard des édiles et des habitants sur la ville, notamment reconstruite en :

- Apaisant le travail de mémoire sur la ville disparue,
- Elle donne lieu à des opérations de communication comme :
 - « Vivre les villes », la Semaine de l'architecture, les Journées du patrimoine, la Commémoration du cinquantenaire de la reconstruction prévue en 2008,
- Elle aide à faire connaître et apprécier le patrimoine urbain brestois aux habitants et en premier lieu aux élus. En cela, elle contribue au travail de mémoire difficile dans une ville où la nostalgie de la cité disparue demeure prégnante,
- Elle donne des clés, des pistes pour les opérations d'embellissement (façades, enseignes) et d'améliorations des espaces publics,
- Elle fournit un cadre de référence pour des opérations de renouvellement urbain.

Une vue aérienne de l'agglomération brestoise.



Credit: SDAP Finistère

» LA ZPPAUP, OUTIL D'UNE POLITIQUE URBAINE DYNAMIQUE

● Le Quartier de Saint-Martin

Quartier historique à forte identité et valeur patrimoniale, Saint-Martin a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble de la collectivité (halles, école, commissariat de police...) et pérennisée par des démarches lourdes d'aménagement (OPAH –RU), ZAC Foucauld.

La ZPPAUP intervient en synergie avec ces dispositifs existants.

● L'exemple du plateau des Capucins

Peu de villes ont la chance de disposer ainsi, en leur coeur, d'espaces aussi stratégiques et exploitables. C'est un site rare et exceptionnel dont l'aménagement constitue pour Brest, cité maritime et pour toute l'agglomération, une chance et une opportunité à saisir.

Le plateau des Capucins représente une surface comparable à celle du quartier Siam !

L'enjeu est donc de taille... 12 nouveaux hectares.

C'est toute une ville à imaginer...

Au coeur de l'espace Penfeld, le plateau des Capucins a vocation à devenir un nouveau quartier emblématique de Brest, associant activités économiques majeures, équipements culturels, habitat moderne et attentif à la mémoire du site.

● L'exemple du quartier Saint-Louis

MATHON s'est appliqué à donner un sens à ce quartier dans ses perspectives ou dans la manière de le relier avec les autres quartiers de Brest. Avec la recomposition des halles en un espace commercial structurant pour l'ensemble de centre ville, intégrant les espaces périphériques, ce projet révélera un nouvel axe fort renforçant l'épaisseur du centre ville. Circulation, hauteur des bâtiments, place, activités...

● Le tracé du Tramway

Sur une partie des 14 Km de la 1^{ère} ligne dont la mise en service est prévue en 2012, le tramway traverse des quartiers inclus dans le périmètre de la ZPPAUP. Le choix du tracé doit en tenir compte.

À titre d'exemple, on peut citer le cas de Recouvrance (rive droite). Pour permettre le franchissement d'une forte déclivité, un premier projet envisageait le passage par le Prat Lédan. Un tracé alternatif a finalement été retenu, en cohérence urbaine avec le tracé des remparts repérés par la ZPPAUP, une remontée vers le nord sur l'emprise de ces glacis répondant également aux enjeux urbains de nécessité de réfection des halles de Recouvrance.

● Conclusion

La mise en place de la ZPPAUP, en 2001, a donné lieu à un travail dont les résultats sont très positifs entre le SDAP et le service de la « consultance architecturale ».

Malgré tout, aujourd'hui encore, il reste du chemin à faire pour forger une culture commune entre les services du patrimoine, les élus et la population ■

Vue sur la rive droite, le pont de Recouvrance, l'embouchure de la Penfeld



» La Z.P.P.A.U.P intercommunale du Canal de Lalinde



■ **Anne Catherine GAMERDINGER**,
Géographe-Urbaniste, chargée d'étude

» CONTEXTE

● Contexte historique :

Jusqu'au début du XIX^e siècle, la Dordogne n'est globalement navigable que sept à neuf mois par an : les obstacles naturels, les rapides (saut de la Gratusse avec une pente supérieure à 3m sur 570 m de long), les rochers, une différence de 5 à 10 m entre les basses et les hautes eaux, rendent dangereuse la navigation et entravent le bon acheminement des biens.

De nombreux projets sont élaborés pour remédier à ces problèmes de navigation, mais c'est la création d'un canal latéral qui est retenue. Le canal est creusé à partir de 1836 entre Mauzac et Tuilières, il est mis en eau en 1841. Il mesure 15,375 km, part du barrage de Mauzac (édifié en 1839) avec une écluse de 2m65 de haut et en traverse trois autres, ainsi que trois bassins pour se terminer à Tuilières par un escalier comprenant dix écluses rattrapant une pente d'environ 24m.

La construction du canal est l'occasion d'un immense chantier de cinq ans, apportant autant de bouleversements humains que paysagers. Il nécessite de nombreuses expropriations et redessine les villages.

Avant le canal, l'économie de la Vallée était entièrement orientée vers la Dordogne. Avec le canal, les activités économiques se retournent vers lui et tournent le dos à la rivière.

Concurrencé par les transports ferroviaires et routiers, le canal est abandonné dans les années 1930 pour la navigation. Il est entretenu depuis lors par les industries qui en utilisent l'eau, notamment à Port de Couze dans le procédé de fabrication de la pâte à papier. La vocation industrielle du canal perdure puisque les entreprises qui l'utilisent emploient près de 2000 personnes, ce qui constitue ainsi un poids fondamental dans l'économie du canton. Le canal n'est plus navigable depuis un accident survenu lors du passage du Tour de France Cycliste à Couze, l'écluse et le pont de Couze ayant été remplacés par une buse interdisant tout passage de bateau.

Aujourd'hui, le canal représente un élément fort du paysage de la vallée, par son caractère linéaire, l'architecture éclusière qui l'accompagne et malgré son « inutilité » actuelle.

● Contexte administratif :

La gestion du canal (entretien, stabilité...) a motivé la création d'une structure intercommunale, le Syndicat Intercommunal du canal de Lalinde, regroupant les

cinq communes traversées par le canal, à savoir, d'aval en amont : Mouleydier, Saint-Capraise, Baneuil, Lalinde et Mauzac. Le syndicat est présidé par Monsieur André Goustat, maire de Mauzac.

En 1996, si les ouvrages d'art du canal (écluses, pont-canal, maisons éclusières) sont protégés au titre des Monuments Historiques, la reconnaissance de la qualité paysagère et patrimoniale globale du canal n'est pas assurée. La protection a créé une « bizarrerie » en une succession de « roues de vélo » ne simplifiant ni le travail de l'ABF, ni celui des communes dans l'instruction des permis de construire dans un secteur soumis par sa proximité aux pressions du fort développement de l'agglomération bergeracoise, se traduisant notamment par un phénomène de « péri-urbanisation » et de dilution de zones pavillonnaires dans la vallée entre Mouleydier et Lalinde et aux abords de Mauzac. Par ailleurs, la qualité du paysage des bords de Dordogne attire particulièrement l'urbanisation pavillonnaire.

La zone couverte par la ZPPAUP connaît une activité constructive active : environ 145 demandes d'autorisations par an dont 36 certificats d'urbanisme, 61 déclarations de travaux, un lotissement et 42 permis de construire (source SDAP). Dans l'arrondissement de Bergerac, le canton de Lalinde est celui pour lequel il y a le plus de demandes d'urbanisme traitées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

En 1998, les élus des communes membres du syndicat intercommunal décident la mise à l'étude d'une ZPPAUP devant éclaircir les règles du jeu et faciliter l'instruction des Permis de Construire et :

- Rendre lisible le canal, en renforçant son image dans la vallée, notamment là où l'urbanisation a délayé son impact paysager.
- Permettre l'évolution des zones situées à proximité du canal, en encadrant l'installation des habitations et des activités et la restauration des constructions existantes et en permettant l'inscription d'éléments d'architecture contemporaine.

La ZPPAUP est ainsi née de la nécessité d'organiser la constructibilité des abords du canal soumis à des constructions sauvages dans des communes ne fonctionnant pour certaines qu'avec le seul règlement national d'urbanisme (RNU).

» CARACTÉRISTIQUES

La ZPPAUP du Canal de Lalinde, à défaut d'être exemplaire, témoigne de façon particulièrement significative de la souplesse de l'outil ZPPAUP et ce sur plusieurs plans :

● D'un point de vue politique :

Il est tout à fait intéressant de noter que c'est dans cette servitude décentralisée que les cinq communes regroupées dans un syndicat intercommunal ayant pour objet la gestion du canal de Lalinde ont pu et se rencontrer et créer un lieu de réflexion sur des questions aussi diverses que celles liées au développement urbain, au tourisme, aux activités économiques, au devenir des centres anciens, à l'usage des bâtiments agricoles...

À noter que ces communes, rassemblées par le canal, présentent des réalités politiques, économiques et urbaines différentes. Seule une commune est alors équipée d'un plan d'occupation du sol (POS), deux fonctionnent avec une carte communale et deux avec le seul RNU.

● Du point de vue de sa compétence géographique :

Si l'origine de cette ZPPAUP est l'évolution des abords du canal, très rapidement il est apparu qu'au-delà de cet élément « perturbateur », le territoire à prendre en compte était bien plus large et nécessitait un regard sur le « grand paysage », dépassant donc l'échelle du canal pour appréhender celle de la vallée de la Dordogne, de la rivière jusqu'au front du coteau. La ZPPAUP a accompagné cette évolution spatiale.

● Du point de vue de son contenu « réglementaire » :

Si cette ZPPAUP comprend logiquement un volet encadrant les conditions d'évolution du bâti (en distinguant le bâti existant et le bâti à venir), son principal dessein a été d'accompagner l'évolution des paysages en appréhendant le devenir des espaces sensibles, espaces liés au canal mais aussi espaces liés au paysage des coteaux de la Dordogne) et en définissant des secteurs de « constructibilité différenciée ».

Bien que la ZPPAUP ne soit pas un document d'urbanisme, la réflexion qui l'a nourrie et le document graphique mis en place ont largement eu pour intention de mettre en place un cadre pour les documents d'urbanisme à venir et pour la définition des secteurs d'urbanisation futurs.

En utilisant des « outils » ZPPAUP d'ordre qualitatif (cônes de vue, notion de sensibilité paysagère), c'est bien, à terme, l'organisation du quantitatif qui était visée.

Je terminerai également en rendant hommage à la « souplesse administrative, technique, inventive » et aussi sans doute amicale de l'Architecte des Bâtiments de France, Madame Corinne Langlois, qui a porté cette étude et a rendu possible ces évolutions

de contenu et de contenant.

» METHODOLOGIE

L'étude a d'abord consisté en la mise en place d'une méthodologie permettant d'appréhender le territoire dans la richesse de la complémentarité de ses composantes : le canal s'inscrit avant tout dans le paysage de la vallée de la Dordogne, remarquable par sa rivière, son relief encaissé, ses boisements de chênes verts à flanc de coteau, son architecture, ses villages.

Il est situé à un endroit charnière de la vallée entre Bergerac à l'ouest et Mauzac à l'est, là où la vallée prend en effet une configuration nouvelle et adopte un tracé rectiligne délimité par un coteau généralement bien marqué et un relief moins tumultueux, passage de la Dordogne périgourdine à la Dordogne girondine et viticole.

La méthodologie mise en place, appliquée aux cinq communes, a eu pour objet d'appréhender les éléments fondateurs du paysage, ses ancrages, ses évolutions, ses dérives, ses enjeux.

Lecture linéaire du territoire



Lecture linéaire du territoire



Lecture linéaire du territoire



● Analyse systématique du paysage

L'analyse du paysage a été réalisée par le truchement d'un regard dédoublé, par :

- ✓ une Lecture linéaire, « au fil de l'eau », épousant le parcours du canal dans la vallée, ses relations avec la Dordogne, les bourgs....
- ✓ une Lecture transversale, en coupe, permettant d'appréhender le grand paysage, à l'échelle de la vallée de la Dordogne : plateau-talus-versants-vallée...

Cette démarche s'est en particulier traduite par une analyse systématique des entités paysagères, transcrite graphiquement et reprise dans un tableau tripartite, le « triptyque », décrivant par commune chaque entité paysagère, ses caractéristiques, ses fragilités, ses dys-fonctionnements, les objectifs de développement ou de mise en valeur à atteindre, et les moyens pouvant être mis en oeuvre dans ce but.

Le document graphique répond à deux objectifs principaux : le repérage des différents modes d'occupation du sol (agricole, habitat, activités...) mais aussi et surtout l'impact paysager des différents éléments bâtis et non bâtis, notamment au regard de leur rapport au canal, à la Dordogne, au grand paysage.

● Six catégories d'entités paysagères sont repérées :

- les espaces bâtis agglomérés
- les espaces bâtis pavillonnaires
- les espaces libres naturels
- les espaces libres cultivés
- les espaces libres boisés
- les espaces voués à l'artisanat, à l'industrie ou aux équipements

Tous ces espaces sont répertoriés en fonction de leur rapport avec le paysage. Ils peuvent avoir un effet structurant, neutre ou discordant sur lui.

Les éléments structurants constituent le « ciment » fédérateur du paysage urbain qu'ils soient seuls ou groupés, composant des ensembles. La conservation de ces éléments est souhaitable.

Les éléments neutres ou « a-structurants » n'apportent ni un plus ni un moins au paysage et peuvent indifféremment être conservés et améliorés ou remplacés, dès lors que toute intervention répond aux règles fixées pour la zone.

Les éléments discordants sont sans rapport avec le paysage dans lequel elles se situent et ont un effet destructurant sur lui, que ce soit par leur implantation, leur volume, leurs caractéristiques architecturales... Le remplacement de ces éléments est souhaitable.

»» DEFINITION.....

L'analyse sectorielle du canal a permis la mise en lumière d'un certain nombre de problèmes récurrents, présents dans toutes les communes, dont :

- La banalisation de l'espace habité : mitage, pauvreté architecturale des zones pavillonnaires, mauvais traitement des espaces d'activité, des entrées de ville, perte des limites...
- La banalisation du « grand paysage » : perte des limites : coteau, vallée, déprise agricole
- Perte de lisibilité du canal, de la Dordogne, des grands éléments structurant le paysage (le coteau, son pied, son front)
- La banalisation des zones urbaines anciennes : appauvrissement architectural des constructions, enseignes...

● Plusieurs objectifs ont donc été définis :

- Stopper la banalisation de l'espace en requalifiant le paysage et en encadrant fortement le développement de l'habitat individuel ;
- Conserver des espaces libres qui permettent d'une part de ménager des haltes à l'urbanisation pour lire encore le paysage de la vallée
- Contenir l'urbanisation dans des périmètres définis autour des bourgs existants et éviter sa diffusion le long des axes de circulation en délimitant strictement les zones de constructibilité hors des coteaux, autour des agglomérations et sur le plateau ;
- Protéger et renforcer les éléments structurants du paysage, et notamment le coteau ;
- Protéger et mettre en valeur l'espace spécifique du canal ;
- Encadrer l'évolution du bâti de qualité et assurer la bonne intégration du bâti à venir ;
- Prévoir, encadrer les implantations d'activités et assurer une architecture intégrée, voire faire-valoir paysagère.

» DEFINITION DU PERIMETRE ET MISE EN PLACE DES SECTEURS DE SENSIBILITE PAYSAGERE

Le canal est l'élément fédérateur évident du paysage, le patrimoine commun des cinq communes regroupées au sein du syndicat intercommunal. Il est donc naturel que l'emprise de la ZPPAUP soit établie de part et d'autre du canal.

L'étude a ainsi commencé par un cheminement dans le paysage de la vallée ayant pour but de définir l'espace-canal, appréhendé à plusieurs échelles :

- **À l'échelle du canal** proprement dit, avec ses ouvrages d'art, ses berges et chemins de halage. Cet espace « évident » a une épaisseur moyenne d'une cinquantaine de mètres de part et d'autre du canal.
- **À l'échelle d'un paysage plus large**, constitué des espaces que l'on voit depuis le canal ou encore des espaces à partir desquels on peut voir le canal.
- **À l'échelle d'un espace plus large** encore, englobant des zones sans lien direct avec le canal, mais participant fortement à la qualité globale de ce secteur de la Dordogne.

Le périmètre retenu prend en compte ces différentes échelles d'appréciation du territoire et dépasse ainsi largement les abords du canal : il s'étend globalement de la Dordogne à la ligne de crête.

Toutefois, le niveau de prescriptions diffère selon que l'on se situe dans un secteur de forte sensibilité ou de moindre, plus éloigné du canal.

Le plan réglementaire s'appuie sur l'analyse systématique des entités paysagères et délivre plusieurs niveaux d'information :

- **Le zonage**, qui détermine 4 secteurs paysagers distincts
- **Des règles générales par secteur** : implantation, traitement des limites de parcelle, volumétrie...
- **Des informations qualitatives** : cônes de vue à maintenir, espaces paysagers à protéger (jardin, coteau, bord de rivière ou canal)

● **ZPI** :
secteur bâti ancien, aggloméré, organisé, contenant de nombreuses constructions de qualité.

L'objectif principal de protection dans ce secteur est le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines ayant valeur patrimoniale, par la restauration des édifices anciens et l'intégration harmonieuse des édifices à construire dans le tissu existant.

● **ZP2** :
secteur bâti de développement récent, soit en extension de l'urbanisation traditionnelle et dans sa continuité physique, soit en extension sur des espaces plus éloignés. Cet espace ne présente pas d'enjeu majeur dans la lecture du paysage du canal et de la vallée de la Dordogne.

Ce secteur peut accueillir, en fonction des politiques communales, indifféremment des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec la proximité d'habitations. Cette cohabitation est conditionnée par une exigence de qualité des constructions à venir, en termes d'architecture, d'insertion dans l'espace, d'intégration aux alignements existants, d'implantation.

● **ZP3** :
secteur intermédiaire à dominante naturelle mais qui peut, sous certaines conditions restrictives, accueillir des constructions nouvelles.

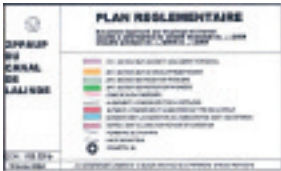
L'urbanisation de cet espace est notamment limitée par la présence de cônes de vues à préserver. Il ne doit pas être bâti en continu. Les constructions existantes peuvent être maintenues, entretenues et étendues.

● **ZP3 stricte** :
Ce secteur peut être bâti ponctuellement, en respectant soit des cônes de vue, soit des marges de recul, soit des principes de faible densité. Il ne doit pas être bâti en continu.

● **ZP4** :
secteur « vert », agricole ou naturel, boisé ou non, participant très fortement à la lecture du paysage, à grande échelle et en vue rapprochée, et à la mise en valeur des rives de la rivière, du canal, du coteau et, ponctuellement, de certains bâtiments.

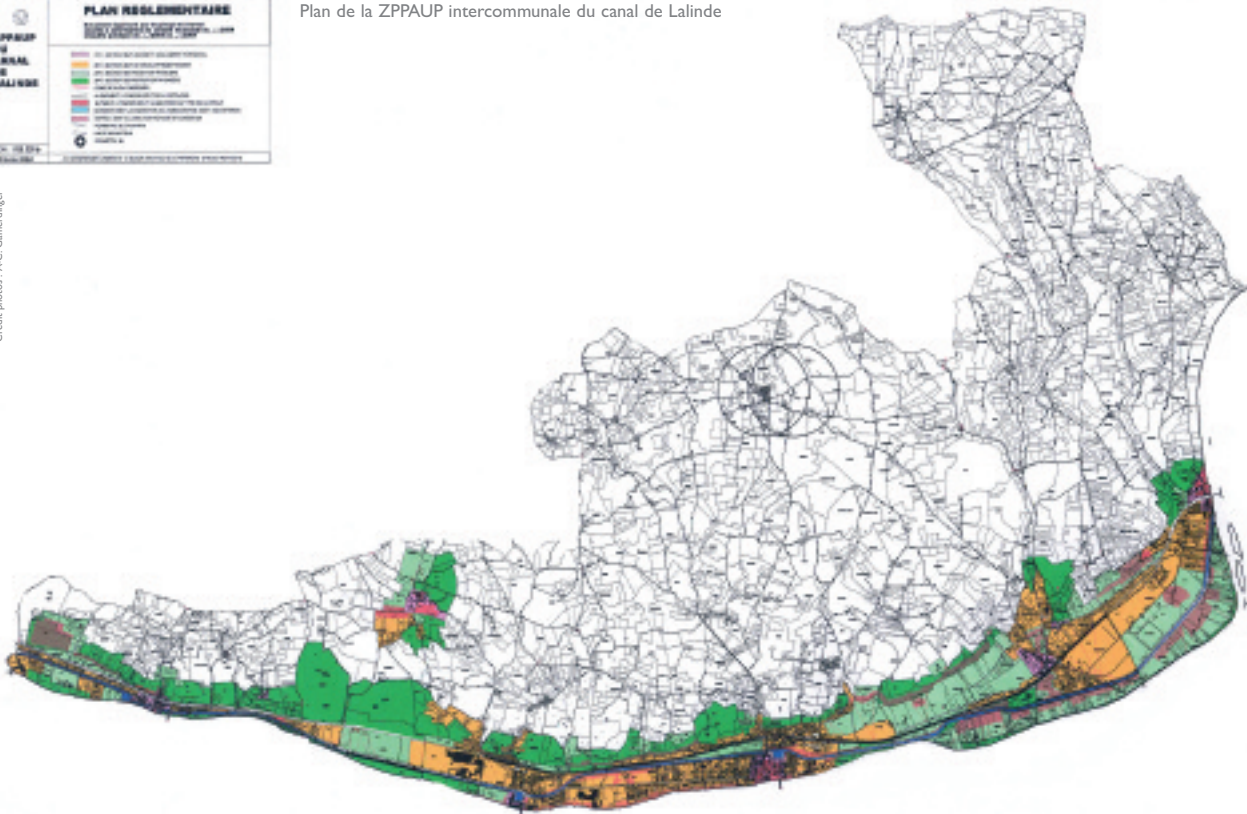
Dans ces secteurs non bâtis où domine le végétal, cultivé ou non, les constructions neuves doivent rester exceptionnelles et limitées soit à des ouvrages techniques justifiés, soit à la consolidation ponctuelle de hameaux existants. Dans tous les cas, les constructions neuves ne devront pas être implantées en ligne de crête ou à flan de coteau, notamment lorsque s'impose la réalisation d'un chemin d'accès de plus de 20m de long.

Elles ne devront pas nécessiter de déboisement. Leur insertion dans le paysage sera un des critères principaux d'attribution des permis de construire : des mesures pour améliorer l'insertion paysagère pourront notamment être demandées, en termes de silhouette et de teinte des bâtiments, mais aussi en termes d'accompagnement paysager et de plantations.



Plan de la ZPPAUP intercommunale du canal de Lalinde

Credit photos : A.C. Garmendiger



La Z.P.P.A.U.P Un Outil de Protection ...

Le plan a été réalisé commune par commune mais prend son sens assemblé, dans la continuité des mesures de protection du paysage.

Le règlement introduit des prescriptions différenciées selon :

- La nature des constructions, leur typologie constructive (habitation, activités, équipements...)
- La nature des interventions : interventions sur des constructions existantes ou sur des constructions à venir

Le règlement prend en charge le traitement paysager des parcelles :

- Clôtures, limites
- Végétation
- Aménagements paysagers, piscines...

● En guise de conclusion...

La ZPPAUP du canal de Lalinde a été menée, de son lancement à son approbation définitive en 2006, comme une étude intercommunale à part entière. L'analyse patrimoniale, les réunions de travail, les documents réglementaires (le plan réglementaire et le règlement) ont été conçus d'abord comme un

tout, s'attachant aux particularités (les communes). Les documents sont donc identiques, à l'exception du champ d'application territoriale.

Toutefois, il convient de préciser que d'un point de vue administratif et légal, il n'y a pas une ZPPAUP, mais cinq.

Si effectivement les études, les présentations en commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) ont été solidaires, les enquêtes publiques ont été séparées, commune par commune, ainsi que les approbations communales.

Il n'en demeure pas moins que c'est dans la lecture du plan d'assemblage que la ZPPAUP trouve son sens : dans la continuité paysagère des secteurs (notamment le secteur ZP4) et des protections (les cônes de vues s'émancipent des limites communales) ■

25
Janvier
2007



Z.P.P.A.U.P

et paysage



■ **Michel VEUNAC,**
Adjoint au maire de Biarritz

Dans cette deuxième séquence de l'après-midi, nous allons nous intéresser plus particulièrement au « P » de ce sigle qui désigne sa dimension paysagère.

Cette réalité a beaucoup compté dans l'élaboration de la ZPPAUP de Biarritz que vous découvrirez en la visitant samedi matin en compagnie de Madame Anne Mangin-Payen, architecte des bâtiments de France au SDAP des Pyrénées-Atlantiques.

La ZPPAUP de Biarritz a 10 ans : le 6 février 1996, la procédure est approuvée par Monsieur le Préfet de région. Elle est une composante du projet politique de la ville. Nous avons mis en place cette zone de protection avec le sentiment profond que les stations touristiques qui réussiraient à l'avenir, seraient celles qui ne négligeraient rien de la personnalité de leur identité et ni de leur patrimoine. Dans cet esprit, nous avons travaillé les économies touristiques modernes. Nous devons tenir compte de cet héritage pour ne pas avoir une vision passéiste.

Au contraire, nous devons témoigner de la qualité urbaine que représentent ces bâtiments, ces constructions, élaborés au fil du temps entre le milieu du XIX^e siècle et la fin des années 1930.

Quelles compétences faut-il mobiliser ?

La ZPPAUP a été une composante totale du projet politique du développement touristique de la ville. Avec la mise en lumière de Biarritz par Pierre Bideau, l'aménagement des espaces publics par Jean-Michel Wilemotte, et les bâtiments nouveaux et contemporains construits par un certain nombre d'architectes talentueux dont François Lombard.

Vous découvrirez cette zone du patrimoine urbain de Biarritz qui comprend 230 villas protégées de tous les styles architecturaux : style Art Déco, style hispanisant, style néo-basque. C'est un patrimoine exceptionnel. 600 autres bâtiments ont été répertoriés comme patrimoine architectural, représentant ou témoignant de l'identité de notre ville. Nous avons une intention particulière de préserver les jardins et les espaces publics, l'ensemble des éléments paysagers d'aujourd'hui font la notoriété de notre ville.

Au cours de cette table-ronde, nous allons aborder ces questions paysagères avec trois exemples des paysages les plus somptueux et les plus emblématiques du patrimoine paysager français : Etretat, Ouessant et la confluence du Maine et de la Loire.

Je passe la parole à Gérard Goudal, Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine au Ministère de la Culture et de la Communication.



Introduction



■ Gérard GOUDAL ,

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

Dans la préparation de ce séminaire, il est apparu important de consacrer une table ronde aux liens privilégiés entre les ZPPAUP et les paysages.

La définition du patrimoine selon André Chastel qui recouvre « l'ensemble des signes inscrits dans le sol et dans les paysages dont chacun saisit à sa manière la portée » pourrait servir d'introduction à cette table ronde.

Les relations étroites entre le patrimoine bâti et le patrimoine paysager ont longtemps été éclipsées par le champ patrimonial réservé aux seuls édifices majeurs. C'est ce patrimoine que l'on a appelé « unitaire » par opposition au patrimoine « identitaire » qualifié ces dernières années « de proximité ». C'est le monument qui donnait une définition de l'échelle et autorisait éventuellement un environnement immédiat. La définition moderne des abords du monument historique est venue par l'entremise des sites (titre III de la loi de 1930 puis création du périmètre de 500 mètres de rayon en 1943).

La lecture du paysage bâti identifie les éléments qui jouent sur les effets de masse et d'échelle ; de même les espaces naturels, qu'ils soient ou non entretenus par l'homme, exposent d'autres structures et d'autres échelles. La ZPPAUP doit identifier le rapport entre ces différentes échelles qui ne relèvent ni du monumental ni du paysage exclusivement.

Les 3 intervenants vont nous permettre d'apprécier dans des études de ZPPAUP comment peuvent être prises en compte les confrontations d'échelles liées aux paysages.

À Etretat, les architectes Yves Alexandre et Gauvain Alexandre vont nous parler de monuments géologiques qui constituent une structure primaire du paysage.

L'étude de la ZPPAUP de cette commune nous montrera comment la végétation structure le territoire. Les villas balnéaires qui recherchent les vues et qui sont elles-mêmes des points de vue seront les premiers éléments déterminants du paysage.

L'étude de la composition urbaine nous révèle la structure ancienne du village de pêcheurs enserrant des jardins potagers et des vergers, ce sera le second

paysage. D'autres échelles rentrent en jeu et se complètent jusqu'à une échelle plus vaste, celle du pays de Caux, du plateau et des clos-masures.

À Ouessant, le milieu maritime très dur va imposer des contraintes climatiques fortes aux activités humaines et créer un paysage insulaire spécifique. Les espaces naturels agraires et bâtis sont contraints par le climat. Les matériaux du bâti que ce soit pour les maisons ou les murs de clôture se fondent avec les rochers et la terre de l'île.

Olivier Fetter et Bertrand Lanctuit, architecte et paysagiste, nous montreront qu'il n'y a plus qu'une seule échelle. Les prescriptions d'inconstructibilité vont conforter le respect de ces paysages.

Dominique Latron, chef du service départemental de l'architecture et du patrimoine de Maine-et-Loire, va témoigner d'une autre échelle : celle du site du Val de Loire inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des paysages culturels.

Les confrontations d'échelle du paysage et du bâti sur ce site de plus de 200 km de long amènent les maîtres d'oeuvre de la ZPPAUP à proposer des distinctions franches entre le site naturel et les ensembles urbains où l'application de la doctrine est très heureusement nuancée.

La prise en compte du paysage dans l'étude des zones de protection du patrimoine architectural et urbain n'est pas seulement la confirmation, dix ans après les lois de décentralisation, d'une qualité patrimoniale ignorée, mais aussi la reconnaissance d'un élément fondamental dans l'appréhension de l'échelle d'un territoire ■

»» La Z.P.P.A.U.P d'Étretat



■ Yves ALEXANDRE,
Architecte DPLG et urbaniste,



Gauvain ALEXANDRE ■
Ingénieur centralien et urbaniste,

Étretat, 1615 habitants, est une commune du littoral du pays de Caux connue pour ses hautes falaises. Hautes falaises, mais aussi paysages naturels et bâtis remarquables, patrimoine architectural et culturel, qui justifient de nombreux classements (sites classés, sites inscrits, 2 monuments historiques), mais aussi Znieff, Natura 2000, etc.

La ZPPAU a été prescrite pour rationaliser les protections réglementaires et gérer le décalage entre les périmètres de 500m et la réalité des sites bâtis à protéger. Les études en ont été confiées à un premier cabinet en 1992, puis au cabinet Perspectives, en 2000, qui a ajouté la prise en compte d'un nouveau monument historique, et la nouvelle notion de ZPPAUP.

Étretat est un très ancien petit village de pêcheurs, qui a connu la véritable transformation, sous Napoléon III, de devenir une station balnéaire à la mode. Alphonse Karr, nouvelliste en a parlé, a intéressé ses amis, hommes de lettres, peintres, hommes politiques. Offenbach, Guy de Maupassant y ont vécu, et toute l'intelligentsia du Second Empire a voulu avoir une maison secondaire dans ce site romantique devenu proche de Paris par le train.

Pour comprendre Étretat, il faut examiner au moins quatre thèmes :

- Des monuments géologiques au sein d'une topographie très marquée
- Le climat du littoral normand
- Une architecture et une gestion paysagère issues de la tradition locale, d'une part, et de la demande parisienne sous Napoléon III, d'autre part, qui sont restées bien scindées, mais se sont mutuellement fortement influencées pendant un siècle
- Quelques mutilations pendant la seconde guerre mondiale (essentiellement sur le front de mer), et un développement contemporain vers le faubourg Sud, qui a préservé la ville ancienne.

»» UN RELIEF MARQUÉ

Le site d'Étretat est d'abord représenté par ses très hautes falaises calcaires d'une centaine de mètres de hauteur, interrompant brutalement le plateau cauchoix au bord de la mer, et dont la dureté particulière à cet endroit a permis une érosion particulière sous forme d'arches et d'aiguilles.

Une vallée principale Sud-Nord, et deux petites vallées adjacentes creusent profondément le plateau pour créer un relief marqué généralisant les vues panoramiques.

»» DES VENTS PARFOIS VIOLENTS

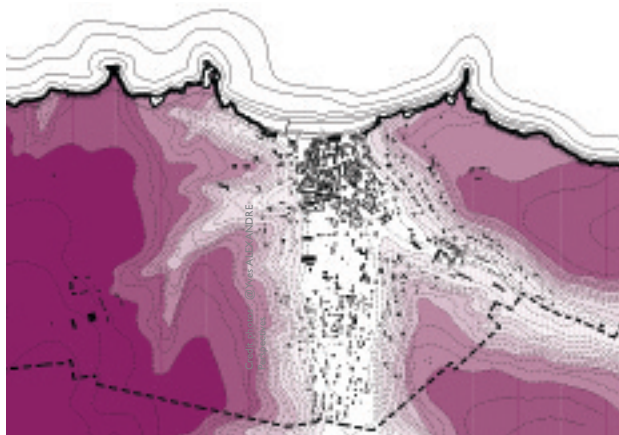
Le climat océanique, tempéré, est marqué par des vents qui peuvent être violents et froids (à 70% des vents d'ouest), qui conditionnent le paysage

»» UNE ARCHITECTURE SPÉCIFIQUE

Au début du XVIII^e siècle, Étretat est un petit village de pêcheurs de 860 habitants (en 1806). Il n'en reste que l'essentiel de la structure urbaine, dans le fond de la vallée principale, près de la plage

- En effet, la première transformation du site résulte de la construction, sur les coteaux environnants, de grandes villas secondaires, généralement conçues pour profiter des vues panoramiques vers la mer. Souvent inspirées des villas secondaires de la région parisienne, mais aussi de l'architecture locale, ces villas importantes privilégient un volume relativement simple, auquel on ajoute des éléments victoriens tels que bows-windows, balcons, terrasses, tourelles, etc. et force lambrequins.

Le relief d'Étretat





Credit photos : @Yves ALEXANDRE
 Perspectives

Z.P.P.A.U.P et paysage

Vue depuis le Dormy House, sur le coteau Ouest, vers le bourg et le coteau Est, à l'arrière-plan

Implantées au coeur de grands parcs, elles présentent des façades dégagées, dont les ornements masquent les structures horizontales qui disparaissent.

- La seconde transformation concerne le village de pêcheurs, dont les habitations sont progressivement remplacées par des hôtels ou par des maisons plus riches, louées en été par leurs propriétaires qui occupent alors une cabane au fond du jardin. Cette transformation respecte globalement le parcellaire ancien et la trame des constructions. Elle privilégie souvent les matériaux locaux (briques et silex en élévation, ardoise en toiture).

» UN PAYSAGE REMARQUABLE

Apparaissent alors deux types de quartiers habités, associés à deux types de paysages caractéristiques : le centre d'Etretat, dense et structuré traditionnellement pour la protection contre le vent, et les coteaux plantés de grands parcs au coeur desquels sont implantées de grandes villas. Cet ensemble s'inscrit au sein du Pays de Caux, qui n'a pas été bouleversé. On observe donc trois entités paysagères sur le site d'Etretat, typées selon le relief.

● Le paysage littoral cauchois L'extension de la notion de patrimoine

Le plateau du Pays de Caux est un plateau de cultures, établies sur un paysage peu boisé, ouvert et offrant de nombreuses vues d'ensemble lointaines. En effet, les fermes, isolées ou regroupées en villages et

La ferme modèle à Etretat sur la falaise d'Aval



hameaux, sont entourées de hautes haies brise-vent, constituées de chênes et hêtres plantés sur un talus d'environ un mètre de hauteur, sur un grand plan rectangulaire.

Chaque ensemble s'appelle une cour-masure et protège les bâtiments de la ferme. Le paysage d'ensemble présente un premier plan de cultures et les cours-masures essiminées forment l'horizon. La seule perception des distances, en l'absence d'effet perspectif, réside dans l'estimation des nuances de verts entre les arbres les plus proches et les plus lointains.

Ce paysage est donc très sensible aux couleurs ; il l'est un peu moins aux hauteurs des bâtiments, pour peu qu'ils soient inscrits derrière les haies brise-vent très opaques et d'une hauteur voisine d'une vingtaine de mètres.

À l'approche du littoral, le plateau, interrompu brutalement par les falaises, n'évolue que très peu, si ce n'est, quelquefois, par l'épaississement des haies brise-vent, en double ou triple rangée, ou en situation très proche du bord de falaise.

L'évolution la plus marquante est celle des vallées côtières et de leurs petits affluents, dont les coteaux sont trop pentus pour être cultivés. Ils deviennent alors des prairies, pâturées par des bovins. Lorsque la pente devient encore plus forte, les coteaux étaient pâturés par des ovins, mais ces derniers ont pratiquement disparu.

En situation proche du littoral, peu de végétaux poussent sans protection, et les coteaux sont alors envahis par les plantes pionnières que sont les ajoncs d'Europe, les aubépines, les prunelliers, etc., qui forment d'immenses fourrés.

Ces végétaux protègent alors de petits boisements arbustifs constitués d'érables, de frênes, de noisetiers, qui protègent eux-mêmes la forêt océanique dite climacique, c'est-à-dire le stade final de la couverture végétale littorale. Cet ensemble forme un transect fragile remarquablement représentatif du paysage littoral cauchois.

À Etretat, il en subsiste quelques exemples, notamment sur la partie supérieure de certains coteaux, qui n'ont pas été entamés par l'urbanisation des villas napoléoniennes.



Credit photos : @Yves ALEXANDRE Perspectives

Une cour masure

● Le paysage des villas

Les villas construites à partir du XIX^e siècle l'ont été en hauteur pour profiter de points de vue vers la mer. La réalisation des parcs au coeur desquels elles sont établies a provoqué la disparition de la végétation traditionnelle, et son remplacement par une végétation plus à la mode, vécue comme plus décorative, privilégiant souvent les arbres et les buissons toujours verts ou florifères.

Depuis leur création, ces parcs sont à leur tour souvent devenus remarquables par la présence de grands arbres et d'importants buissons bien entretenus. Ils le sont aussi en tout cas à Etretat par l'ensemble boisé qu'ils forment sur les coteaux dominant Etretat, et enchâssant la ville.

Le pin noir d'Autriche, vraisemblablement introduit à cette époque, est devenu presque omniprésent sur la côte haut-normande, à tel point qu'on peut le considérer aujourd'hui comme indigène. Certains vieux sujets ont adopté des formes spectaculaires pour résister au vent, comme le « port en drapeau », qui en fait presque des monuments historiques. Ils se sont spontanément propagés dans les forêts plus naturelles voisines et notamment dans toutes les forêts d'Etretat.

On peut faire une observation à propos de ces parcs, qui n'a pas de réponse simple : à l'origine, ces parcs ont été conçus pour répondre, chaque fois, à un programme paysager, celui de libérer les vues vers la mer, vers l'arche et l'aiguille de la falaise d'aval, mais aussi de créer des allées, des clairières, des jeux, etc. Depuis un siècle, des arbres se sont semés spontanément, que l'on n'a pas voulu enlever quand ils étaient devenus beaux, et la tendance générale est à la saturation du boisement, au détriment du découpage paysager des volumes, et donc de l'expression paysagère.

Le port en drapeau d'un très vieux pin noir d'Autriche



Credit photos : @Yves ALEXANDRE Perspectives

● Le paysage du centre ancien

Le centre ancien du bourg est formé de bâtiments alignés sur rues. Ils forment souvent de petits ensembles entourant un grand jardin découpé en petites parcelles bien protégées du vent.

C'est ce qui subsiste de la structure urbaine du village de pêcheurs, où cette protection permettait d'entretenir un jardin potager et fruitier dans un site dont le paysage est généralement contraint à être minéral.

Il reste également une trame constructive assez dense, diversifiée, ici et là, par celle des anciennes constructions plus importantes des patrons-pêcheurs ou des commerçants.

Il en résulte un paysage assez animé, que ne fait pas disparaître la très belle unité d'ensemble de constructions utilisant majoritairement des matériaux locaux (brique et silex) en élévation et l'ardoise en couverture. Il est d'ailleurs dommage, pour cette unité d'aspect et cette animation, que les devantures commerciales, utilisant systématiquement autrefois le bois, en feuillure ou en appliques aient été presque toutes remplacées aujourd'hui.



Credit photos : @Yves ALEXANDRE Perspectives

Rue Prosper Brindejont à Etretat

» LE FRONT DE MER MUTILÉ

Si l'ensemble peut être considéré comme relativement sauvegardé aujourd'hui, notamment par l'expression de ces trois types de paysages qui s'emboîtent, formant de nombreuses perspectives remarquables, le site d'Etretat a malheureusement vu son front de mer détruit pendant la seconde guerre mondiale.

Les très beaux bâtiments qui le formaient (casino, hôtels) ont été reconstruits sans références à l'histoire et aux sites anciens qu'ils côtoient.

La commune a commencé à réhabiliter les espaces publics (promenade de bord de mer, sentiers d'accès aux falaises) et programme actuellement le remplacement des parcs de stationnement automobiles (qui occupent les espaces non reconstruits) par des aménagements minéraux, seuls capables de résister aux vents violents de bord de mer.

L'évolution de ce site bâti, ouverts sur les falaises et la mer, au coeur de la station balnéaire, intégré à presque tous les panoramas, est donc un des enjeux majeurs du projet de développement global de la commune, auxquels la ZPPAUP doit participer.

» LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT GLOBAL DE LA COMMUNE

L'économie étretataise est entièrement liée à l'activité touristique. Les élus sont donc naturellement très sensibles à la protection et à la mise en valeur du patrimoine exceptionnel, naturel, bâti, culturel, historique, que constitue le paysage.

Le territoire communal est très petit (400ha), et tout ce qui n'est pas actuellement urbanisé doit rester inconstructible, pour des raisons de protection de site. Le développement global passe pourtant par la modernisation de nombreux équipements, et quelquefois par leur réalisation.

Le choix est donc simple et les projets consommateurs de terrains devront être réalisés sur les communes voisines, qui s'ouvrent de plus en plus au tourisme, notamment dans le cadre de la communauté de communes, et la commune d'Etretat ne peut faire l'objet que d'un projet global de renouvellement urbain.

La commune a fait réaliser de nombreuses études, comme celle qui a conduit à son classement en grand site national, comme le contrat de station, le plan de référence et plus récemment un plan de stratégie de développement touristique. Toutes ces études concluent notamment à la nécessité d'établir une ZPPAUP, avec une double vocation réglementaire et pédagogique. Cette ZPPAUP va être approuvée au début de l'année 2007.

Le projet global de renouvellement urbain, notamment transcrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, intègre, outre la nécessité de préserver et mettre en valeur les paysages naturels et bâtis de la commune, une évolution vers un site plus « piéton » avec :

- La réalisation de nouvelles aires paysagées de stationnement aux entrées de la commune une première aire paysagée de stationnement est en cours de travaux auprès de la route du Havre
- la suppression des parcs de stationnement situés en front de mer

- l'aménagement paysager des espaces publics ainsi libérés

- l'aménagement paysager des rues et des places publiques existantes (deux rues semi-piétonnes ont déjà été aménagées, ainsi qu'une place publique ; l'aménagement paysager de la place de la mairie est également en projet)

- l'aménagement paysager de la promenade du front de mer (chantier terminé cette année)

- l'aménagement paysager de sentiers d'accès aux falaises (chantier terminé depuis deux ans)

- une incitation à restaurer des immeubles de front de mer

- une incitation pédagogique vis-à-vis des propriétaires et des commerçants

» LA ZPPAUP D'ETRETAT

La ZPPAUP s'inscrit naturellement dans ce projet :

- par un périmètre comprenant tout le territoire de la commune

- en décrivant, dans le détail, l'histoire de l'urbanisme, du paysage et des éléments bâtis qui le composent, pour expliquer et justifier les règles qu'elle impose

- en découpant la commune en secteurs tenant compte des paysages et des enjeux particuliers des différents quartiers

- en établissant un cahier des prescriptions adapté à chaque secteur, précisant ou détaillant le règlement du futur PLU, avec lequel il est cohérent

- en établissant une fiche par bâtiment, indiquant ses caractéristiques, ses covisibilités, son intérêt, les anomalies qu'il peut présenter, et servir ainsi d'outil à l'architecte des bâtiments de France

- en intégrant, en annexe, une brochure pédagogique relative aux devantures commerciales ■

» Les six communes de la confluence du Maine et de la Loire, patrimoine mondial



■ **Dominique LATRON,**
Architecte des Bâtiments de France,
Chef du SDAP de Maine et Loire

» VAL DE LOIRE PATRIMOINE DE L'UNESCO

Le Val de Loire, depuis Sully/Loire (Loiret) jusqu'à Chalonnes/Loire (Maine et Loire) a été inscrit le 30 Novembre 2000 sur la Liste du Patrimoine Mondial au titre des paysages culturels, plus précisément en tant que paysage culturel vivant. Selon l'UNESCO, un paysage culturel est un paysage qui résulte de l'ensemble des interactions de l'homme avec son environnement naturel. Lorsque ce paysage continue à évoluer, il est considéré comme Paysage Vivant.

Ce territoire, le plus vaste jamais inscrit en France, s'étend sur une longueur de plus de 250 km.

Selon le rapport de la 24^{ème} session du Comité du Patrimoine Mondial, « Le Val de Loire est un paysage culturel exceptionnel d'une grande beauté, comprenant des villes et des villages historiques, de grands monuments architecturaux -les châteaux- et des terres cultivées et façonnées par des siècles d'interaction entre les populations et leur environnement physique, particulièrement la Loire elle-même ».

Un dispositif original de gestion et de valorisation a été mis en place par l'ensemble des acteurs principaux, représentants de l'Etat et des collectivités territoriales.

Ce dispositif est constitué de trois entités aux missions complémentaires :

- une Conférence Territoriale, entité décisionnelle fixant les orientations et lieu d'expression privilégié des collectivités maîtres d'ouvrage ; Présidée par le Préfet de la Région Centre, coordonnateur du Plan Loire, elle réunit l'ensemble des collectivités territoriales concernées ainsi que les principales structures de développement intéressées (l'Etablissement public Loire, le Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine) ;
- un Comité de Développement, entité consultative et force de proposition rassemblant les principaux acteurs de l'économie, de l'environnement, du patrimoine, de la culture, de la formation, de la recherche et du tourisme ;
- une Mission, entité opérationnelle portée par un

syndicat mixte interrégional, chargée de coordonner, d'animer et de participer à la valorisation du Val de Loire.

Dans son bilan d'activité 2005 et ses orientations pour les trois années à venir, la Mission précise dans son chapitre « Paysages et qualification d'espaces », que la gestion paysagère du site inscrit représente un enjeu majeur pour l'UNESCO.

L'Etat et les collectivités territoriales contribuent à cette gestion en utilisant de nombreux outils qui concernent notamment la protection des sites sensibles et l'utilisation de l'espace.

» RAPPORT LEVY : LES SITES DE LA CONFLUENCE ET DES COTEAUX ANGEVINS

Afin de protéger les sites naturels et urbains les plus remarquables compris dans le périmètre inscrit par l'UNESCO, la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) des Pays de la Loire, responsable des sites protégés dans le département de Maine et Loire, a proposé d'établir un programme de classement des sites les plus remarquables. Parallèlement, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) participent à l'élaboration avec les collectivités locales des ZPPAUP, dont plusieurs se situent dans le périmètre inscrit par l'UNESCO.

L'examen de ces différents programmes a fait apparaître que des superpositions de protections au titre des sites et des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) risquent de se produire.

Le ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, saisi de ce programme par la DIREN, a demandé au Conseil Général des Ponts et Chaussées (5e section - collège de spécialités espaces protégés, paysage et architecture) de désigner un inspecteur général dont la mission serait de vérifier le bien-fondé des protections proposées et l'articulation la plus pertinente à trouver entre différents types de protections ; M. Francis Levy a été retenu pour cette mission.

● Le site de la Corniche Angevine

Le site de la Corniche Angevine qui constitue la limite Ouest du site UNESCO a été classé en 2003. D'une superficie de 2 500 hectares, il est actuellement le plus important du Maine et Loire et fait partie d'une nouvelle génération de sites classés prenant en compte un véritable ensemble cohérent géographiquement entre Rochefort et Chalonnes. Il s'étend sur quatre parties de communes. Il ne concerne pas les principales parties agglomérées, mis à part certains hameaux présentant un intérêt patrimonial fort et maintenu à l'intérieur du site classé.

Le site classé de la Corniche angevine peut être considéré comme le premier en Maine et Loire d'une nouvelle génération de vastes sites classés concernant des secteurs essentiellement paysagers sans exclure certaines constructions ou infrastructures.

● Le paysage du centre ancien

La commune de Bouchemaine située au sud de la ville d'Angers constitue une entité paysagère, dans sa partie bordant la rive droite de la Maine, comprenant une promenade très fréquentée et des ensembles bâtis anciens de Bouchemaine et de son hameau de la Pointe, à la confluence Loire et Maine.

Un vaste site intercommunal a été inscrit en 1972. La rive gauche de la Maine sur la commune de Saint-Gemmes-sur-Loire offre un paysage en contraste avec la rive droite. Elle a une vocation agricole, inconstrucible car inondable.

Sur la même commune, on peut noter le hameau bâti le long de la Loire de Port Thibault avec sa promenade et ses pavillons de jardins XIX^e siècle.

Les projets de protection de la confluence Loire et Maine sont l'une des priorités d'un site emblématique de l'agglomération d'Angers et du département de Maine et Loire. Le site classé de la corniche angevine se termine aujourd'hui à l'est au droit du pont franchissant la Loire reliant la rive gauche à Savennières en passant par l'île de Behuard. Plusieurs autres sites classés entre 1912 et 1921 concernent notamment des roches "pittoresques" ; l'ensemble de ce secteur ligérien de la commune de Savennières est constitué de coteaux viticoles dominant la Loire et sa valeur patrimoniale en font un secteur prioritaire pour le classement de l'ensemble d'un site qui ne saurait être limité aux rochers déjà classés.

Le hameau de Mantelon est un élément important de cet ensemble paysager, à la limite sud-ouest de la commune de Denée, sur la rive gauche de la Loire. Ce hameau est constitué essentiellement d'une propriété dominant légèrement la vallée et comprenant un château avec dépendances ainsi qu'un grand parc dont une partie déborde la limite communale. Ce site permet d'avoir une perception du vaste paysage de la Loire et de ses rivières adjacentes, qui, à cet endroit, s'infléchit pour contourner les coteaux de Savennières.

Le site se termine à l'ouest sur la limite communale de Saint-Jean de La Croix. Un examen montre que l'ensemble de la rive gauche de la Loire offre plusieurs points de vue plus rapprochés sur les paysages ligériens de Bouchemaine et sur les sites protégés de Savennières situés en vis-à-vis direct.

Un site classé entre Angers et la Corniche Angevine permettrait d'envisager la protection efficace des secteurs naturels les plus remarquables d'une zone urbaine et périurbaine comprenant la confluence Maine - Loire, les coteaux dominant la Loire et sa rive gauche. Il s'agit d'une action prioritaire, compte tenu de la grande valeur patrimoniale de ce site, mais aussi de sa situation par rapport à l'agglomération d'Angers et enfin de sa symbolique ayant donné lieu à la dénomination du département du Maine et Loire.

» ETUDE COURILLEAU : LE SITE DE LA CONFLUENCE

Aux portes d'Angers, la Loire entraîne dans son sillage la Maine.

Le site de la confluence forme des paysages d'exception par la diversité de ses rives naturelles ou humanisées ainsi que par la variété des points de vue à contempler. Entrant au contact du massif armoricain, la vallée de la Loire met ici en relief une succession de coteaux tantôt couverts de vignes, tantôt envahis de broussailles ou bien laissant parfois affleurer la roche schisteuse formant ainsi d'étonnantes promontoires.

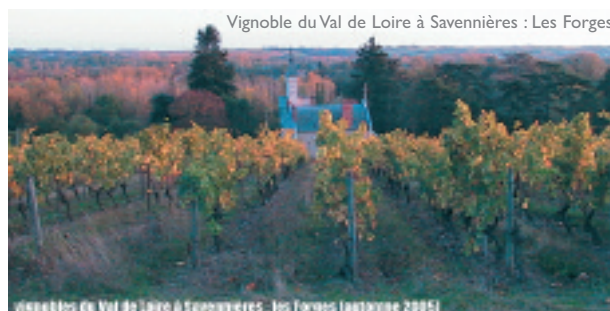
Artère de communication d'importance, positions défensives efficaces, fertilité de la vallée, le Val de Loire a connu en ces lieux des occupations humaines fort anciennes dont les nombreux vestiges encore présents dans le paysage en sont les témoins. Ces territoires restent toujours très attractifs tant pour l'agriculture ou la villégiature et les loisirs récréatifs que pour les extensions urbaines et les voies de communication. Cette situation ne manque pas d'entretenir de récurrents débats entre protection de site et développement de territoire.

● Relief et hydrographie

D'orientation principalement est-ouest jusqu'alors, le fleuve vient buter sur les reliefs de Bouchemaine à Savennières lui imposant une forte inflexion de son cours vers le Sud avant de reprendre, au-delà de la Possonnière, son orientation majeure vers l'Ouest.

La vallée de la Loire règne ici à une altitude d'une vingtaine de mètres formant un tissu d'îles (l'île aux Chevaux et celle de Béhuard), de bras d'eau (Saint-Aubin, Le Louet, la Guillemette...) ou de boires.

Les dépôts fluviaux de l'aire quaternaire ont recouvert l'ensemble de la vallée formant des terres sablo-limoneuses caractéristiques et sont également à l'origine de la qualification de la Loire comme "fleuve de sable".



S'écoulant depuis le nord-est, la Maine, regroupant les eaux de la Sarthe, du Loir et de la Mayenne au Nord, va franchir le "verrou" d'Angers suivant ainsi la ligne de plus forte pente. Une succession de promontoires rocheux domine ainsi la vallée : château d'Angers et prieuré de la Baumette sur la rive gauche, Pruniers et la Piverdière sur la droite.

● Occupation des sols

À l'intérieur de la concavité de la courbe de Loire, les importants dépôts alluvionnaires, fluviatiles, de sables et graviers ont formé de vastes étendues sans grand relief constituant les vallées de la Loire et de la Maine par l'eau. Entre Louet, Loire et Maine, sur les îles et les rivages, les vallées de la confluence restent inondables.

Délimitée par les vallées de la Loire et de la Maine et, sur son troisième côté, par le léger relief s'étend la plaine horticole de Sainte-Gemmes sur Loire. Sur ce vaste triangle se développe une intense activité horticole.

Sur les plateaux des rives droite et gauche de la Loire, un paysage agricole caractéristique des régions de l'Ouest, du massif armoricain, est encore bien perceptible.

Particularité de ces coteaux de Loire, la vigne est très présente et à grande échelle, sur les versants d'Epiré et de Savennières ainsi que sur ceux de Rochefort formant ici des paysages emblématiques du Val de Loire.

● Les prairies et coteaux de la Maine

Les panoramas révèlent ici la dissymétrie des rivages de la Maine :

- coteaux abrupts de la rive droite de Pruniers;
- Bouchemaine ;
- en rive gauche, larges prairies de la Baumette en premier plan du plateau agricole de Sainte-Gemmes. L'éperon rocheux de la Baumette se singularise et se dresse sur ces étendues prairiales.

● La confluence Loire et Maine

L'accès aux rivages des deux cours d'eau grâce aux quais comme à Sainte-Gemmes, Port Thibault ou la Pointe offrent des points de vue remarquables sur le fleuve mettant en lien les deux rives :

- rive droite** au relief plus marqué, ponctuée des villages,
- rive gauche** adoucie aux vertes prairies bocagères.

- Les villages et coteaux viticoles

Les coteaux escarpés et souvent dégagés par la culture de la vigne offrent de remarquables balcons sur la vallée de la Loire, l'île de Béhuard et "la Grande Vallée" au-delà.

Avec des vues aux portées si lointaines, avec le fleuve si proche et si prégnant, ici prennent corps et s'affirment les paysages, emblèmes des vignobles de Loire.

- La "Grande Vallée"

Les rivages de Loire eux-mêmes, bien que sans relief mais profitant du dégagement visuel du fleuve, permettent des points de vue mettant en relation le fleuve, ses rives, ses coteaux.

Les limites géographiques de la vallée sont transcendées, la composition des paysages avec ses premiers plans tout en horizontal révèle le relief des versants (coulée de Serrant, coteaux d'Epiré), les parcs et jardins en terrasse (Port Thibault, la Pointe), ou les blanches façades des villages ligériens.

Quais de la Pointe à Bouchemaine



Credit photos : SDAP de Maine et Loire

» ZPPAUP DE BEHUARD

Le fleuve Loire a modelé le site et les hommes se sont établis sur l'île en s'adaptant au fleuve. Urbanisme, espaces agricoles, espaces plantés forment un ensemble dont résulte le paysage de Béhuard.

Les maisons de Béhuard, disposées en hameau, ont été construites sur les points hauts de l'île appelés tertres.

Ce patrimoine est composé de petites maisons à l'échelle d'une petite commune. Caractéristique des zones inondables de la Loire, cette architecture est simple, réalisée avec des matériaux naturels, la pierre de tuffeau, le schiste, et le moellon hourdé à la chaux.

Bouchemaine : front de Maine



Credit photos : SDAP de Maine et Loire

Le paysage de l'île est très varié. Il est composé au-delà de zones habitées de zones agricoles, vastes espaces dégagés, de boires, de rives boisées, de grèves barrées d'épis en travers du fleuve.

Sur les 120 hectares de l'île, 80 sont consacrés à l'agriculture. Le paysage de l'île est marqué par une impression de grands espaces ouverts ponctués d'arbres. Les parcelles autrefois petites et consacrées à la culture de l'osier, du chanvre et du tabac ont été regroupées en deux grandes exploitations. Les terres les plus basses sont occupées par des prairies, lieux de production fourragère. Ces espaces sont les champs d'expansion des crues et restent des espaces agricoles semi-naturels. Les espaces entre les anciennes îles constituant Béhuard forment une boire remarquable dont le paysage original est à préserver absolument.

Le Conservatoire Régional des rives de la Loire et de ses affluents a étudié, à travers les archives, l'évolution du bocage sur les rives de Loire. Il apparaît que celui-ci a évolué au fil du temps : d'une façon générale, il est peu présent en 1850 mais double jusqu'en 1950. À partir de cette date, il régresse, le changement d'activité le fait même disparaître complètement de certaines zones.

À Béhuard, les haies sont surtout présentes à proximité des habitations pour servir de clôture, de coupevent et de régulateur de la vitesse des courants des crues et décrues. Généralement implantées perpendiculairement au lit de la Loire, elles limitent l'érosion des terres des jardins et augmentent les dépôts de limons fertilisants.

Les frênes palissés étaient souvent utilisés et se combinaient avec la ronce et le groseillier à grappes. Des alignements de frênes taillés en têtard subsistent aussi ; adaptés au milieu, ils donnaient de l'ombre et servaient de fourrage d'été.

Les ripisylves forment la végétation des rives de l'île. Les essences habituelles qui la constituent sont le chêne, l'orme, le frêne, l'aubépine, le saule, le prunellier, et le nerprun, le fusain, le laurier palme, le chèvrefeuille, la clématite et le peuplier noir. Le système racinaire qu'elles développent préserve les berges de l'érosion. La masse des arbres forme un écran qui protège les cultures du vent et minimise les dommages des crues.

Les ripisylves des berges de la Loire bénéficiaient d'un débroussaillage et d'un entretien régulier car le bois en était exploité. Réalisés de façon manuelle, la taille et l'élagage étaient progressifs et doux jusqu'au milieu du XX^e siècle. Ils permettaient le renouvellement des arbres et respectaient la nature.



Credito photos : SDAP de Maine et Loire

Les rives de Béhuard sont essentiellement constituées de ripisylves. Seules deux rampes permettent d'accéder à la Loire.

Les grèves de sable forment, en période de basses eaux, le paysage des vastes plages.

La Loire a longtemps été un axe privilégié de communications et de trafic marchand. Pour faciliter les conditions de navigation, de nombreux épis ont été réalisés. Ils apparaissent l'été et sont des points forts du paysage qui rythment les grandes grèves de sable. Les épis et les bancs de sable marquent, en période d'étiage, l'horizontalité du fleuve.

» ZPPAUP DE DENÉE

La commune de Denée s'étend selon un axe nord-sud. Cette extension favorise la diversité paysagère, depuis la vallée de la Loire qui présente une zone inondable de prairies et de bocages jusqu'au plateau, zone la plus éloignée du lit du fleuve avec des coteaux plantés de vignes. La transition de la zone basse (inférieure à 20 mètres) au plateau (75-80 mètres) est constituée de l'éperon rocheux sur lequel s'implante le bourg de Denée. La commune s'étire entre la Corniche Angevine et la vallée de la Loire. Le territoire est traversé par divers ruisseaux et rivières : le Louet, bras de la Loire, l'Aubance qui se jette dans le Louet. Le territoire est ponctué de hameaux : Les Lombardières - Mantelon - les Jubeaux.

La commune de Denée, de par la dimension de ses ensembles bâtis, entretient des liens très étroits entre les paysages urbains, ruraux et naturels. Il apparaît ainsi très difficile de les distinguer les uns des autres. Cette perception se conçoit dans la mesure où la silhouette des formes urbaines telles que le bourg, Mantelon ou les petits hameaux, participent pleinement aux paysages. De la même manière, le paysage est immédiatement perceptible depuis les ensembles bâtis assurant ainsi une osmose entre végétal et minéral. De plus, à l'intérieur même des ensembles urbains, il y a de grands espaces paysagers tels que le parc du château de Souvigné ; le parc, les prairies et l'arborétum du château de Mantelon.

● Unités paysagères

La description des unités paysagères met en évidence quatre zones bien précises qui génèrent quatre types de formes urbaines et même dans certains cas des typologies architecturales.

● Profils et perspectives

En effet, avant d'atteindre la Loire, la commune de Denée s'étage progressivement de plateau en coteau, de coteau en terrasse, de terrasse en vallée (inondable) puis la Loire.

Depuis les coteaux d'Epiré, la perspective visuelle sur Denée, offre dans le lointain, la silhouette du bourg ponctuée par son clocher, au-delà de la vallée qui est largement comblée par les peupleraies. Ainsi, la lisibilité des hameaux est quasiment impossible, de même que la lisibilité des méandres du Louet et de l'Aubance.

À l'inverse, sur la rive gauche, depuis les bourgs, il est possible d'apercevoir les coteaux très abrupts. Cette situation est liée à la culture intensive et très récente des peupliers qui ont remplacé les prairies et les plantations de frêne. Par ailleurs, la culture de la vigne, si elle est très présente sur la rive droite de la Loire, a très rapidement périclité sur les coteaux de Denée.

● Mise en valeur et protection

L'ensemble de ces constats amène à proposer plusieurs mesures de réhabilitation du paysage à savoir le contrôle et la limitation des cultures de peupliers avec, pour objectif, de dégager des échappées visuelles, la valorisation des bords de la Loire et du Louet pour stabiliser les berges et entretenir les cours d'eau, la promotion de la viticulture pour redonner aux coteaux leur raison d'être, la réhabilitation des haies pour protéger les paysages du plateau contre les vents violents.

Par ailleurs, il est proposé, dans un plan d'orientation paysagère et urbanistique de préserver la silhouette du village des unités urbaines principales en contrôlant les plantations d'arbres sur les cônes de visibilité, perceptibles depuis les axes routiers, de valoriser les parcs existants tels que Mantelon et le maillage potager adjacent au parc, auquel nous ajouterons le parc du château de Souvigné, le parc de la Noue et bon nombre d'espaces paysagers encore libres de construction au pourtour du bourg.

» ZPPAUP DE BOUCHEMAINE

Proche d'Angers, et de ce fait soumise à la pression de la dynamique urbaine de l'agglomération, le territoire de la commune de Bouchemaine s'étend à l'ouest de la Maine, des portes d'Angers jusqu'au site de la confluence Maine et Loire.

Aujourd'hui regroupé sous une seule entité administrative, le territoire est, en fait, constitué d'un regroupement de trois anciennes paroisses bien distinctes, regroupement effectué de façon un peu brutale et un peu conflictuelle au lendemain de la Révolution.

Il s'agit en réalité de trois villages ayant chacun leur caractère et leurs spécificités, chacun de ces villages constitue une entité bien distincte avec ses caractéristiques propres : Pruniers, village plutôt rural sur les bords de la Maine, Bouchemaine, actuel siège de la commune sur les bords de la Maine, la Pointe, village des bords de Loire lié aux activités du fleuve (pêche, sel, moulins) et sans doute l'entité la plus marquée de ce point de vue.

Dans ces ensembles, le végétal, assez unifié et typique des goûts et manières de la moitié du XIX^e siècle, unifie et marque de sa présence un paysage bâti intéressant mais assez hétéroclite.

Proches des noyaux villageois, quelques grandes demeures plus anciennes et prestigieuses donnent à l'ensemble un certain appareil.

Les zones paysagères intéressantes sur la commune de Bouchemaine sont liées à la topographie particulière du coteau ouest de la Maine. En effet, le relief accentué du bord de Maine en fait un cadre privilégié avec vues dégagées sur la rivière et le coteau opposé. Il accueille donc une architecture de type "balnéaire" ancienne remarquable, tout en conservant des zones naturelles boisées de qualité.

La ligne de crête constitue la limite de l'urbanisation cantonnée sur la partie descendante du coteau, le reste du territoire étant composé de plateaux agricoles peu urbanisés.

Des ruisseaux affluents donnent lieu à des vallons boisés de qualité.

» COMPLÉMENTARITÉ ZPPAUP ET SITES : ÉVOLUTION DES PROTECTIONS 2000, 2005, 2010

Les travaux présentés sont le fruit d'une étroite collaboration entre les services de l'Etat relevant principalement des ministères de l'Ecologie et du Développement Durable et ceux du Ministère de la Culture et de la Communication, et tout particulièrement des participations de l'Inspecteur des Sites de la DIREN et du Chef du SDAP, lors de l'analyse des problématiques et dans l'élaboration des propositions.

● Les grands principes retenus sont les suivants :

Les sites classés ne doivent concerner que les ensembles paysagers à prédominance naturelle de grande valeur. Lorsqu'ils se situent directement le long de la Loire (ou de la Maine dont la confluence est comprise dans le périmètre UNESCO), ils devront concerner les deux rives et leurs îles. La cohérence de la protection devant tenir compte de la valeur paysagère doit aussi transcender les limites communales, ce qui peut être facilité par le rôle qu'exerce l'Etat ou dans la procédure du classement des sites.

Les ZPPAUP concernent les communes possédant des villages et ensembles urbains remarquables où les paysages naturels présentent un intérêt moins prédominant. Elles sont généralement établies à l'échelle communale, bien que certains sites bâtis le long de la Loire nécessiteraient une réflexion intercommunale.

Cependant ces grands principes doivent recevoir une application nuancée, dictée par la configuration spécifique des différents sites étudiés. Ainsi, quelques sites classés peuvent intégrer des parties de villages ou hameaux participant directement aux paysages ligériens. De même, les ZPPAUP doivent protéger les espaces naturels qui servent d'écrin aux grands patrimoines paysagers ■

25
Janvier
2007



Les expériences

internationales



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

□- Introduction

Ce matin, nous avons évoqué la complexité et la diversité des outils de protection existants.

Nous avons aussi souligné la complexité qui existe à l'intérieur de la procédure ZPPAUP.

Il est toujours enrichissant de connaître et de comprendre les positions des élus et des techniciens face à cet outil car il fait vivre la ville, comme nous l'a montré l'exemple d'Ouessant.

Cependant, une question se pose toujours :

quels espaces sont réservés pour l'habitant ?

Nous aborderons des exemples d'expériences internationales :

Comines dans le Pas-de-Calais sera représenté par Pierre Cox, architecte urbaniste du bureau d'études Topos en Belgique, et Véronique Thiollet-Monsenego, architecte urbaniste directeur de l'agence « Une fenêtre sur la ville ».

Nous terminerons en évoquant l'exemple bulgare de **Veliko-Tarnovo** avec Donka Koleva, architecte de la ville.

►► Une expérience transfrontalière : Comines (Nord)



■ **Véronique THIOLLET-MONSENEGO**

Architecte DPLG,
urbaniste



■ **Pierre COX**

Architecte, urbaniste,
Belgique

►► LE CONTEXTE GÉNÉRAL

● Une situation géographique aux confins de la grande région industrielle

L'agglomération transfrontalière de deux Comines (Comines-France et Comines-Belgique), compte 20.000 habitants répartis à raison de 11.000 sur la rive française et 9.000 sur la rive belge. Elle est irriguée et partagée par la Lys, cours d'eau navigable formant la frontière d'états. Située à 20 km au nord de Lille, elle s'inscrit dans « l'Eurorégion du Nord-Ouest » composée du Nord-Pas-de-Calais, des Flandres, de la Région Wallonne, de la Rhur, du Randstat et du Kent, soit un des territoires les plus densément peuplés de quelques 100 millions d'habitants.

Cette Eurorégion présente des caractéristiques socio-économiques similaires liées à un passé commun. Elle a été le berceau du bassin industriel qui a connu son apogée à la charnière du 20^e siècle. Les activités principales étaient liées à l'exploitation de la houille, la sidérurgie, les glacières et l'industrie textile.

Aujourd'hui, ce territoire relativement homogène est en profonde mutation, quoique nuancée à des échelles plus fines. Dans le cas de Comines, on peut percevoir des difficultés d'articulation liées aux administrations supra-locales (Etat français/Belgique-Région Wallonne...) dues à l'évolution du contexte institutionnel des sous-régions. Dans un futur proche, la sous-région transfrontalière,

dans laquelle Comines est inscrite, devrait renforcer son identité et constituer le premier Eurodistrict « Lille-métropole, Kortrijk, Tournai ».

● Une histoire mouvementée

Dès le Bas Moyen Age, les Flandres dépendant des Pays-Bas méridionaux ont constitué un carrefour d'échanges pour les civilisations du coeur de l'Europe du Nord Ouest. Elles étaient particulièrement actives dans l'industrie drapière et entretenaient, grâce à la voie fluviale, des relations commerciales avec la région hanséatique et l'Europe méridionale.

La Lys a constitué un des vecteurs de communication et de production très important, notamment pour le bruissement du lin et l'exportation des étoffes ; le sort de Comines y est directement lié, à l'instar de plusieurs autres villes jumelles de la vallée.

La Lys a également été une frontière d'états régulièrement disputée. Tantôt, les deux rives dépendaient de la France, tantôt seule la rive gauche dépendait des Pays-Bas espagnols... Le statut actuel a été arrêté après la Révolution Française consacrant la rive droite au territoire français et la rive gauche à la Belgique.

La vallée de la Lys



● La vie locale quelque peu autonome

La vie actuelle des habitants de Comines est relativement indépendante du contexte institutionnel transfrontalier. Pour bon nombre de ceux-ci, le passage de la frontière par l'unique pont urbain est quotidien. L'offre de main d'oeuvre ouvrière est nettement plus importante sur la rive française, tandis que l'offre d'enseignement est plus riche sur la rive belge. Le tissu commercial s'est, quant à lui, développé le long d'un seul axe mettant en connexion les lieux centraux de deux Comines, quoique avec une densité nettement plus importante au profit de Comines Belgique.

Socialement, on peut observer de nombreux mariages mixtes renforçant l'appartenance à un seul peuple partageant des fêtes populaires (fête de la louche...). Culturellement, des identités toponymiques y sont également communes, à l'instar des deux églises portant le même patronyme de « Saint-Chrysole »...

» LA ZPPAUP

● Implantation et croissance urbaine

Comines est établie dans la vallée de la Lys formant une large plaine alluviale dont l'altitude varie entre 10 et 20 m ; la nappe phréatique y est généralement proche ou affleurante, ce qui nécessite un drainage continu par l'intermédiaire d'un réseau de becques (fossés drainants).

L'agglomération originaire se fonde sur la rive française et ne se développe que très tardivement sur la rive belge. Cette dissymétrie de croissance est liée au contexte géomorphologique : le sous-sol et la topographie y sont différents. La rive française présente une altitude supérieure de quelques mètres de la rive opposée, la mettant à l'abri de tous risques d'inondation, alors que la rive belge constitue un large bassin d'expansion des crues, développant son lit majeur jusqu'à quelques 350 à 400 m du cours.

À l'heure actuelle, les deux Comines sont implantées sur des tracés anciens qui ont été permanents dans le temps. Le maillage du territoire par des chemins ruraux a structuré le développement et l'évolution de l'urbanisation.

Cette évolution se fait de part et d'autre de la Lys de manière différente. Au nord, on observe peu d'extensions perpendiculaires aux grands axes d'origine. Au sud, les voies s'étendent transversalement aux axes de communication.

La permanence des tracés signifie que le pont, qui traverse aujourd'hui encore la Lys, est l'unique connexion entre les deux rives depuis de nombreux siècles. Au cours d'une histoire mouvementée, au-delà des conflits et des identités nationales, ce pont est resté le cordon ombilical, unique lien entre les deux villes.

La Grand Place joue le rôle d'articulation, entre les trois grandes voies de communications. Cependant, son fonctionnement actuel ne met pas en évidence cette importance. La place est perçue après de longs détours depuis la France et depuis l'arrière de la Mairie lorsque l'on vient de Belgique. Le pont, unique point de connexion entre les deux rives, est impercep-

tible depuis la France. Depuis la Belgique, l'arrivée sur l'arrière de la Grand'place est peu attractif.

Ceci est représentatif de deux villes qui se sont développées dos-à-dos et de manières très différentes. Comines France a développé un centre ancien dense sous forme d'îlots fermés et d'espaces publics entourés de constructions. Comines Belgique s'est développée le long des axes de communication, créant une urbanisation en ruban et des espaces publics ouverts. L'urbanisation originelle de la rive belge s'organise au départ d'une île, permettant par un complexe d'écluses de réguler le cours d'eau et prélever des droits de passage. Un fort et plusieurs moulins s'y sont fondés ; les premières constructions étant reportées au-delà des limites de crues, le long des axes de communication vers Ypres, Menin et Warneton, créant d'avantage un développement linéaire, laissant libres les « Prés de Lys » et le Kortekeer, au gré du régime de la Lys.

La ville se métamorphose durant la période industrielle conséquemment à la très forte attraction de population manoeuvrière occupée par les filatures, cette population s'installant sur les deux rives. La jonction entre les deux rives n'est encore assurée que par une passerelle franchissant la Lys à la hauteur des écluses.

Ultérieurement, de nombreuses transformations ont été apportées aux ouvrages fluviaux, pour répondre aux besoins de la navigation ; les écluses sont démantelées, un pont fixe est jeté, un bras de la Lys est délaissé, dit « Morte Lys ».

Depuis lors, le pont constitue encore l'unique passage frontalier. Les abords du pont ont accueilli les infrastructures douanières (aires de stationnement, agences en douane) liées au transit routier. Ces infrastructures sont aujourd'hui démantelées, délaissant cette séquence urbaine.

Outre les nombreuses transformations des rives de la Lys, la ville est détruite à plusieurs reprises par fait de guerre et chaque fois, rebâtie. Ainsi, la dernière destruction (à plus de 90 %) date de la première guerre mondiale.

Comines France et Comines Belgique en vis-à-vis et au premier plan le beffroi de l'hôtel de ville classé au patrimoine mondial de l'humanité (UNESCO) au titre des beffrois de Flandres. Les protections encadrent, entres autres, les aménagements à venir dans le cadre du redressement du cours de la Lys.



Les deux rives sont reconstruites selon les concepts urbanistiques antérieurs : le tracé viaire, la trame parcellaire, les modes d'implantation et le gabarit des bâtiments, à l'exception du reconditionnement des abords des rives de la Lys :

- Grand'Place et rue d'Hurlupin en France,
- rue des Moulins en Belgique, qui adoptent un alignement aux besoins nouveaux.

Les constructions sur la rive française ont été réédifiées notamment en style néo-flamand, tandis que sur la rive belge, l'expression architecturale est réinterprétée selon divers styles néo.

● Les enjeux

Aujourd'hui, concrètement, pour les deux Comines, plusieurs projets ont été réalisés en commun, tels que la station d'épuration établie sur le territoire français, gérée par une organisation belge au profit des deux communautés, ou un programme de valorisation touristique de la Lys.

D'autres projets, d'ampleur et d'impact plus importants et relevant des autorités supérieures sont en gestation. Parmi ceux-ci, il convient de relever :

1. le redressement et l'élargissement de la Lys pour sa mise au gabarit de 1350 tonnes afin d'assurer une liaison fluviale européenne entre Dunkerque, Anvers et Rotterdam, respectivement 3^{ème} et 1^{er} ports mondiaux ;
2. la construction d'une route industrielle en crête de berge sur la rive belge, reliant les zones industrielles actuelles situées de part et d'autre de l'agglomération ;
3. le tracé d'un tram-train permettant une liaison entre Lille et Ypres (Belgique).

Ces projets changeront la morphologie des rives de la Lys, à la hauteur du pont transfrontalier et du cours aval. Les autorités municipale et communale ont souhaité être entendues à cet effet ; la mise en place d'une ZPPAUP en constitue un moyen pour Comines France et l'élaboration de plan communal d'aménagement (PCA) pour Comines Belgique.

A l'avenir, il convient d'appréhender cette symbiose transfrontalière dans le contexte élargi de la construction européenne, de l'abolition des frontières, de la monnaie unique, du renforcement des échanges économiques et du rapprochement des formations dans le cadre dit du processus de Bologne.

● Les mesures de protection pour Comines France

A l'origine, ville des Flandres traversée par la Lys, Comines est aujourd'hui divisée en deux communes, l'une française, l'autre belge. La Lys, autrefois support d'activité et lien entre les deux rives, est devenue une frontière sur laquelle pèsent des enjeux de rectification et de franchissements.

L'étude transfrontalière doit permettre d'encadrer les évolutions d'aménagements dans l'objectif d'une meilleure perméabilité entre les deux communes. L'étude de la ZPPAUP permet d'identifier les caractéristiques paysagères urbaines et architecturales de

Comines France pour mieux les protéger et les mettre en valeur dans le cadre des aménagements à venir.

L'analyse paysagère porte sur le bocage de la Plaine de la Lys, sa constitution, l'inventaire des éléments du paysage, l'étude de son évolution, les implantations humaines dans ce contexte. Il en résulte la nécessité de protéger le système de bocage : becques, haies de saules têtards... et de lutter contre l'éparpillement des constructions sur le territoire.

L'analyse urbaine porte sur la constitution de Comines France agglomérée : morphologie, typologie de quartiers urbains, étude de l'évolution des formes urbaines, de la Lys et des espaces publics. Elle porte également sur l'organisation des îlots, des vues, du parcellaire qui jouxte la Lys... Il en résulte la mise en évidence d'un manque de lisibilité dans les différentes strates qui organisent la ville. Les espaces publics pourtant issus d'une composition forte ne sont plus hiérarchisés, ils sont décontextualisés et surtout tournent le dos à l'organisation urbaine de Comines Belgique.

L'analyse architecturale s'est réalisée au travers d'un inventaire des architectures de la reconstruction. Comines a été entièrement détruite lors de la 1^{ère} guerre mondiale, elle s'est reconstruite sur le modèle des architectures de la reconstruction 1^{ère} guerre. Néo-régionalisme, éclectisme, Art Nouveau se côtoient comme les modèles dont s'inspirent ces architectures : maisons ouvrières, maisons de ville, hôtel particulier, villa. Cette analyse permet de recenser les typologies, écritures architecturales les plus intéressantes pour mieux les protéger et les restaurer.

Les analyses sont support de projet de mise en valeur : le périmètre de la ZPPAUP se découpe suivant les secteurs :

- Le bocage de la Plaine de la Lys :

Pour la préservation et mise en valeur, des becques, du petit patrimoine rural, des ponts, des alignements de saules têtards, des architectures symboliques (châpelles), des fermes isolées.

- La Vallée de la Lys :

Pour la mise en valeur et gestion de la ripisylve, des vues, des berges... Orientations d'aménagement pour les futures promenades, pour les futurs franchissements

- Les secteurs d'urbanisation récente :

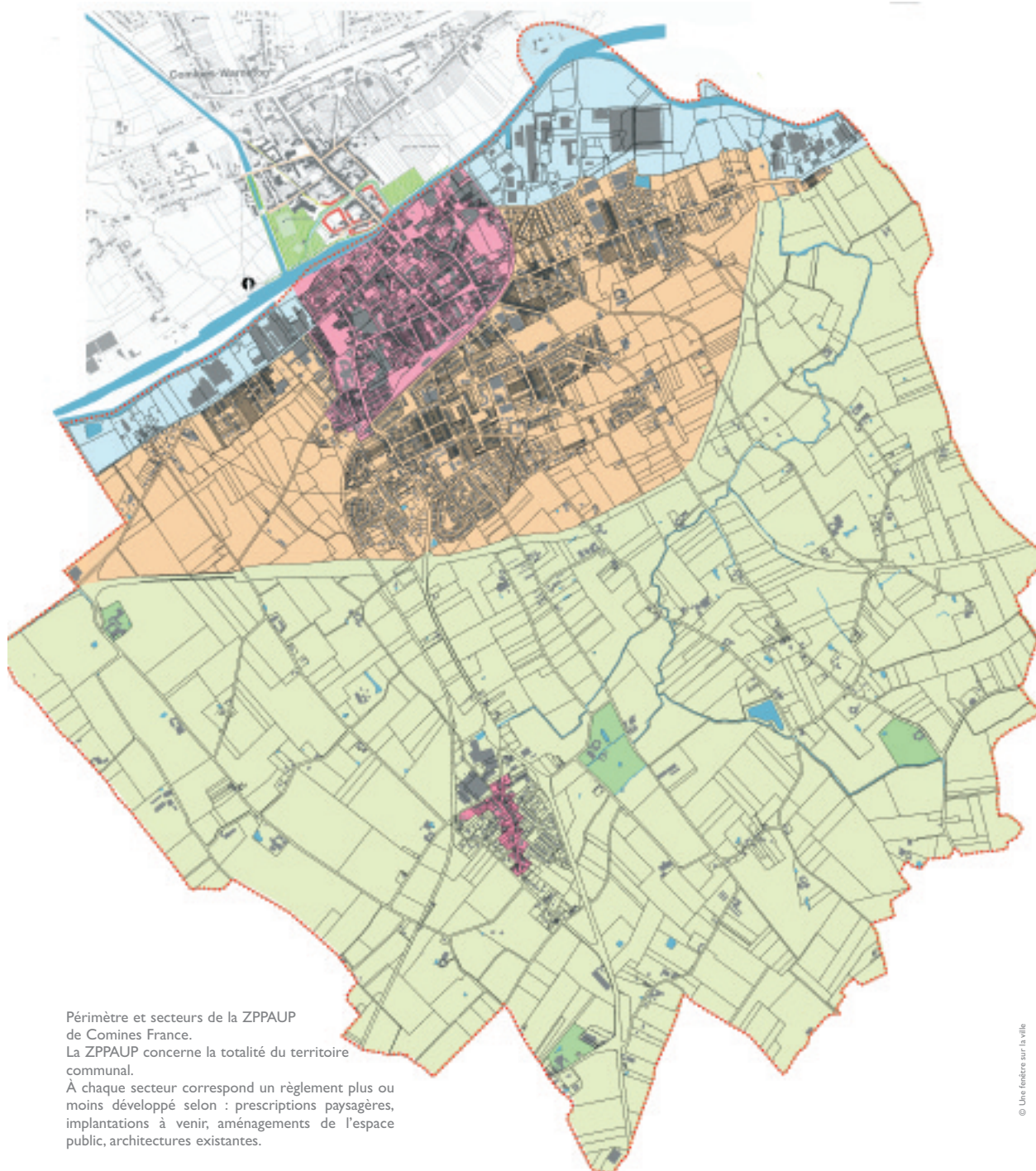
Pour le maintien d'une limite franche entre l'urbanisation agglomérée et le paysage ouvert de la Plaine de la Lys. Intégration au site des constructions à venir

- Les faubourgs de Comines :

Pour la protection et mise en valeur des vues, des architectures remarquables, intégration des constructions à venir

- Comines centre :

Pour la protection et mise en valeur des vues, des architectures remarquables, intégration des constructions à venir. Traitement des espaces publics. Conservation des alignements, reconstructions ou/et densifications souhaitables. Orientations d'aménagement des futurs franchissements, du tracé du Tram-train...



Périmètre et secteurs de la ZPPAUP de Comines France.
La ZPPAUP concerne la totalité du territoire communal.
À chaque secteur correspond un règlement plus ou moins développé selon : prescriptions paysagères, implantations à venir, aménagements de l'espace public, architectures existantes.

© Une fenêtre sur la ville

● Les territoires existants et en devenir pour Comines Belgique

Le plan prend en considération les préoccupations émises par la ZPPAUP : les enjeux paysagers, urbanistiques et architecturaux, tout en y intégrant les grands projets européens et transfrontaliers comme le redressement de la Lys et le franchissement de celle-ci par le futur tram-train, mais également les besoins communaux : répondre à une demande importante de logements, un souci de requalification du cadre bâti, la préservation du milieu naturel et une plus grande communion d'intérêts entre les deux Comines.

De manière générale, les grands travaux seront accompagnés d'un programme de recomposition paysagère et de reconstitution du milieu naturel formé principalement de zones humides en ne négligeant

pas les éventuels risques d'inondations et la nécessaire réserve de zones d'épandage des crues.

En réponse aux besoins de logements, l'urbanisation future se structure au départ des anciens tracés viaries ; le front bâti riverain de la Lys présentera une façade ouverte vers celle-ci et un gabarit maîtrisé à la hauteur actuelle, laissant poindre les flèches et dôme des églises et éléments majeurs du patrimoine bâti, à l'instar des villes des plaines de Flandre.

Les points de polarisation de la structure urbaine et de liaison d'une rive à l'autre seront renforcés par la création d'une passerelle à la hauteur du parc et du tracé du projet tram-train sur l'ancienne voie ferrée, complétés par le développement d'un réseau de circulations.

De manière plus précise, les interventions se déclineront en trois séquences suivant le cours de la Lys :

Le cours amont

En bord de Lys et séparée de l'agglomération par la plaine d'expansion et de déversement du Kortekker constituant un couloir écologique, le développement d'une zone d'activités prévu par le plan de secteur sera séquencé afin d'ouvrir des fenêtres vers la Lys, les programmes fonctionnels et les gabarits y seront maîtrisés.

Le quartier résidentiel à venir est reporté en arrière fond de la rive de la Lys sur le relief propice à l'urbanisation. Le front bâti sera séquencé en offrant des échappées visuelles vers la Lys et la plaine alluviale.

Complémentairement, le réseau hydrique sera renforcé en assurant un meilleur drainage dans les portions de territoire inondable. Il sera préservé par une gestion des zones naturelles constituant des couloirs écologiques (canal d'Ypres à Comines, vallée du Kortekker) et structuré par des alignements rivulaires de halots (alignement de saules têtards).

La traversée urbaine

Dans la traversée urbaine, les territoires qui accueilleront les grands projets transfrontaliers précités ont toujours été considérés comme de simples zones fonctionnelles liées aux activités fluviales et du poste douanier.

Aujourd'hui, la perception de cette séquence est particulièrement sensible et tranchée selon les intérêts de chacun.

De manière concrète :

- le tracé de la Lys ne sera pas modifié, hormis le rehaussement du tablier du pont transfrontalier limité à quelques 60 cm, afin de maintenir les flux locaux et les échanges quotidiens ;

- la réalisation d'une trémie sous le pont frontalier pour les besoins de la route industrielle nécessitera l'éradication de 3 ou 4 bâtiments désaffectés.

Ces interventions offrent une possibilité de reconquête urbaine de manière à créer un bâti se tournant vers la Lys, contrariant le modèle actuel n'offrant que les arrières en vis-à-vis.

Plus précisément :

1. Les abords du pont, zone anciennement occupée par les agences en douane, seront urbanisés par un front bâti offrant une façade sur la Lys et la rive française ;

2. les espaces délaissés seront urbanisés et les îlots ouverts et semi-fermés pourront être ceinturés ;

3. les abords des équipements publics seront restructurés en places vertes et maillées ;

4. un réseau viaire de voies vertes traversantes se greffera sur le RAVeL (similaire au réseau de voies vertes) ;

5. les eaux de ruissellement seront récupérées et ramenées vers la « Morte Lys » réhabilitée et jouant un rôle de filtre avant son rejet dans la Lys.

Le cours aval

En aval, le redressement de la Lys (programme européen) et la création de la route industrielle (programme wallon) entraîneront des bouleversements importants du paysage et des biotopes liés au régime des crues les alimentant.

Les travaux de redressement de la lys nécessiteront des déblais et des remblais particulièrement importants dont l'excédent serait laissé à proximité.

Le projet suggère que les terres de déblais soient étendues sur les parties non inondables des « près de Lys » avec une reconstitution du paysage au profit d'une réappropriation du milieu naturel. Les parties inondables seront maintenues comme telles, car, outre leur enjeu régulateur sur le régime des crues, elles recèlent d'un biotope particulièrement intéressant.

Enfin, l'ancien cours pourrait recevoir partiellement des excédents de déblais, tout en maintenant un tronçon utile à la formation d'une nouvelle noue propice à la création d'une frayère et d'une vasière, renforçant le rôle de couloir écologique de la Lys.

» TRANSDISCIPLINAIRE DE L'OUTIL « ZPPAUP » DANS LE CONTEXTE DU DROIT WALLON

● Préalable

En 1963, la détermination de la frontière linguistique a eu entre autres pour conséquences pour Comines de quitter la tutelle de la Province de Flandre occidentale (dont le régime linguistique est le néerlandais) au profit de la Province du Hainaut (dont le régime linguistique est le français).

En 1984, la Belgique se mute en un état fédéral. Depuis lors, Comines-Belgique est située en Région Wallonne et en Communauté française. Il s'agit de relever l'isolement géographique de Comines vis-à-vis de ses nouvelles institutions, laquelle est séparée de celles-ci par plusieurs communes flamandes ; Comines se tournant davantage vers le territoire français, à tout le moins, pour la vie quotidienne.

Diverses compétences sont transférées aux régions et communautés disposant dès lors de l'entière autonomie à cet égard. Les matières physiques, l'économie, l'aménagement du territoire, l'urbanisme, le patrimoine, l'environnement, le logement... sont dorénavant confiés aux régions, tandis que les matières personnalisables telles que l'éducation, la culture et la santé le sont aux communautés.

Ces dispositions institutionnelles ont pour conséquences que la gestion du patrimoine mobilier et le patrimoine immatériel dépendent de la Communauté française, tandis que la Région wallonne exerce un pouvoir de tutelle sur l'aménagement du territoire, l'urbanisme et le patrimoine.

La Région a adopté le Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.). Ce code encadre les procédures administratives et définit le contenu des documents réglementaires et opérationnels.

● Comparaison entre les outils français et wallon

Le tableau ci-après tente de mettre en comparaison quelques outils pouvant s'apparenter entre les législations française et wallonne ayant un rapport avec la ZPPAUP, ainsi que ceux ayant une incidence hiérarchique sur ce type d'approche, quel que soit leur statut ou leur objet.

OBJECTIFS	FRANCE			RÉGION WALLONNE		
	Doc. stratégique	Doc réglementaire	Doc opérationnel	Doc stratégique	Doc réglementaire	Doc opérationnel
OUTILS SUPRA-COMMUNAUX						
Cohérence territoriale	SCOTT			Schéma développement de l'espace régional		
Destination fonctionnelle					Plan de secteur	
Protection			PSMV		RGB/ZPU RGSBR	
OUTILS COMMUNAUX						
Cohérence territoriale	PADD	POS/PLU		Schéma de structure (SSC)		
Protection		ZPPAUP			RCU	
Destination fonctionnelle et gestion spatiale					PCA	Rénovation urbaine

» DESCRIPTION DES OUTILS ÉLIGIBLES

● RGB/ZPU : Le règlement général sur les zones protégées en matière d'urbanisme

Outil de niveau régional, les périmètres des zones protégées en matière d'urbanisme concernaient, à l'origine, les seuls centres anciens de la commune. Aujourd'hui, la délimitation d'un périmètre est non seulement d'ordre patrimonial, mais surtout d'ordre urbanistique et par là même débordé du cadre restreint du centre ancien.

Ce règlement régional d'urbanisme vise à définir les modalités à suivre en matière de largeur de rues, d'harmonie de façades avec la zone à sauvegarder (hauteur, largeur, matériaux, pignon), de conformité des toitures aux constructions traditionnelles locales (pente, matériaux), de zones de cours et jardins, de traitement de sol des rues, places, ruelles et impasses, de rez-de-chaussée commerciaux, etc. Il s'applique en l'absence de PCA.

● RGSBR : Le règlement général sur les bâtisses en site rural

Outil de niveau régional, le mécanisme du règlement général sur les bâtisses en site rural repose sur des règles générales complétées par des règles particulières à chacune des huit régions agro-géographiques qui la composent (Plateau limoneux hennuyer, Plateau limoneux brabançon, Hesbaye, Pays de Herve, Condroz, Fagne - Famenne, Ardenne, Lorraine belge), applicables pour certains villages dont la liste est arrêtée par le Gouvernement.

Ces règles sont déduites de l'observation de la structure urbanistique des villages ; elles se concentrent pour l'essentiel sur l'implantation des bâtiments (respect du relief du sol et utilisation des limites des parcelles cadastrales), leur gabarit (plan, hauteur sous gouttières, pente de toiture) et la palette d'aspect des matériaux de façade et de toiture.

● RCU : Le règlement communal d'urbanisme

Outil de niveau communal, le règlement communal d'urbanisme vise les manières de construire les bâtiments, les voiries et les espaces publics ainsi qu'éventuellement d'aménager leurs abords respectifs. Ils doivent se conformer aux dispositions des règlements régionaux d'urbanisme qui concernent la commune.

Ils couvrent :

- soit l'ensemble du territoire communal, auquel cas une carte figure les territoires qui sont concernés par une réglementation différente ;
- soit une partie du territoire communal, auquel cas une carte figure les limites.

Le règlement communal d'urbanisme doit se conformer aux règlements régionaux d'urbanisme (RGB/ZPU ou RGSBR), s'ils existent.

● PCA : Le plan communal d'aménagement

Outil de niveau communal, le plan communal d'aménagement précise, en le complétant, le plan de secteur.

Le plan communal d'aménagement est élaboré après examen du schéma de structure et du plan communal de mobilité. Il est établi sur la base d'une analyse de la situation existante de fait et de droit, notamment des périmètres de protection et est accompagné d'un rapport des incidences environnementales.

Le plan communal d'aménagement permet aux communes d'organiser de façon détaillée l'aménagement d'une partie de leur territoire. Il précise le plan de secteur en le complétant, mais peut, au besoin, y déroger.

Le plan communal d'aménagement répond à des objectifs variés. Il peut être l'expression d'une idée générale d'aménagement ou celle d'une volonté plus particulière, par exemple la protection d'un quartier ancien. Il peut également servir de cadre à des opérations telles que l'implantation d'un équipement public ou l'achat d'un espace vert.

Par son niveau de détail, le plan communal d'aménagement traduit concrètement un programme préalablement mis au point et permet de fixer des règles précises à son application.

L'existence de ce cadre précis explique que la procédure d'obtention d'un permis d'urbanisme ou de lotir soit simplifiée lorsqu'il existe un plan communal.

● Hiérarchie des normes et effets

Outre la portée respective de chaque outil, il convient également d'identifier la hiérarchie entretenue entre ceux-ci.

Le règlement régional d'urbanisme ne s'applique qu'en l'absence de plan communal d'aménagement.

Le règlement régional d'urbanisme abroge de plein droit les dispositions non conformes des règlements communaux. Les plans communaux d'aménagement abrogent de plein droit les dispositions des règlements communaux d'urbanisme qui leur seraient contraires.

Seuls les plans communaux d'aménagement antérieurs au 22 avril 1962 peuvent être abrogés.

Vue aérienne de Comines



● Choix de l'outil

Le périmètre d'étude sur la rive belge vise la partie de territoire en relation visuelle avec la ZPPAUP et principalement le développement bâti actuel et futur de Comines Belgique.

Préalablement à la transposition proprement dite, il convient de déterminer et de choisir l'outil le plus adéquat, au regard de la situation juridique de la zone envisagée et de la portée de celui-ci pour répondre à l'attente transfrontalière. Cette zone est couverte par le plan de secteur de niveau régional qui fixe l'usage du sol et complémentaiement pour la partie urbaine de la zone, par différents plans communaux d'aménagement.

Le règlement général sur les zones protégées en matière d'urbanisme (RGB/ZPU) présente un objectif et une portée proches de celui visé par une ZPPAUP. Toutefois, il ne peut pas être retenu car il n'est d'application qu'en l'absence de PCA.

De plus, il est d'initiative régionale. En outre, les prescriptions sont générales à toutes les zones protégées en Région wallonne et dès lors non adaptées au contexte local.

Le règlement communal d'urbanisme soutient le même objectif et est d'une portée proche de celui visé par une ZPPAUP. Il ne peut pas non plus être retenu, car il n'est d'application qu'en l'absence de PCA.

En outre, sa portée ne permet pas d'aborder le volet « paysage ».

En conséquence, la seule voie revient à mettre en révision et de modifier les plans communaux d'aménagement. Cette voie offre aussi une opportunité certaine pour l'entité communale.

En effet, le plan permet, outre les règles relatives spécifiques pour la bâtisse, de fixer l'alignement et de déterminer un zonage fonctionnel (y compris pour les zones non urbanisables) et dès lors, de répondre, au moins partiellement, aux grands enjeux fixés par les autorités supérieures, mais aussi de déterminer les conditions de mise en oeuvre des nouvelles zones destinées à l'habitat.

En conclusion...

La ZPPAUP de Comines France et les plans communaux d'aménagement pour Comines Belgique s'établissent en convergence de vues et d'approches se fédérant le long d'un axe majeur constitué par le cours de la Lys, économique et fonctionnel au départ, culturel et touristique à l'avenir, renforcé par la recherche d'une requalification du trait d'union constitué par l'axe urbain reliant les deux parties de l'agglomération.

Les enjeux des projets supra-communaux, par l'impact de leur retombée sur le cadre de vie d'une communauté séparée par une frontière d'état, permettent de renforcer le dialogue autour des valeurs d'une culture partagée dans la vie quotidienne.

Les droits français et wallon, bien que fondés globalement sur des principes proches, ne permettent pas une transposition directe, tant par la hiérarchie des normes soutenues que par leur teneur.

Il apparaît bien que les outils n'offrent toutefois pas strictement les mêmes objectifs et atouts et ne sont dès lors pas établis avec les mêmes méthodes, à savoir, une très grande richesse d'analyse visant à asseoir des mesures spécifiques de protection pour la ZPPAUP et le développement potentiel d'une organisation spatiale des quartiers à restructurer ou en devenir par le plan communal d'aménagement.

À l'instar de nombres de matières encadrées au niveau européen, une démarche de coordination et d'harmonisation de la portée des outils s'avèrerait utile à la conduite de nombreux projets ne trouvant leur sens et leur pertinence que sur un territoire élargi pour les besoins d'une même communauté ■

» Véliko-Tarnovo, Bulgarie



■ **Donka KOLEVA,**
Architecte de la ville

Les actions menées en Bulgarie sont réalisées en partenariat avec des collectivités françaises soutenues par les Ministères français de la Culture et de la Communication et des Affaires Etrangères, et l'Institut français de Sofia.

La coopération décentralisée entre la ville de Bayonne et celle de Véliko Tarnovo est engagée depuis 2004. Les deux villes conduisent ensemble une réflexion sur les méthodes de protection du patrimoine et l'adaptation d'outils à la ville bulgare. Les axes de travail concernent plus particulièrement l'inventaire patrimonial du centre ancien, la formation et la mise en place d'un chantier de restauration pilote auprès des artisans et des architectes.

Dans le cadre de l'échange qui lie les deux villes de Bayonne et Véliko Tarnovo, Donka Koleva, architecte, est intervenu au séminaire pour présenter l'expérience de la ville bulgare.

Véliko Tarnovo est une ville magique, créée par la nature et l'homme, une harmonie de rochers et de maisons, de la pierre et du bois, avec des silhouettes exceptionnelles et des vues panoramiques, une vraie magie architecturale :

«... et tout en regardant cette ville incroyable et irréelle, j'ai l'impression que c'est une vision, une illusion trompeuse des yeux ! » Ivan Vazov.

Vieille de 5000 ans, Véliko a vu se succéder Thraces, Romains, Slaves et Proto-bulgares. Bien qu'ancrée dans ces cultures multi millénaires, l'histoire vivante de Véliko commence en 1185 avec le début de la révolte contre Byzance qui accorde l'indépendance au Royaume Bulgare en 1187. Fief de l'insurrection, bénéficiant d'un site imprenable découpé dans le plateau par les méandres de la rivière Yantra, Véliko Tarnovo est désignée comme capitale de la Bulgarie (1187-1393). Les remparts des collines Tsarevets et Trapezista, les vestiges des palais, monastères, sanctuaires, attestent de cette splendeur. L'architecture, la peinture, les arts et métiers fondent l'école Tarnovienne (XIII^e-XIV^e), dont les travaux marquent encore les édifices.

De 1393 à 1877, la ville et la Bulgarie sont sous administration Ottomane et l'architecture vernaculaire en garde l'empreinte, à l'instar des Balkans. Toutefois, la Renaissance Bulgare (1750-1878) développe une architecture spécifique en quatre périodes successives.

Après la seconde guerre mondiale, Véliko Tarnovo voit ses collines se fortifier et ses quartiers histori-

ques sont classés en site protégé historique et architectural. La ville neuve se déploiera en périphérie de ces quartiers.

Dès 1966, Véliko Tarnovo se voit confier un rôle de ville d'histoire, centre culturel et touristique.

C'est dans ce contexte, prolongé jusqu'à nos jours, qu'est né le projet de coopération décentralisée avec Bayonne et l'Association nationale des villes et pays d'art et d'histoire et des villes à secteurs sauvegardés et protégés.

L'objectif du projet est de réaliser une étude architecturale et urbaine afin de présenter au public et aux décideurs :

- le réseau ancien de rues, de places et l'ensemble urbain,
- l'importance architecturale des anciens bâtiments publics,
- l'originalité du bâti tout en prévoyant une meilleure conservation et adaptation à la vie contemporaine,
- une proposition de plan d'urbanisme sectorisé à vocation patrimoniale,
- des restaurations de qualité,
- la nécessité de recourir à des techniques compatibles avec les matériaux utilisés pour édifier les maisons existantes et des entreprises qualifiées.

L'étude architecturale est un inventaire systématique îlot après îlot, élaboré sur la base des informations historiques, cartographiques et des recherches réalisées permettant de comprendre l'évolution de la ville depuis sa création. Dans un premier temps, 100 maisons ont été inventoriées dans différents îlots de la ville ancienne. Cette première tranche sera suivie d'une seconde portant sur 200 maisons. Cette recherche s'enrichira avec les informations obtenues auprès des experts et des citoyens.

Cette étude répertorie l'architecture et l'évolution des maisons de Véliko Tarnovo appartenant à plusieurs périodes historiques :

- la Haute Renaissance (1750-1828), la deuxième période de la Renaissance (1828-1856), jusqu'à la guerre de Crimée. Durant celle-ci, on distingue des bâtiments dont les façades sont en pierre, décorées de briques et de corniches enduites mais aussi des variations à partir des maisons balkaniques à rez-de-chaussée en pierre en étages en pans de bois enduits parfois à la terre crue.

Crédit photos : Daniela KOLEVA




ОБЩИНСКО УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЕЛИКО ТЪРНОВО
 ЗАЩИТА НА ТЕРИТОРИИТЕ НА КИИ

- Община Велико Търново
 - Архитект К. К. К.
 - Градски Архитект - Проектант

ПЛАН-КОНЦЕПЦИЯ ЗА
ОПАЗВАНЕ И РАЗВИТИЕ
НА КИИ В КВАРТАЛ 289, 290
М 1: 1000

-  СТРАНИ ГИМИНИ НА КУЛТУРА И РЕСТАУРАЦИЯ
-  РЕСТАУРИРАНИ СТРАНИ - ПАВЛИТНИКА КУЛТУРА
-  СТРАНИ С ОБЩЕСТВЕНА РЕКРЕАЦИЯ
-  СТРАНИ В ИКОНОМИКА И РЕКРЕАЦИЯ И РЕКРЕАЦИЯ
-  ПРОЦЕДУРНА СТРАНИ ЗА ПОДДЪРЖАНЕ
-  ДИСТАНЦИЯ
-  ПРОЦЕДУРИ ЗА ДЕСТРУКЦИЯ И РЕСТАУРАЦИЯ
-  СТРАНИ С ПУБЛИЧНО-ОБЩЕСТВЕНА СТРУКТУРА
-  ФАЦАДА С АРХИТЕКТУРНО-ИКОНОМИЧЕСКА СТРУКТУРА
-  ВИЗУАЛИЗАЦИЯ НА КИИТЕ В СТРАНИ

Le programme de sauvegarde du patrimoine architectural dans les quartiers anciens de Veliko Tarnovo

- Les périodes qui suivent sont celles de la Renaissance tardive (1856-1878) puis la Libération (1878-1920), dont un des fleurons est "la maison au singe", durant laquelle les mouvements et les styles architecturaux des maisons subissent et adoptent les tendances éclectiques des pays occidentaux.
- au cours de la période 1920-1944, l'architecture prend les traits du modernisme et du romantisme. Parmi les artistes et architectes remarquables qui ont inspiré ces architectures, il faut citer le maître Kolyu Ficheto qui a fondé l'école de la Renaissance bulgare.

Les maisons de Véliko-Tarnovo sont de véritables chefs d'oeuvre et sont caractérisées par un rez-de-chaussée affirmé, des façades souvent dotées de balcons originaux à ferronneries variées en fer forgé et fonte, d'encorbellements, d'auvents, de menuiseries de fenêtres et portes aux détails surprenants et de grandes qualités techniques et architecturales.

L'étage en encorbellement d'une maison de la Renaissance bulgare (1828-1856) dont la façade est décorée d'une paroi en briques



Crédit photos : Daniela KOLEVA



Le détail d'une façade de la période de la Libération (1878-1920)

Credits photos : Donika KOLEVA

L'inventaire est établi en créant une fiche par édifice. Le choix a été de porter dans ces fiches les données spécifiques à la réglementation bulgare sur les immeubles protégés.

Ensuite, les fiches définissent bien sûr les références architecturales et historiques des constructions, mais elles identifient les altérations détaillées et globales qui ont affecté l'immeuble, et donc les principes de restauration et d'évolution proposées pour chaque édifice, devenant ainsi un outil de gestion urbaine. L'édifice est évalué dans ses parties et dans son ensemble selon ses intérêts historiques, architecturaux, urbains. Les fiches sont complétées par des photos des façades et, s'il y a lieu, des détails remarquables.

Leur rédaction finale n'intervient qu'après l'établissement de l'inventaire de tous les édifices prévus de sorte à repositionner chaque individu dans l'ensemble dont ils dépendent. L'évolution possible de chaque immeuble n'est définitivement établie qu'après analyse urbaine de l'îlot et de chaque îlot dans l'ensemble urbain étudié.

Ce travail d'inventaire permettra la réalisation d'un plan d'urbanisme patrimonial qui mettra le centre ancien de Veliko-Tarnovo au coeur du projet urbain de la ville ■

ВЕЛИКО ТЪРНОВО				
АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИ ЛИСТ				
ОБЩИ НА РАСЛЕДОВАНИЕ				
Област	Край	Община	Квартал	Улица
България	Търновградска	Търново	Централен	Бул. "Св. Кирил" № 1
Адрес: Улица № 1		Редовен номер: 100		Измерения: 10 м x 11 м
ДОКУМЕНТИ, ТЕХНИЧЕСКИ ДАННИ			СТАТУС НА НАМЕНА	
Планировка	Доклад	Доклад	Изготвен на: 10.10.2007	
Сметка	Решение	Указ	Класификация: реставрационен	
Колони	Община	Датум	Класификация: историческа	
1000	1000	10.10.2007	Категория: историческа	
СТАТУС НА СГРАДАТА по време на изготвянето:			ФОРМА НА ОБРАЗЛА И ПРОЧУВАНЕ	
Обществен	Държавна	Частна	Обществен	
Доклад за обекта: 1000/10.10.2007			Доклад за обекта: 1000/10.10.2007	
Обектът е в списък на обектите на ПМЗС			Списъкът на обектите на ПМЗС (1971-79)	
Обектът е в списък на обектите на ПМЗС			Списъкът на обектите на ПМЗС (1971-79)	
Доклад за обекта: 1000/10.10.2007			Доклад за обекта: 1000/10.10.2007	
ИСТОРИК, ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕН			ДОКУМЕНТИ	
Урбани	Архитектурни	Исторически	Фотодокументи	
Исторически	Архитектурни	Други	Фотодокументи	
Доклад за обекта: 1000/10.10.2007			Фотодокументи	
Ситуационен план			Фотодокументи	
Ситуационен план			Фотодокументи	

Un exemple de fiche d'inventaire du patrimoine architectural

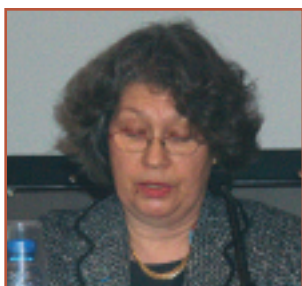
Credits photos : Ville de Veliko Tarnovo - Donika KOLEVA

26
Janvier
2007



Les Réformes

en COURS



■ Françoise COMMENGE

Architecte urbaniste en chef de l'état
Adjointe à la sous-directrice des monuments historiques
et des espaces protégés,
Direction de l'Architecture et du Patrimoine

Je vais très rapidement évoquer les modifications importantes pour les secteurs sauvegardés. Je parlerai ensuite des modifications pour les autres espaces protégés et les monuments historiques

» LES SECTEURS SAUVEGARDÉS

Le décret tant attendu approche de son terme : outre l'approbation de différents secteurs sauvegardés actuellement en attente, sa parution présente plusieurs effets importants :

- Le secteur sauvegardé est approuvé par arrêté du préfet de département, après accord du conseil municipal et avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés.
- La commission locale du secteur sauvegardé est maintenant pérenne et peut être consultée tout au long de la procédure.
- Les conditions architecturales de la conservation et de la mise en valeur des immeubles et les matériaux sont précisés, ce qui est nouveau, très positif et très attendu.

- Enfin, les travaux intérieurs et les travaux dans les espaces publics font précisément l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie selon le principe de la déclaration de travaux.

Cette procédure est déjà déconcentrée dans les directions régionales des affaires culturelles, l'administration centrale ayant un rôle d'évaluation, d'analyse, d'orientation de cette politique nationale.

Le décret n°2007-452 du 25 mars 2007 relatif aux secteurs sauvegardés a été publié le 28 mars 2007 au Journal Officiel.

Pour compléter le propos sur l'application du droit des sols dans le code de l'urbanisme, je vais vous parler maintenant de la réforme du code du patrimoine, en particulier pour les espaces protégés. Ces 2 codes sont indissociables pour l'application de la protection des espaces.

» LE DÉCRET MH ZPPAUP

L'ordonnance du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés, a modifié certaines dispositions de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques reprise dans le code du patrimoine. Les dispositions de cette ordonnance nécessitent un décret en raison de plusieurs modifications réglementaires indispensables. En même temps, le décret de 1924 qui accompagnait la loi de 1913 a été repris sans modification de fond. Ce nouveau décret unique formera la partie réglementaire du code du patrimoine.

Ce décret sur les monuments historiques et les ZPPAUP n'est pas encore publié, il est en cours d'examen au Conseil d'Etat et pourra être publié très prochainement, probablement en mars. L'ordonnance avait prévu que ces dispositions législatives seraient applicables à partir du 1 janvier 2007, délai déjà dépassé, le décret n'étant pas publié, l'ancien dispositif s'applique encore pour peu de temps.

Le décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux ZPPAUP a été publié le 31 mars 2007 au Journal officiel.

Je vous propose de commencer par les ZPPAUP, sujet qui nous réunit aujourd'hui :

Afin d'aller dans le sens de la décentralisation demandée par la loi de 2004 qui a initié l'ordonnance que je viens de citer, sachant que cette procédure est déjà issue des lois de décentralisation des années 80, nous avons proposé que l'arrêté de création de la ZPPAUP soit pris par le maire après accord du préfet de département, alors que, auparavant, l'arrêté était pris par le préfet de région après accord de la commune. Le rôle de l'architecte des bâtiments de France dans le déroulement de la procédure et pour son application est inchangé.

Le texte prévoit qu'un établissement public de coopération intercommunale, EPCI, s'il a la compétence en matière de plan local d'urbanisme, pourra mener la procédure pour l'ensemble des communes concernées par une ZPPAUP intercommunale et effectuer l'ensemble des démarches, y compris lorsqu'une seule commune a décidé d'élaborer une ZPPAUP.

Si cet EPCI a reçu la compétence pour l'application du droit des sols, il instruira les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme de la ZPPAUP avec, bien sûr, avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Dans une volonté de simplification et de diminution des délais, il est prévu dans l'ordonnance que la ZPPAUP peut être révisée, ce qui n'était pas le cas précédemment : la procédure est la même que pour la création, avec les mêmes étapes, mais il est admis qu'une partie du plan ou du règlement ne soit pas touchée. En revanche, la modification de la ZPPAUP, pour des changements simples, la suppression d'erreurs manifestes ou une correction pour une parcelle ou des changements minimes qui ne remettent pas en cause l'économie générale de la ZPPAUP, se fera plus simplement, sans examen obligatoire par la CRPS. Il est précisé que la suppression des espaces boisés classés ne peut faire l'objet d'une modification. Nous

insistons sur le respect de la protection patrimoniale qui doit perdurer dans tout le document ; par exemple, il ne serait pas envisageable d'extraire un terrain libre au centre de la ZPPAUP pour y installer un équipement contraire à l'esprit local et qui viendrait perturber le caractère des lieux.

Une circulaire d'application va expliquer prochainement les nouvelles dispositions dans l'attente d'une circulaire générale sur les ZPPAUP pour bien préciser l'ensemble des procédures.

» LES ENSEIGNES EN ZPPAUP

Depuis la journée que votre association a organisée à Bourges sur les enseignes, nous avons beaucoup réfléchi aux difficultés posées par ces dispositifs dans les espaces protégés, car les enseignes sont indissociables de la devanture commerciale qui les supporte et peuvent "gâcher" une belle façade.

Je rappelle que les enseignes sont uniquement régies par le code de l'environnement, qui a repris l'ancienne loi de 1979, dans le cadre du régime général et que le règlement de la ZPPAUP ne devrait pas en traiter.

Nous avons examiné avec Monsieur Dominique Masson, chef du bureau de la protection des espaces dans notre sous-direction, différents règlements de secteurs sauvegardés et de ZPPAUP et avons constaté que des prescriptions plus ou moins contraignantes, mais largement justifiées, sont écrites dans les règlements. Pour la plupart, ce sont des règles de bon sens et de modération : limite de dimensions, discrétion, sobriété des projets.

Rappelons que dans les ZPPAUP, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est simple pour les enseignes, que le règlement national sur les enseignes s'applique et que ce règlement est généreux sur les largeurs, les saillies sur la voie publique, les hauteurs et la luminosité par rapport au caractère à préserver des rues d'une ZPPAUP.

Il faut, dans le cadre de la loi sur les enseignes et la publicité de 1979 reprise dans le code de l'environnement, qu'une zone de publicité restreinte soit instituée dans chaque ZPPAUP pour donner des prescriptions sur les enseignes. J'ajoute que, bien sûr, toute publicité est interdite en ZPPAUP.

J'aborde maintenant la modification des périmètres de protection autour des monuments historiques

Les modifications des périmètres de protection autour des monuments historiques sont actuellement conditionnées par l'élaboration ou la révision d'un PLU. A la demande presque générale, dans le cadre de notre ordonnance, nous avons étendu cette possibilité aux cartes communales, mais aussi à tout périmètre de protection de tout monument dont le contexte justifie cette modification ; de nombreux architectes des bâtiments de France ont déjà préparé ce type d'études ; les périmètres de protection modifiés vont pouvoir, après enquête publique, être publiés et appliqués.

Enfin, à l'occasion de la proposition de protection d'un monument en commission régionale du patrimoine et des sites, CRPS, un périmètre de protection adapté pourra être proposé et décidé lors de la séance qui décidera la protection.

"Dans un premier temps, dès la publication de la protection du nouveau monument historique, le périmètre n'excédant pas 500 m s'appliquera, le nouveau périmètre lui succèdera après enquête publique et après publication. J'ajoute que l'enquête publique, selon le code de l'environnement, est menée par le préfet de département qui crée le périmètre de protection modifié par arrêté publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Dans le périmètre de protection modifié, l'Architecte des bâtiments de France pourra enfin inclure des espaces situés en co-visibilité avec un parc ou un jardin qui ne comportent pas d'édifice : cette disposition demandée et attendue depuis de longues années, n'est pas automatique et devra être clairement justifiée.

Pour ces procédures, l'accord de la commune est bien sûr nécessaire. Mais en cas de désaccord, en particulier pour les extensions, le nouveau périmètre pourra être décidé par décret en Conseil d'Etat et publié au Journal officiel, après examen par la commission nationale des monuments historiques, section travaux en abords de monument historiques."

» LA COMMISSION RÉGIONALE DU PATRIMOINE ET DES SITES

- dans la CRPS, deux nouveaux représentants d'associations ou fondations et leurs suppléants doivent être désignés. Le choix de ceux-ci doit permettre que le milieu associatif soit désormais représenté par deux membres d'associations de sauvegarde du patrimoine, deux membres d'associations de propriétaires privés et un délégué de la fondation du patrimoine.

- dans la section de la CRPS, deux nouvelles personnalités qualifiées doivent être désignées dans les conditions fixées à l'article 4 du décret. Celles-ci peuvent être des représentants d'associations ou de fondations et, dans ce cas, leur suppléant est également à désigner.

J'aborde maintenant très brièvement les grandes lignes des modifications qui vont intervenir pour les autorisations de travaux pour les monuments historiques classés et inscrits.

- Les travaux qui doivent faire l'objet d'une autorisation : un permis de construire pour les monuments inscrits, une demande d'autorisation pour les monuments classés, sont très précisément détaillés et ne laissent que peu de part « aux travaux d'entretien, aux interventions régulières ou aux réparations ordinaires ». Les dossiers de demande d'autorisation pour les monuments classés seront déposés au service départemental de l'architecture et du patrimoine selon le nouveau principe du guichet unique.

- L'accord propre de l'architecte des bâtiments de France sur les travaux portant sur des immeubles

protégés situés aux abords d'autres immeubles protégés, est supprimé. L'avis de l'architecte des bâtiments de France sera sollicité dans la procédure d'instruction interne à l'administration. L'accord sera donné par le préfet de région sur proposition du directeur régional des affaires culturelles.

Les nouvelles dispositions portant sur les autorisations de travaux sur les immeubles protégés au titre des monuments historiques comme celles portant sur les immeubles situés en abords de ces monuments historiques, seront applicables à partir du 1er octobre 2007.

Ces informations simplement exposées aujourd'hui sans développement vous seront largement expliquées lors d'autres rencontres qui leur seront réservées dans les prochains mois. La cohérence entre tous ces textes est bien sûr indispensable et les circulaires d'application qui viendront les compléter, devront particulièrement y veiller ■

» débat

● **Dominique MASSON,**
Chef du bureau de la protection des espaces,
Direction de l'architecture et du patrimoine

Du point de vue des textes précédents et de ceux que nous avons étudiés, nous pouvons noter une avancée conséquente des espaces protégés. Il s'agit d'un point important. Au regard des secteurs sauvegardés, une quarantaine d'articles précisent les conditions particulières sur les travaux. Ces dernières ont été expliquées pour l'aménagement des espaces publics, les objets de déclaration au préalable, le permis d'aménager, ainsi que pour des travaux d'infrastructures, qui jusqu'à présent n'étaient pas soumis à des autorisations par le code de l'urbanisme. Des avancées spectaculaires en terme de précision de document et de capacité ainsi que des conditions de matériaux sont réelles. Le texte a une bonne dimension et j'espère que cela permettra la conservation du patrimoine bâti et non bâti.

● **Pierre ALEXANDRE,**
ABF, Finistère

Je voudrais évoquer un détail qui peut paraître anodin. La réforme du permis de construire suscite beaucoup d'inquiétude dans les services départementaux de l'architecture et du patrimoine. Pour les notifications, le Ministère de l'Équipement nous a envoyé de la documentation sur cette réforme : « Si l'architecte des bâtiments de France émet dans le délais qui lui est imparti un avis défavorable assorti d'un avis de réserve, il devra notifier une copie au demandeur et en conséquence, il ne pourra pas bénéficier d'un permis tacite ». Nos services sont déjà surchargés de tâches administratives et ce point les alourdira. Il faudra faire des envois en recommandé et enregistrer les accusés de réception. C'est un travail conséquent auquel se rajoutent les travaux de demandes des monuments historiques. Les services départementaux de l'architecture et du patrimoine vont devenir un guichet unique. Cette surcharge administrative nous inquiète beaucoup.

● **Philippe BAFFERT,**

Chef du bureau et de la législation et de la réglementation, Direction de l'architecture et du patrimoine

Une ambiguïté doit être dénoncée. L'ordonnance sur les secteurs sauvegardés avec la suppression de l'autorisation spéciale de travaux pourrait entrer en vigueur en même temps que les permis de construire, au plus tard le premier janvier 2007. À l'époque où cette ordonnance a été écrite, l'objectif du gouvernement était que cette réforme soit opérationnelle au premier janvier 2007.

Depuis, le gouvernement a eu un peu plus de sagesse que le conseil d'Etat pour travailler. Le conseil d'Etat a été saisi début juin et a rendu son avis en décembre. Cela a permis de faire un travail en profondeur sur la réforme. Elle rentrera en vigueur le premier octobre 2007.

Entre ces deux dates, l'autorisation spéciale de travaux ne disparaîtra pas. Dans ce cadre là, la réforme principale l'emporte, l'autorisation spéciale de travaux continue à perdurer tant que le nouveau décret n'est pas entré en vigueur.

Peut-on accepter qu'un permis de construire soit tacite ou qu'il soit incomplet par rapport aux exigences du décret ?

On disposera d'une liste de pièces, il n'en sera pas demandé d'autres. Les services de la Culture comme ceux de l'Equipement tiennent à ce qu'ils soient consultés. Nous comprenons l'utilité d'adresser le dossier en même temps aux SDAP et à la DDE. C'est la seule façon pour que les services instructeurs et ceux de la DDE soient équitablement traités.

Le problème se pose en cas d'avis défavorable de l'architecte des bâtiments de France. L'avis, même tacite, est illégal. Pour être retiré, ni le préfet, ni la direction de l'architecture et du patrimoine n'ont plus d'influence que le Ministère de l'Equipement.

Cela nous permet de discuter, dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF), des dispositions pour envoyer les notifications par courriel et pour faire un travail commun. Nous mettons en place un logiciel pour les services de l'Equipement qui sera utilisable par d'autres services. Mais pour les services départementaux de l'architecture et du patrimoine, il n'y aura pas de travail particulier mais un coût. Nous recevrons en même temps le dossier.

Nous avons recommandé aux DDE, dans le cas d'un secteur où l'accord de l'architecte des bâtiments de France est nécessaire, d'informer par courriel l'ABF de la demande afin de s'assurer qu'il l'a reçue. Dans le cas contraire, il doit alors donner l'alerte. Ainsi nous essaierons de trouver des moyens techniques pour faciliter le travail.

Vous avez en avant-première ces informations, cependant la Direction de l'architecture et du patrimoine prévoit des réunions pour expliquer son application ■

26
Janvier
2007



La ZPPAUP: un outil de promotion de la qualité urbaine



■ **Bruno CHAUFFERT-YVART**,
Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine,
Ministère de la Culture et de la Communication

Au cours de cette table ronde, nous allons examiner ensemble la ZPPAUP comme outil de promotion de la qualité urbaine. Il faut rappeler d'emblée qu'elle n'est pas un outil d'urbanisme mais une servitude. Elle ne déclenche pas de procédure urbanistique opérationnelle contrairement aux secteurs sauvegardés, mais sa procédure d'élaboration et ses objectifs affichés entraînent des effets d'urbanisme.

En effet, lorsqu'on est élu ou lorsqu'on est professionnel de l'espace : architecte, urbaniste ou paysagiste, on est toujours confronté à la problématique « analyse – projet – chantier ».

Parmi les objectifs de ce colloque, la table ronde de ce matin doit démontrer et prouver que la ZPPAUP représente l'outil idéal pour promouvoir la qualité d'une ville dans différents domaines.

- **Améliorer les règles urbaines**, en étudiant de façon sophistiquée les quartiers et leur qualité patrimoniale.

- **Mettre en place des cahiers de gestion pertinents** : les règles du jeu établies à l'avance, soumises à enquête publique, qui mettent les habitants à l'abri de l'avis arbitraire du maire ou de l'Architecte des Bâtiments de France, les règlements, les prescriptions, les recommandations sur le bâti ancien -la mémoire- et sur les constructions neuves -le projet- les mieux adaptés au territoire, et susceptibles de créer du lien social

dans les quartiers ou de l'améliorer.

- **Concilier à la fois les enjeux de la préservation du patrimoine bâti et le développement des activités dans le centre ville**, mais en tenant compte aussi des contraintes du développement urbain.

Dans un premier temps, ces enjeux et ces objectifs seront traités avec les exemples d'Amblie dans le Calvados, puis de Pau, préfecture des Pyrénées-Atlantiques.

- Il nous est apparu essentiel pour élargir les exemples et les démonstrations, d'étudier aussi des démarches de zones de protection du patrimoine, également très différentes en Ile-de-France, avec une très forte pression urbaine et foncière.

- Comment promouvoir la qualité urbaine à moins de 50 km de Paris, dans une agglomération de 11 millions d'habitants quand on ne veut perdre ni son identité, ni son âme ?

- Comment s'y prendre pour réhabiliter et redynamiser un centre ancien au coeur d'un grand projet urbain, un centre ancien dégradé physiquement et on aurait envie de dire aussi « dégradé moralement ».

La ZPPAUP: un outil de promotion de la qualité urbaine

Si les enjeux de départ sont radicalement différents et si les échelles d'intervention le sont tout autant, les objectifs restent identiques, et la zone de protection du patrimoine (on a d'ailleurs évoqué sa souplesse lors de la première journée de ce colloque) demeure parfaitement pertinente, il va falloir le prouver.

C'est ainsi que nous seront présentés par les élus, les professionnels et les architectes des bâtiments de France concernés, les cas intéressants de COUPVRAY, en Seine-et-Marne, à proximité d'Euro-Disney, puis de MANTES-LA-JOLIE, dans les Yvelines, au coeur d'un Grand Projet Urbain.

Pour conclure, je ne pense pas que nous soyons réunis à Bayonne par hasard.

Si nous sommes ici, c'est parce que les ZPPAUP ont le vent en poupe, elles correspondent véritablement à une très forte demande sociale, vous avez vu hier, à partir des statistiques qui nous ont été présentées par la Direction de l'architecture et du patrimoine, que le taux de création de ZPPAUP est loin de faiblir, avec une trentaine de mises à l'étude chaque année.

En tant qu'outil de promotion de la qualité urbaine, la zone de protection est indispensable à l'amélioration du cadre de vie des habitants, de leurs quartiers, de leurs rues, de leurs places, de leurs immeubles et des logements où ils vivent. Ils ont raison d'en avoir assez des centres-villes muets ou de ceux qui ne font que parler, ils ont maintenant envie de centres-villes qui chantent, propices au lien social et à la mixité urbaine. Ils souhaitent que l'identité de leur ville soit réaffirmée, le lien social et la mixité sont à coup sûr les meilleurs moyens pour y parvenir.

La ZPPAUP est véritablement l'outil le plus efficace pour les promouvoir, il appartient maintenant aux intervenants de cette table ronde de nous en convaincre ■

►► La ZPPAUP d'Amblie



■ **Jean-Pierre LAVISSE,**
Maire d'Amblie et Conseiller Général du Calvados

□- La ZPPAUP d'Amblie, comme un outil et aboutissement d'une gestion collective et d'un patrimoine rural

Amblie : C'est une démarche de sensibilisation, d'information, de formation et 30 années d'un travail en équipe pour protéger un village.

A l'opposé des communes voisines qui se sont profondément urbanisées ces 20 dernières années, multipliant par 2 voire par 3 leur population, la commune d'Amblie n'a que très peu évolué, que ce soit au niveau de son habitat ou de sa population stabilisée à 300 habitants. Contrairement aux autres villages du nord de la capitale bas normande, Amblie a résisté à la forte pression des lotisseurs et des propriétaires fonciers contre l'aménagement de lotissements et la vente de parcelles individuelles à construire, pression qui aurait eu pour conséquence le mitage de l'espace rural et un gaspillage irraisonné de la terre agricole.

Ainsi, depuis près de 30 ans, sous l'impulsion de ses élus et de l'association locale de protection de l'environnement d'Amblie et de ses vallées, la commune a progressivement pris conscience de la fragilité de son environnement et de la nécessité d'engager et de suivre une politique à long terme de protection et de valorisation de son patrimoine.

Au milieu des années 80, le remembrement réalisé sur les deux tiers de la commune a permis de redéfinir les parcelles des cultures et des bois en les restructurant, de pouvoir élargir à 4 m les voiries communales de liaison, de récupérer et rouvrir des chemins ruraux au public et d'inciter et de favoriser la plantation de 13 kilomètres de haies bocagères. Des informations ont été données auprès des exploitants dans le but de faire évoluer leurs pratiques agricoles afin de limiter le ruissellement. Enfin, des talus, des fossés et des mares ont réapparu sur le plateau et sur les versants.

Les études et arrêtés pris pour créer 2 zones naturelles d'intérêt écologie, faunistique et floristique (ZNIEFF) et 2 biotopes sur le territoire communal entrent bien évidemment dans cette logique de protection de l'environnement. Ces mesures ont eu pour premières conséquences de préserver des zones humides et d'y interdire toute construction.

Des rénovations importantes ont été entreprises au niveau des quelques bâtiments prestigieux inscrits ou classés, mais également au niveau de l'habitat modeste (2 opérations programmées d'amélioration de l'habitat -OPAH- sur le territoire) et du petit patrimoine.

Enfin, conjointement à ces programmes d'actions publics ou privés qui ont permis de sauvegarder des kilomètres de vieux murs, des petits ponts datant de

plusieurs siècles, de multiples lavoirs et divers puits, vestiges d'un passé ancien, il est à noter qu'à plusieurs reprises, la commune a dû acquérir des terrains ou des éléments du petit patrimoine bâti pour pouvoir assurer une protection définitive, d'un arbre remarquable ou d'un pont piéton ou d'un bief d'un moulin.

Il est à souligner les efforts pédagogiques entrepris pour sensibiliser la population sur l'intérêt de protéger leur village et leur propre patrimoine par une démarche qui s'est toujours voulue participative.

Ainsi, au terme d'une information continue donnée par le biais du bulletin communal et de multiples réunions publiques, trois Plans d'Occupation des Sols successifs ont permis tout d'abord de limiter les constructions nouvelles puis d'engager une réflexion sur les conduites à tenir en matière de rénovation. La commission communale d'urbanisme composée à parts égales d'élus et de non élus se réunit régulièrement pour recevoir les personnes désirant déposer une déclaration de travaux ou un permis de construire. Après des premiers échanges sur les prescriptions du POS, le demandeur est orienté vers les services du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE). Il est également important de rappeler que les avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) sont toujours sollicités et suivis par le Maire.

Enfin, conscients qu'un travail sérieux ne peut se faire sans l'implication de professionnels compétents, des rapports étroits sont engagés avec la chambre des artisans, des centres de formation pour retrouver, appliquer et divulguer les pratiques d'autrefois.

Dans ce sens, des stages de pratique sont régulièrement ouverts à tous : habitants, personnels communaux, artisans... et même responsable de la Direction régionale de l'environnement (DIREN)..., travaillent régulièrement la pierre et la chaux sur des chantiers communaux encadrés par des professionnels reconnus.

Ce n'est qu'au prix d'un long travail d'information, d'une pédagogie de tous les instants et d'une mise en synergie de tous les acteurs qu'on peut faire accepter auprès d'une très grande majorité d'administrés une telle politique de protection et d'urbanisation, un tel programme qui semblerait impossible pour bon nombre d'élus quand

La ZPPAUP: un outil de promotion de la qualité urbaine

on en connaît les divers enjeux et les risques électoraux.

Aujourd'hui, sans être devenu un musée sclérosé et sans vie, le village présente un ensemble architectural, urbain et paysager authentique et de très grande qualité que de nombreux visiteurs nous envient. Cette vue d'ensemble paraît immuable et la carte postale semble impossible à retoucher.

Cependant, en apparence préservé, ce patrimoine est soumis à de profonds processus de mutation et la dynamique enclenchée reste très fragile.

C'est pourquoi, après plusieurs années de réflexion et d'information de la population, le Conseil Municipal a décidé d'engager une étude de ZPPAUP sur la totalité du territoire communal considérant que cet outil était la meilleure garantie à long terme d'un développement durable de qualité de l'environnement bâti et non bâti ■

Vues du village d'Amblié en fond de vallée



Crédits photos : Cand - Heuzey



■ Sébastien CORD,
Architecte du Patrimoine



Marie-Cécile HEUZEY ■
Géographe Paysagiste

La ZPPAUP: un outil de
promotion de la qualité urbaine

□- La ZPPAUP : un outil majeur de protection du patrimoine rural

En 2004, la commune d'Amblie a souhaité mettre en place une ZPPAUP dont le document devrait être approuvé d'ici la fin de l'année 2007.

Ce projet présente plusieurs aspects particuliers, voire remarquables, notamment par l'étendue et la nature du patrimoine pris en compte, mais aussi par le degré d'implication du Conseil Municipal et de son Maire réélu depuis 1977.

Si préalablement, il nous faudra revenir sur le contexte général et sur les valeurs et les enjeux patrimoniaux d'Amblie, cet exemple est ici l'occasion de rappeler l'importance du cadre dans lequel s'inscrit cette démarche de ZPPAUP. Les traits particuliers du règlement envisagé, à travers sa philosophie et ses objectifs, seront évoqués pour témoigner, en conclusion, de la pertinence de l'outil ZPPAUP pour la gestion collective du patrimoine rural.

» SITUATION ET DESCRIPTION GÉNÉRALE

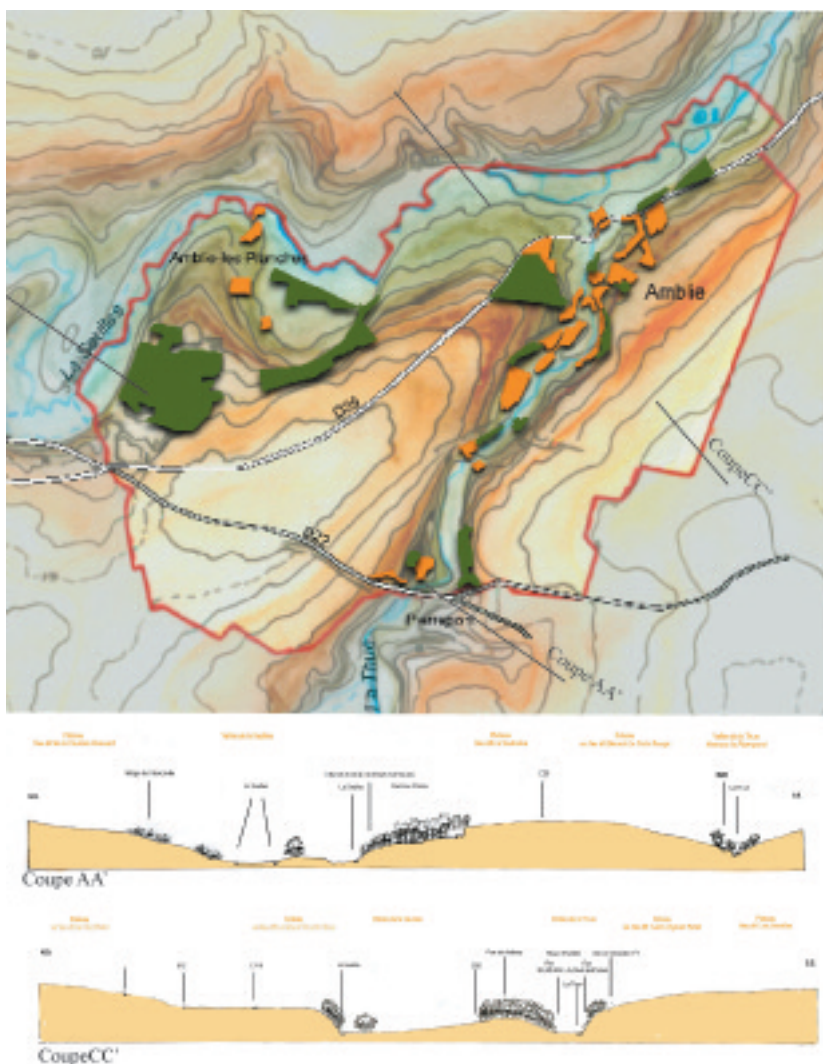
La petite commune d'Amblie, d'une population d'environ 300 habitants et d'une superficie de 582 ha, se situe en limite nord de la Plaine de Caen et du Bessin, à une dizaine de kilomètres du littoral.

Au milieu de ces paysages caractérisés par de vastes plateaux agricoles, le site communal se distingue par la confluence des vallées de la Thue et de la Seulles. Le paysage conjugue ainsi deux ensembles contrastés et complémentaires : d'un côté, les grands panoramas des plateaux céréaliers dénudés, de l'autre, deux étroites vallées encaissées, arborées, sinueuses et habitées.

Protégés aux creux des vallées, le village d'Amblie et ses hameaux se découvrent le long des cours d'eau et des chemins, par séquences, par fragments, offrant toute une richesse d'éléments d'architecture et de paysages.

Les valeurs de la nature s'expriment intimement et confèrent au site rural d'Amblie toute sa dimension et sa cohérence.

Plan et coupe schématiques du site d'Amblie



Crédit photos: Cord - Heuzey

» LES VALEURS PATRIMONIALES SUR LE TERRITOIRE D'AMBLIE

Tout visiteur reconnaîtrait le charme évident de la commune et l'ensemble des éléments qui participent de son patrimoine. Pourtant, s'agissant d'un site rural, chacun de ces éléments pris isolément, reste modeste dans son échelle ;

- l'architecture monumentale est peu représentée ;
- les ouvrages d'art restent discrets ;
- l'architecture rurale pourrait être qualifiée de vernaculaire ;
- les villages se présentent comme des tissus anciens traditionnels ;
- les éléments « naturels » se composent simplement.

La valeur réelle du petit patrimoine d'Amblie doit ici être considérée sous deux autres aspects essentiels :

- les relations étroites et la cohésion entre les divers composants du territoire, où les valeurs de « site », d' « ensemble », et d' « environnement » prennent tout leur sens.
- l'état encore préservé d'un territoire rural, dans une région marquée par de fortes pressions immobilières. Pour exemple, les villages sur la commune prennent tout leur intérêt par leur inscription particulière dans un site de paysages préservés. De même, la qualité des tissus anciens naît de la cohérence entre constructions anciennes, traitements des alignements, espaces non bâtis et échappées visuelles sur les paysages, etc....

Etudes des séquences dans la vallée de la Thue.



Crédit photos: Cord - Heazy



L'évaluation patrimoniale d'Amblie prend donc son sens au regard de la richesse, de la conjugaison, de la concentration, et de l'authenticité d'un petit patrimoine rural sur un petit territoire.

Ces différentes notions de caractère global, de cohérence d'ensemble, d'équilibre, et d'authenticité, ici évoquées, confèrent qualité et sensibilité au site d'Amblie.

Parallèlement, l'analyse des séquences, les configurations particulières du relief, le repérage des cônes de vue et des co-visibilités ont également confirmé la nécessité d'étendre le périmètre à la totalité du territoire communal.

Ce cadre de réflexion élargi a permis au recensement patrimonial sur le site une mise en avant d'un ensemble d'éléments et de caractéristiques :

- une figure patrimoniale cohérente, composée de trois entités paysagères complémentaires, contrastées, préservées et clairement identifiables : le plateau dominant, les vallées encaissées et leurs variations en termes de compositions et d'occupations ;
- des tissus urbanisés, préservés et cantonnés en fond de vallées à proximité des cours d'eau ;
- l'étroite cohésion entre cours d'eau, constructions (village, moulins, ouvrages d'art, échappées, séquences) et pièces de nature (alignements, séquences) ;
- les espaces non bâtis qui participent de l'espace public et du paysage : cours des fermes, vergers, jardins, parcs, prairies ;
- les structures qui agrémentent l'espace public : murs de clôture et portails, perrons, anciennes devantures, ouvrages hydrographiques (écluses, ponts, escaliers, lavoirs, puits, berges...);
- les éléments de composition ou de structure du paysage tels que : alignements, arbres remarquables, boisements, pâtures, haies bocagères, parcs, vergers ;
- les constructions traditionnelles qui dénotent d'une grande cohérence d'ensemble et de savoirs faire dans un site d'anciennes carrières de pierre.
- l'importance du petit patrimoine rural que symbolisent les moulins, les fermes, les annexes, les enclos, les pressoirs...

» LES ENJEUX PATRIMONIAUX SUR LE TERRITOIRE D'AMBLIE

L'agriculture, le lotissement, et la construction contemporaine sont aujourd'hui à l'origine d'enjeux patrimoniaux majeurs :

● **Au niveau du paysage**, l'agriculture a considérablement évolué dans la période récente : D'une part, l'exploitation des terres à grande échelle et la recherche de productivité maximale ont conduit les exploitants à s'affranchir des contraintes. Le relief, la végétation, les éléments de cadrage, les limites sont devenus autant d'obstacles pour leurs

activités. Ce phénomène tend à un effacement progressif des éléments constitutifs du paysage.

D'autre part, les directives européennes, visant l'éloignement des exploitations des zones d'habitations, inciteront les agriculteurs à se délocaliser sur les hauteurs du plateau, au risque d'altérer les vastes panoramas d'aujourd'hui.

● **À l'échelle de l'urbanisme**, entre Caen et le littoral, le paysage a connu de profondes transformations : la forte pression urbaine a généralisé tant bien que mal les extensions de centres anciens sous forme de lotissements tentaculaires. Or, sur la quasi-totalité du site d'Amblie, tout projet d'ensemble bâti, en rupture et discontinuité, se traduirait de fait par l'altération définitive et brutale de la cohérence et de l'authenticité du site.

● **Dans le domaine de l'architecture**, l'état de la construction actuelle recouvre les difficultés récurrentes des opérations d'insertion architecturale en tissus anciens et d'intervention sur l'architecture préexistante. Les récentes créations se présentent soit trop approximative dans les références typomorphologiques qu'elles cherchent à établir, soit trop indifférentes. Le résultat oscille généralement entre deux effets, la copie maladroite et l'objet incongru, sans établir de dialectique réelle avec le contexte bâti.

Les traitements et les interventions sur le patrimoine bâti manquent généralement de sensibilité et d'adaptation architecturale et constructive. Les exemples courants de réutilisation de corps de fermes s'accompagnent de transformations excessives. La dialectique, nécessaire à ce type d'intervention sur les questions de degré et du juste dosage, n'est pas toujours correctement envisagée. Enfin, peu de règles traitent à ce jour du second oeuvre, qui participe pourtant de la qualité patrimoniale des constructions anciennes.

Carte de recensement des récents lotissements (en rouge) dans la région d'Amblie (en jaune)



Credita photo: Cord - Heury

PROTECTIONS ET GESTION COMMUNALE DU PATRIMOINE D'AMBLIE

Conscient des qualités, des particularités et de l'authenticité d'un site jusque-là préservé, le Conseil Municipal d'Amblie a su pressentir les fragilités d'un patrimoine environnemental.

Depuis les trente dernières années, dans un contexte de vastes transformations à l'échelle du paysage, la commune a régulièrement pris l'initiative de se doter des outils de protection adaptés, refusant d'accepter sans mesure tous les risques d'altération et de banalisation du bien commun.

Avant 1975, seuls les deux périmètres de 500m au titre de la loi sur les protections des Monuments Historiques, s'appliquaient pour couvrir environ 1/5^{ème} du territoire.

Par la suite, le Conseil Municipal, dans sa politique de préservation, s'est appuyé sur la mise en place d'une série d'outils de protection et de recommandation :

- un règlement de P.O.S. relativement contraignant ;

- une ZNIEFF au droit des vallées de la Seulles et de la Thue ;

- une ZNIEFF au droit de l'ancienne carrière de la pierre d'Orival ;

- un site inscrit, protégeant 90% du territoire ;

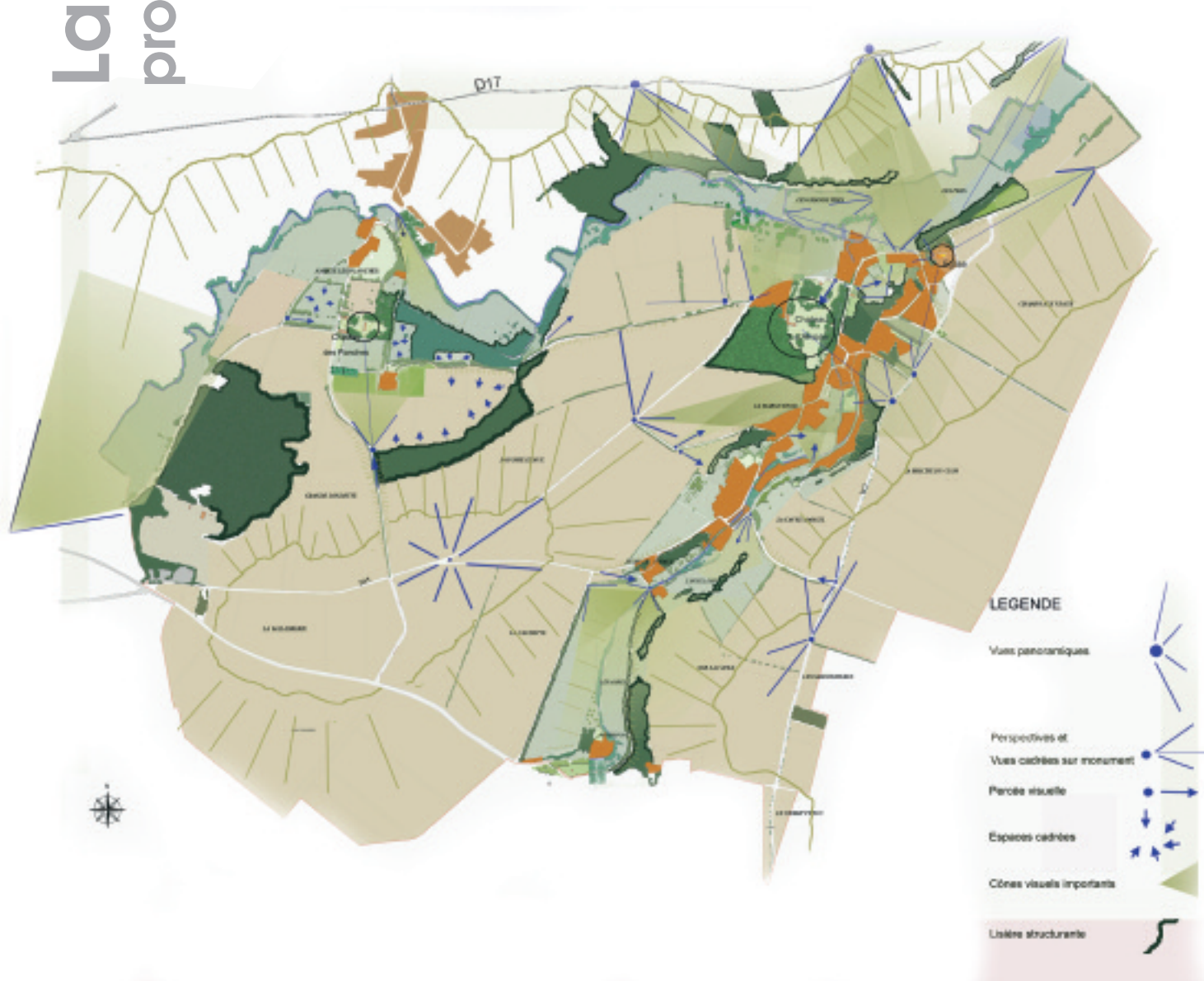
- des espaces naturels protégés.

Parallèlement, il convient de citer les contraintes liées aux importantes zones inondables et sites protégés au titre de l'archéologie.

Si Amblie doit sa sauvegarde à cet ensemble de protections, les règlements respectifs, limités dans leur champ et périmètre, ne pouvaient qu'introduire des prescriptions partielles ou trop généralistes, sans traiter la totalité du patrimoine d'Amblie.

Le projet d'une ZPPAUP s'inscrit donc ici en continuité d'un cadre précis, et vise ainsi la concrétisation de la politique environnementale menée.

Carte du règlement en cours d'élaboration



Crédit photos : Corin - Heuzey

» APPORTS ET OBJECTIF DE L'OUTIL ZPPAUP PROJETÉ

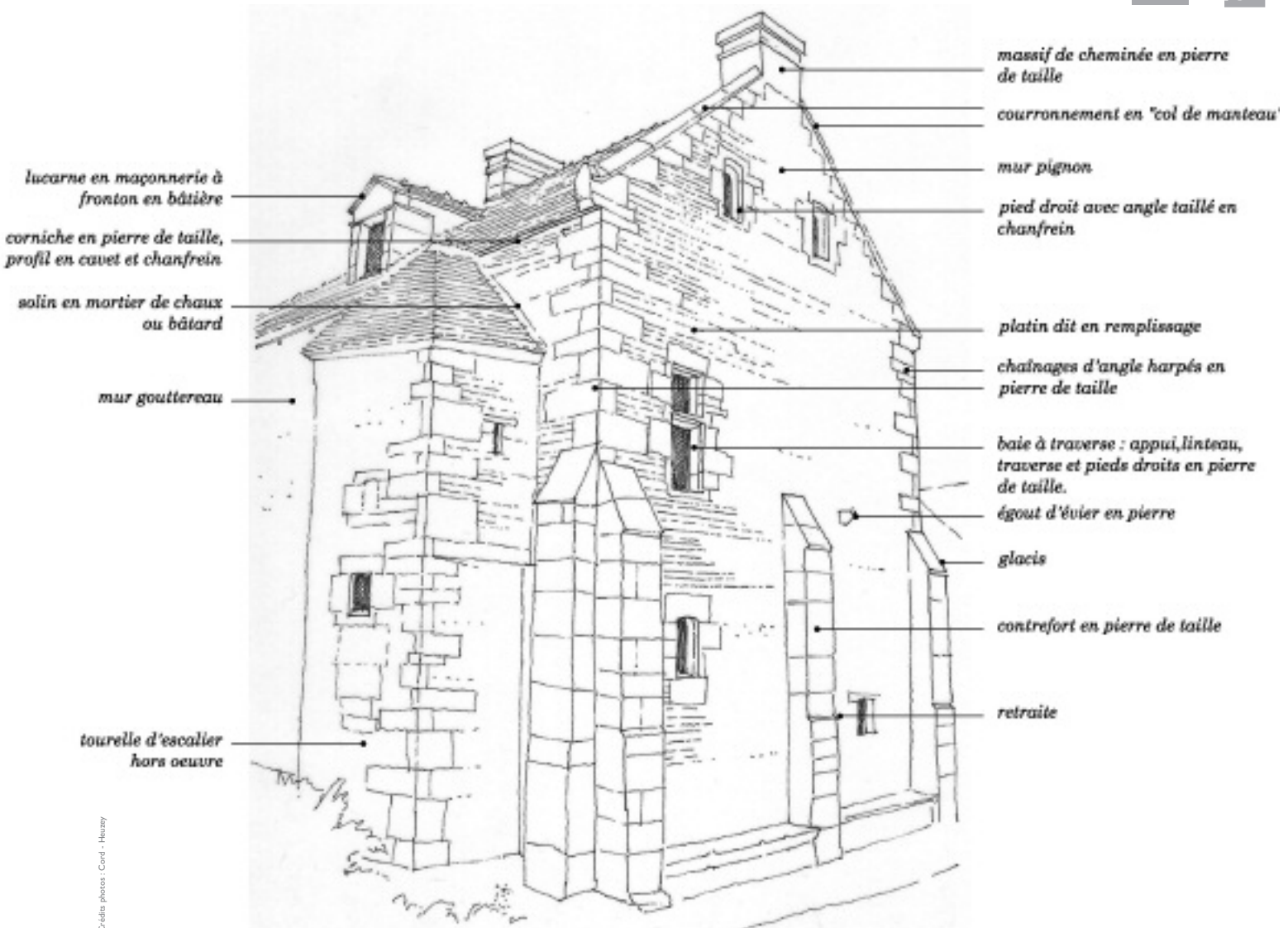
Le projet de ZPPAUP a permis une approche plus globale et plus fine du patrimoine d'Amblie, à travers un ensemble de reconsidérations, tant au niveau du paysage, que du traitement de l'espace public, et du patrimoine bâti.

Face aux différents enjeux avancés, et dans un objectif de préservation du patrimoine rural, cette étude a permis, d'une part, la prise en compte de réflexions plus pertinentes, et d'autre part, une proposition de règlements plus ciblés :

- l'affirmation de la figure patrimoniale d'Amblie à travers les caractères et les spécificités des trois grandes entités paysagères qui la composent,
- l'évaluation hiérarchisée du patrimoine bâti,

- l'intégration de la dimension historique de la commune,
- la réflexion sur le périmètre de protection intéressé, sur les qualités environnementales à préserver
- l'établissement de cônes de vue et des co-visibilités,
- la prise en compte de l'ensemble des éléments qui participent de la qualité du site, jusque là inconsidérés ;
- la sensibilisation aux questions de rôle, d'intérêt et de fonctionnement des structures préexistantes ;
- la mise en avant d'arguments de protections, notamment sur les éléments qui participent du patrimoine rural,

Analyse typo-constructif du bâti.



- l'introduction des notions d'intérêts collectifs,
- la recherche des terrains potentiellement constructibles pour assurer :
 - un renouvellement urbain adapté,
 - l'intégration contrôlée des nécessaires infrastructures agricoles sur les hauteurs du plateau.
- l'instauration de règles plus complètes et opérationnelles, dans un champ plus global :
 - à travers des recommandations et des règles en matière d'intervention sur le patrimoine bâti, en traitant des questions de respect, d'entretien, de restauration, de mise en valeur, de réutilisation, et de doctrines (degré d'intervention, économie de moyens, conservation maximale de la matière, réversibilités...);
 - en traitant la construction du gros oeuvre au second oeuvre ;
 - par le biais d'une réflexion sur le projet architectural dans le cas d'insertion en terme de typo morphologie, de références aux archétypes, de composition et de matériaux de façades ;
 - en intégrant les prescriptions nécessaires à l'entretien du patrimoine paysager.
- la réflexion sur le traitement de l'espace public en termes de matériaux, de dessin et d'aspect.

● Conclusion

La ZPPAUP reste à ce jour l'outil le plus adapté à la reconnaissance et à la gestion du petit patrimoine rural d'Amblie.

Elle offre, en effet, un regard plus complexe et plus global sur le patrimoine tout en répondant, notamment à travers le champ du Paysage, aux attentes et préoccupations actuelles en matière d'environnement et de cadre de vie. Elle peut donc être envisagée dans un projet concerté comme un outil capable d'intégrer les problématiques actuelles et futures.

Aussi, cette démarche, pour prendre tout son sens, doit-elle être motivée par des élus investis et attentifs aux attentes et aux problématiques de leur commune ■

▶▶ La ZPPAUP de Pau (Pyrénées-Atlantiques)



■ Régine CHAUVET, Directeur de l'urbanisme, Pau

Deuxième ville d'Aquitaine avec 83 000 habitants, Pau est le centre d'une communauté d'agglomération de 14 communes. Le centre-ville compte près de 20 000 habitants et 1 200 commerces et services. Autour du Château d'Henri IV, les quartiers du centre ancien sont dépositaires d'une part importante de l'identité paoise, au travers d'une histoire, d'une qualité de vie et d'un habitat de caractère. Néanmoins, à l'image de nombreuses villes françaises, le centre historique de Pau a connu une perte de population depuis 30 ans et regroupe une part importante de ménages isolés. Le parc de logements est ancien et connaît une vacance conséquente. Il comptait, au dernier recensement de 1999, 2 450 logements vacants et 500 logements considérés comme très inconfortables. La redynamisation du centre-ville de Pau est donc passée par la mise en oeuvre de politiques publiques volontaristes de réhabilitation de l'habitat ancien et de mise en valeur du patrimoine, inscrites dans la durée. Si cette politique patrimoniale a été initiée et menée personnellement par André Labarrere, maire de Pau, durant 35 ans, c'est aujourd'hui son successeur, Yves Urieta qui porte cette démarche avec tout autant de passion pour sa ville.

▶▶ DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ANCIEN À LA MISE EN VALEUR DES FAÇADES

Depuis 1998, la Ville de Pau porte une démarche de réhabilitation des logements de son centre ancien à travers deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) successives. En huit ans, 5 millions d'euros de subventions ont généré 19 millions d'euros de travaux pour la réhabilitation de 974 logements dont 798 locatifs et 339 logements vacants remis sur le marché locatif. Cette dynamique est aujourd'hui poursuivie par la mise en place cette année d'une OPAH Intercommunale élargie à 8 autres communes de l'agglomération. Assurer la complémentarité entre les travaux d'amélioration du confort des logements et ceux de restauration des immeubles anciens s'est traduit par un dispositif incitatif de valorisation du patrimoine et de promotion de la qualité architecturale à travers les campagnes de mise en valeur des façades, en tant que partie intégrante de l'espace public. Elles ont été précédées d'études sur la typologie, l'his-

toire de la couleur qui ont permis à Marc et Marie-France Petitjean, respectivement architecte et coloriste, d'établir un cahier de prescriptions de restauration accompagné d'un nuancier que nous avons intégré au POS en 1999. En 6 ans, ce sont 305 bâtiments qui ont bénéficié de 950 000 € de subventions municipales. Afin de poursuivre cet effort collectif d'embellissement, le dispositif vient d'être reconduit, avec un règlement qualitativement plus exigeant pour se mettre à niveau avec la ZPPAUP.

Une grille ouvragée donnant à voir sur un espace vert privé du centre ville



Crédits photos : OMT PAU/DG

» LA ZPPAUP, UN OUTIL POUR ASSURER UNE PROTECTION COHÉRENTE ET ÉVOLUTIVE DU PATRIMOINE DE PAU

La création d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), en coopération avec le Ministère de la Culture, répond à la demande culturelle de connaissance de notre patrimoine, au souci de protection du paysage urbain et à la volonté de fonder sur une assise durable le développement économique de Pau.

Les études préalables à la mise en oeuvre d'une ZPPAUP ont en effet été engagées en 1999 en étroite collaboration avec le Ministère de la Culture et sa Direction Régionale des Affaires Culturelles. Elles ont été confiées à Bernard Wagon, architecte du Patrimoine et urbaniste, dont le minutieux et conséquent travail de terrain a été complété par une passionnante analyse historique réalisée par Olivier Lescorce.

Les étapes principales ont été :

- l'approbation de la délimitation du périmètre et des orientations par la CRPS du 9 décembre 2004.
- l'adoption par le Conseil Municipal lors de sa séance du 18 juillet 2005 du projet de ZPPAUP soumis à enquête publique simultanément avec celle organisée pour le PLU en janvier 2006 ; grâce à une concertation commune sur 2 ans et une large communication, la ZPPAUP a suscité beaucoup d'intérêts, éveiller les consciences sur la valeur du patrimoine palois autre qu'historique mais aucune opposition.
- une étude complémentaire a du être lancée en 2006 sur le site de l'asile Saint-Luc, en même temps que s'élaborait le nouveau plan directeur du Centre hospitalier spécialisé, en raison des événements dramatiques survenus précédemment.
- après un deuxième passage en CRPS le 7 décembre 2006, Yves Urieta, Maire de PAU créera début 2007, par arrêté municipal selon les nouvelles dispositions légales, la ZPPAUP de PAU.

» LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE ZPPAUP ET PLU

Elle s'est imposée progressivement, par les faits.

● Au niveau des études :

D'abord au moment de se lancer dans la révision du PLU, confier les études de planification au bureau d'étude qui depuis 5 ans avait parcouru la ville ancienne dans tous les sens et connaissait l'histoire urbaine de PAU nous a semblé une évidence intellectuelle mais aussi économique.

Dans un souci de cohérence, la rédaction de la ZPPAUP a donc été menée de front après la phase de recensement de terrain par le bureau d'étude en charge du PLU.

En quelque sorte, les études de la ZPPAUP ont constitué le volet patrimonial du PLU.

Les deux études se sont nourries et enrichies mutuellement.

● Au niveau des démarches :

La ZPPAUP a bénéficié d'une large concertation commune aux deux opérations, menée en 2003 et 2004, conclue par une exposition itinérante fin 2005 avant l'enquête publique de janvier 2006.

Il est beaucoup plus aisé d'expliquer la ZPPAUP aux citoyens lorsque la protection du patrimoine n'est pas déconnectée du développement local, de l'évolution urbaine, des enjeux environnementaux...

● Au niveau des contenus :

Grâce aux travaux de la ZPPAUP, le patrimoine se trouve dorénavant au coeur du projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de PAU dont l'une des six orientations porte sur la mise en valeur du patrimoine, des places, des promenades, des parcs et jardins et de l'architecture paloise.

Un exemple de réhabilitation menée dans le cadre de l'opération mise en valeur des façades



Credits photos : ONIT PAU/DC

Les deux documents se complètent et s'enrichissent mutuellement :

- sur le document graphique du PLU, le patrimoine, les alignements et formes urbaines remarquables qui n'ont pu être intégrés dans le périmètre de protection, ont été repérés de manière à bénéficier de protection au titre de l'article L 123 I 7^{ème} alinéa ;

- le périmètre de protection du cimetière israélite, monument historique inscrit mais situé dans un quartier périphérique hors ZPPAUP, a pu être réduit dans le cadre de la révision du PLU ;

- l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se réfère au plan patrimonial directement issu du recensement ZPPAUP, article qui encadre la démolition-conservation des constructions anciennes soit situées dans un périmètre d'ensemble urbain « secteur protégé » soit repérées comme « immeubles protégés » audit plan, pour des raisons culturelles et historiques conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme ;

- pour les espaces boisés, parcs et jardins, espaces verts...etc, la ZPPAUP dispose qu'ils doivent faire l'objet de prescriptions aux documents d'urbanisme communaux ; le patrimoine végétal est concerné par plusieurs niveaux de protection mis en oeuvre par le PLU qui vont de l'espace boisé classé mais aussi des trames spécifiques EVP (espaces verts protégés), EVA (espaces verts d'agrément) limitant les possibilités d'emprise au sol ;

- le règlement du PLU et celui de la ZPPAUP se réfèrent l'un à l'autre : les dispositions des documents réglementaires de la zone de protection du patrimoine ont pour but d'adapter les projets aux caractères de l'architecture et du paysage. Les recommandations architecturales et paysagères ont pour objectif d'aider les propriétaires dans leurs travaux de construction, de restauration ou d'entretien.

- la question des hauteurs est exemplaire puisque le PLU a permis d'établir un relevé des hauteurs sur tout le territoire bâti qui a aussi servi à distinguer 5 types de secteurs de directives de hauteur dans le périmètre de la ZPPAUP sans toutefois faire l'objet de contraintes trop détaillées, les prescriptions précises étant définies par le PLU en conformité avec les directives majeures. L'on retrouve ce même type de dispositif pour les implantations des immeubles.

Au-delà, nous veillons à assurer la cohérence entre la ZPPAUP, notre nouveau dispositif sur la mise en valeur des façades et des devantures commerciales mais aussi avec le règlement de publicité en cours de refonte pour les enseignes commerciales, avec les chartes signées avec les concessionnaires pour la dissimulation de la filerie.

Le temps consacré aux études, le partage de connaissance qu'il a engendré, a permis que la ZPPAUP ne se plaque pas artificiellement sur un territoire mais fasse partie intégrante de l'action municipale de ces dernières années.

Architecture des Trentes Glorieuses intégrée à la ZPPAUP



Pour l'avenir, notre challenge sera la compréhension de cette combinaison PLU/ZPPAUP par les professionnels, les pétitionnaires, les aménageurs de l'espace public mais aussi par nos collaborateurs. Dès à présent, les actions conduites sur le centre-ville doivent s'intégrer dans cette démarche de protection et mise en valeur du patrimoine palois.

Aujourd'hui nous nous préoccupons de la question des effets indirects de la ZPPAUP.



■ **Robert MANGADO,**
Chef du SDAP des Pyrénées Atlantiques,
Architecte des bâtiments de France

L'étude de la ZPPAUP de PAU (chargé d'étude Bernard Wagon, cabinet G.H.E.C.O) a donné lieu à la délimitation d'un périmètre de protection englobant une surface d'environ 517 ha. Nous sommes plus dans un souci de protection d'un patrimoine urbain que simplement architectural.

L'étude s'est attaché à comprendre la ville et à en saisir les axes d'évolution liés en grande partie à une réalité géographique (barrière du Gave et du Hédas, château à l'extrême pointe de ce promontoire avec ses grandes étendues de parcs et de jardins, plateau dominant le gave...).

Chaque étape de l'évolution de la ville a donné lieu à une nouvelle structure urbaine: grandes pénétrantes, boulevard de ceinture, boulevard des Pyrénées surplombant le gave et, plus récemment, grand axe Nord Sud avec cadrage privilégié vers la chaîne des Pyrénées. Ce sont ces éléments qui font le caractère de la ville.

À chaque étape correspond un caractère urbain et architectural qui comprend le quartier du château avec ses immeubles allant du XV^e au XVII^e siècles, les extensions XVIII^e avec ses hôtels particuliers et ses immeubles de rapport, le XIX^e siècle avec ses grands alignements d'architectures sobres et très composées donnant des ensembles de rues très homogènes. Mais le XIX^e a apporté aussi ses architectures de villas accompagnées de très beaux jardins. Enfin, il faut aussi citer toute l'architecture de la première moitié du XX^e siècle et particulièrement l'entre-deux-guerres avec les villas et immeubles (Art Nouveau), et dans la deuxième moitié du XX^e siècle, les cités nouvelles (quartier Saragosse, Architecte M. Rémondet).

En dernier lieu, la ZPPAUP a mis l'accent sur la valeur paysagère de la ville : perspectives, vues (boulevard des Pyrénées), parcs publics, mais aussi parcs privés attachés aux villas et particulièrement aux villas dites « Anglaises », sans oublier tous les alignements d'arbres le long des rues et avenues.

C'est en fait l'analyse d'un art de vivre dans cette ville du piémont pyrénéen qui a été étudié avec ses jardins, ses parcs, ses grandes promenades et les architectures qui y sont rattachées. Il nous a semblé diffi-

C'est notamment dans ce contexte que nous avons lancé une étude pré opérationnelle d'OPAH RU avec pour projet de gérer par Déclaration d'utilité publique les périmètres de restaurations immobilières susceptibles de bénéficier des possibilités fiscales offertes par la loi Malraux ■

cile de rejeter hors du périmètre l'un ou l'autre de ces quartiers, tant ils font partie de la compréhension de l'évolution de cette ville.

La Cité Saragosse créée par M. Rémondet dans les années 60 a fait débat. Il nous est apparu important que, pour sa qualité urbaine (composition) ainsi qu'architecturale et paysagère (équilibre des pleins et des vides, plantations), cette nouvelle forme d'urbanisation puisse faire l'objet, de la part des élus et de l'administration, d'un regard vigilant quant à son évolution possible.

Tout cela explique cette surface qui peut paraître importante voir exceptionnelle parmi les études de ZPPAUP.

Il y a à ce jour peu de monuments protégés sur la ville de Pau. Hormis le château de Pau et l'hôtel Gassion immédiatement voisin, la covisibilité existe peu. Si quelques sites classés ont été créés, protégeant des lieux exceptionnels comme le parc Beaumont et le boulevard des Pyrénées, la grande majorité des villas anglaises et leurs jardins se trouvent en dehors de tout périmètre de protection.

Cette situation, doublée peut-être d'un manque de conscience de toutes ces richesses, a donné lieu par le passé à la destruction de ces témoignages d'un moment fort de l'histoire de Pau. Beaucoup de villas et leurs jardins ont été détruits au profit de la construction de « résidences ».

C'est certainement l'un des éléments déclencheur de cette étude.

Conscients qu'il y avait là l'expression d'un véritable art de vivre dans un contexte paysager exceptionnel face aux Pyrénées, il est apparu indispensable de mieux le comprendre et par là même, de pouvoir le mettre en valeur et en permettre l'évolution liée aux besoins contemporains.

Aujourd'hui, nous sommes à quelques jours de la signature de l'arrêté de ZPPAUP par Monsieur le Maire. Cela va poser la question de la mise en application de sa réglementation.

Depuis quelques années déjà, la ville a une politique d'aide à la restauration des façades (enduits, menuiseries). Elle fait appel, pour l'aider dans cette tâche, aux services d'un cabinet d'architecte du patrimoine : Etienne Lavigne, associé à une coloriste, Mme Creté. L'A.B.F. y est associé. Il est fréquent que l'ensemble des acteurs se retrouve sur le terrain pour juger de la marche à suivre en concertation avec les pétitionnaires.

La ville a étoffé son pôle d'instructeurs qui sont maintenant bien présents sur le terrain, dans un travail de surveillance, mais aussi de pédagogie : informations sur les procédures, conseils, renvois au règlement de la ZPPAUP.

Depuis quelques temps déjà, l'ABF assure une permanence mensuelle dans les services d'urbanisme de la ville. Il s'agit de tester le règlement mis en place, mais aussi de le « faire vivre » et de voir ensemble les adaptations qui s'imposent, d'acquiescer une compréhension commune Ville /Etat de l'évolution de Pau.

Toutes ces actions illustrent déjà la volonté d'agir sur le terrain dans le sens d'une mise en pratique des idées mises en place lors de l'étude.

Par ailleurs, la municipalité envisage fortement, M. le Maire l'a lui-même annoncé lors de la Commission régionale du patrimoine et des sites, d'étoffer encore son équipe par la venue d'un professionnel de l'architecture.

Mais le point essentiel à mes yeux que la ZPPAUP nous permet d'aborder est la nécessaire convergence de tous les services de la ville dans la réussite de l'application de cette étude.

La ZPPAUP est un moment de réflexion privilégié

permettant de réaliser parallèlement un bon outil de planification qu'est le PLU. Elle a l'objectivité d'une recherche basée sur des faits connus de tous, ou, tout au moins accessibles, tels que l'histoire, la structure urbaine, l'architecture, le paysage ; elle est de ce fait plus pérenne. Pour autant, une fois les documents opérationnels mis en place avec toute la qualité requise pour obtenir cette qualité urbaine, il faut une grande et bonne volonté, et une concertation de tous les acteurs.

Les permanences de l'ABF doivent être le moment où tous les services présentent leur projet, échangent avec les autres services, souvent eux aussi impliqués dans le même dossier. C'est le moment aussi de se convaincre que la ZPPAUP n'est pas une contrainte mais peut, au contraire, être une aide, un guide dans l'élaboration des projets de la ville pour la ville (logements, aménagements urbains, signalétique, éclairage, plantations...) tout ce qui fait, en un mot, la ville et sa qualité.

Le rôle de notre administration, en s'appuyant sur ces études élaborées en partenariat, est d'accompagner les villes et leurs services dans l'application des dispositions étudiées ensemble.

Lorsque le législateur a souhaité que le représentant de l'Etat soit chargé d'appliquer le règlement élaboré pour ces zones, j'ai envie de penser que c'est aussi à ce rôle d'accompagnateur auquel il songeait, même s'il ne faut pas renier la mission de contrôle qui nous incombe ■

Un bel exemple de villa datant de la villégiature paloise



» La ZPPAUP de Coupvray (Seine et Marne)



■ **Gérard BARBIER,**
1^{er} Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme.

Village briard situé à 35 km de Paris, Coupvray est bien connu sur le plan international comme étant le village natal de Louis Braille.

Dans le dernier secteur de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, Coupvray fait partie des 5 communes regroupées dans le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) du Val d'Europe pour l'accueil du projet d'Eurodisneyland.

Ainsi le petit village de 2850 habitants se voit propulsé en 3^e commune touristique de France avec 3800 chambres d'hôtel.

La convention de 1987 pour l'installation du parc d'attractions consacrait à l'urbanisation future 300 ha au sud de la route nationale 34 sur les 800 ha du territoire de la commune.

L'architecte du SDAP nous a conseillé dès 1990 d'étudier une ZPPAUP afin d'assurer une cohérence avec le POS autour des protections qui concernaient le musée de la maison natale de Louis Braille, le parc de l'ancien château du Cardinal de Rohan, la ferme et la grange aux dîmes.

Ces protections ont entraîné une relative préservation du bâti ancien du village.

L'étude de ZPPAUP menée par Claire Guiorgadze, architecte du patrimoine, a fait ressortir un intérêt paysager particulier des deux flancs du parc du château, des espaces ouverts en crête de plateau avec des vues lointaines sur la vallée de la Marne et Meaux à l'est, sur les monts de la Goële à l'ouest.

Cette protection du paysage qui constitue un écrin pour découvrir le parc et le village, déjà signalée dans le PIG (Projet d'Intérêt Général de 1987 lié à l'opération pour l'implantation de Disneyland en France), se heurtait aux intentions de développements urbains éventuels de l'Etablissement Public chargé du développement du secteur IV de Marne-la-Vallée A, relayés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 1994 avec un classement en zone partiellement urbanisable à 60%.

À l'issue de cette brève introduction, les représentants du SDAP vont vous présenter les résultats de l'étude de création de la ZPPAUP et d'une étude urbaine conduite en parallèle sous l'égide de l'EPA France pour tenter de concilier les points de vue.



■ **Marc GERAULT,**
Inspecteur des sites au S.D.A.P. de Seine-et-Marne

Au cours de cette intervention, je vais vous présenter brièvement le contexte patrimonial dans lequel s'inscrit cette démarche de création d'une ZPPAUP et les difficultés rencontrées pour la mise en place du projet.

C'est un extrait de l'atlas de Trudaine et plus précisément de la planche relative à la « Route Royale de Paris à Coulommiers » (actuelle RN 34) qui va permettre d'évoquer le patrimoine de Coupvray. Sur ce document, la représentation du village, du réseau viaire et des bâtiments est relativement précise.

Beaucoup de ces tracés anciens sont encore observa-

bles aujourd'hui comme l'a montré l'étude de ZPPAUP qui a été confiée à une architecte du Patrimoine : Claire Guiorgadze.

Cette image du Coupvray du XVIII^e siècle est centrée sur le domaine que la famille des Rohan a possédé durant deux siècles jusqu'à la Révolution et qui se présente sous la forme d'un espace d'une cinquantaine d'hectares clos de murs. L'axe principal de la composition est placé en diagonale et regroupe les éléments les plus remarquables : le château, les part-

terres et les pièces d'eau.

Il relie le plateau agricole au village qui amorce la descente vers la vallée de la Marne.

Un axe transversal, perpendiculaire au premier, sépare au nord l'espace ouvert profitant du panorama sur la vallée du parc boisé au sud organisé en bosquets selon un système d'allées rayonnantes.

des éléments de son patrimoine reconnu et protégé au niveau national. C'est ainsi que, dès le 5 juin 1944, le parc a été classé au titre des Sites.

A suivi la protection de trois monuments :

- la maison natale de Louis Braille (maison briarde de la deuxième moitié du XVIII^e siècle installée dans la partie basse du village) et son jardin inscrits par arrêté du 8 décembre 1966.
- la totalité des communes du château et son pigeonnier, inscrits par arrêté du 17 mai 1988.
- la ferme du Couvent ou du château : façades et toitures des bâtiments, y compris celui dit « La Granges aux Dîmes », inscrites par arrêté du 17 mai 1988.

Dans cette liste n'apparaît pas le château qui, abandonné dans les années 1960, s'est progressivement dégradé pour atteindre un état de ruine vingt ans plus tard.

L'ensemble constitué par le parc et les bâtiments subsistant demeure cependant digne d'un réel intérêt et la commune qui vient d'en faire l'acquisition souhaite l'ouvrir au public après sa réhabilitation en partenariat avec la Région et le Département.

Pour en revenir aux servitudes de protection, on peut observer que la partie située à l'est du parc n'y est pas soumise, alors que le développement du secteur IV de la Ville Nouvelle avec l'implantation d'Eurodisney suscite de vives inquiétudes quant au devenir de ces espaces encore naturels.

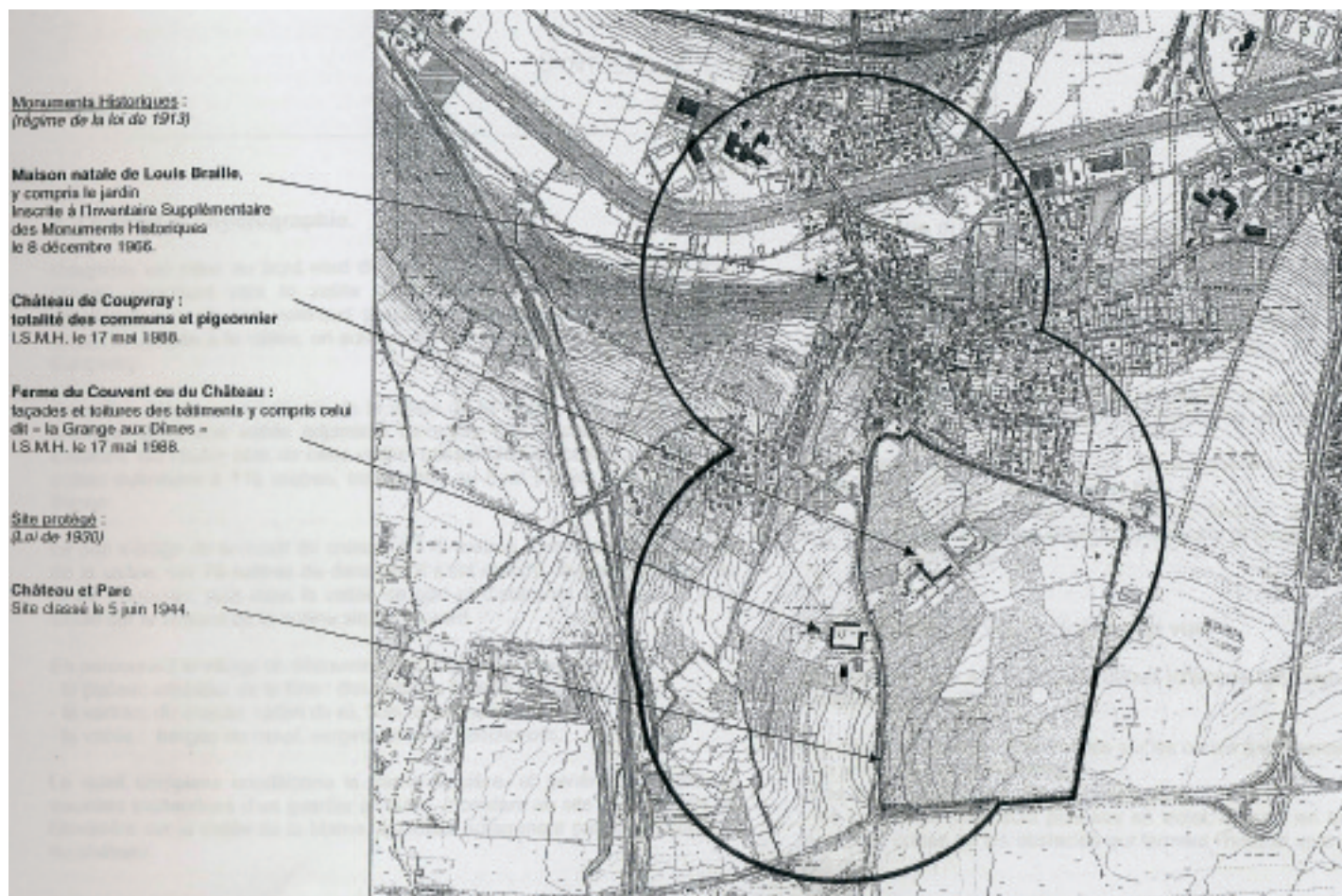
Parc du Château, XVIII^e siècle



Crédits photos : étude ZPPAUP, SDAF Seine-et-Marne

Couvray est la seule commune du Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Val d'Europe à posséder

Les protections patrimoniales existantes à Coupvray



Crédits photos : SDAF Seine-et-Marne

Cette donnée, ainsi que la volonté d'avoir une action mieux maîtrisée en ce qui concerne la gestion du patrimoine bâti dans le centre bourg ancien, a incité la commune à mettre à l'étude la création d'une ZPPAUP en accord avec le SDAP.

À l'issue des analyses patrimoniales où le paysage a été étudié au même titre que l'architecture et les différentes phases de l'évolution urbaine de Coupvray, un périmètre de protection a pu être déterminé ainsi que sa partition en trois secteurs ayant chacun une réglementation spécifique. Le secteur du centre historique de Coupvray (S1) inclut toutes les constructions anciennes et sera soumis à un règlement où les prescriptions architecturales seront prépondérantes. Dans le secteur des extensions protégées (S2) sont regroupées les urbanisations récentes ou futures qui sont en relation de co-visibilité directe avec le secteur précédent ou le site classé du parc du château. Pour ces espaces en évolution, les contraintes architecturales seront moins fortes, mais les règles d'urbanisme seront particulièrement étudiées. Enfin, le secteur du paysage protégé (S3) se veut inconstructible et se compose de la bordure sud de la RN 34, de la zone des « Cent Arpents et des Vignes Rouges » longeant à l'est le parc du château et de la zone dite « Fontaine Coulevrain » comprise entre la ligne TGV et la limite ouest du parc qui offre les vues les plus saisissantes sur les monuments protégés et leur écrin naturel. Venant compléter le dispositif par le nord, sont intégrées à ce secteur paysager la côte Saint-Jacques et les berges du canal de Meaux à Chalifert, ouvrage marquant du paysage hérité des transformations apportées au XIX^e siècle avec le passage de la voie ferrée allant de Paris à Strasbourg.

C'est ce secteur naturel qui a créé débat et qui a été source de difficultés avec les acteurs du développement de la Ville Nouvelle, en particulier l'établissement public d'aménagement l'EPAMARNE. En effet, il est vite apparu que si, pour les parties nord et ouest de secteur 3, une protection rigoureuse de leurs caractéristiques paysa-

gères pouvaient être acceptée par tous, il n'en était pas de même pour la zone naturelle située à l'est pour laquelle des projets d'urbanisation étaient à l'étude par l'EPAMARNE sur la base d'une réceptivité de 2 500 logements.

Après que la commune ait obtenu que l'urbanisation future de Coupvray soit prioritairement envisagée sur la partie sud de son territoire, c'est-à-dire située au sud de la RN 34 en direction d'Eurodisney, la suggestion du SDAP de consulter des concepteurs spécialistes de l'aménagement urbain a été retenue par l'EPAMARNE. Cette consultation restreinte devait, dans notre esprit, permettre de démontrer que le développement souhaité par les aménageurs pouvait se concevoir dans le respect du paysage et du patrimoine historique. C'est dans cette double perspective que le SDAP a établi le « volet patrimonial » du cahier des charges soumis à la consultation.

Quelques idées fortes peuvent en résumer l'esprit et le contenu :

- Tirer parti des tracés anciens, ou valoriser l'accès historique du parc et les axes de composition du domaine.
- Affirmer une lisière sur l'est du parc du château et assurer des continuités de circulation douce à partir de l'allée des Bonshommes.

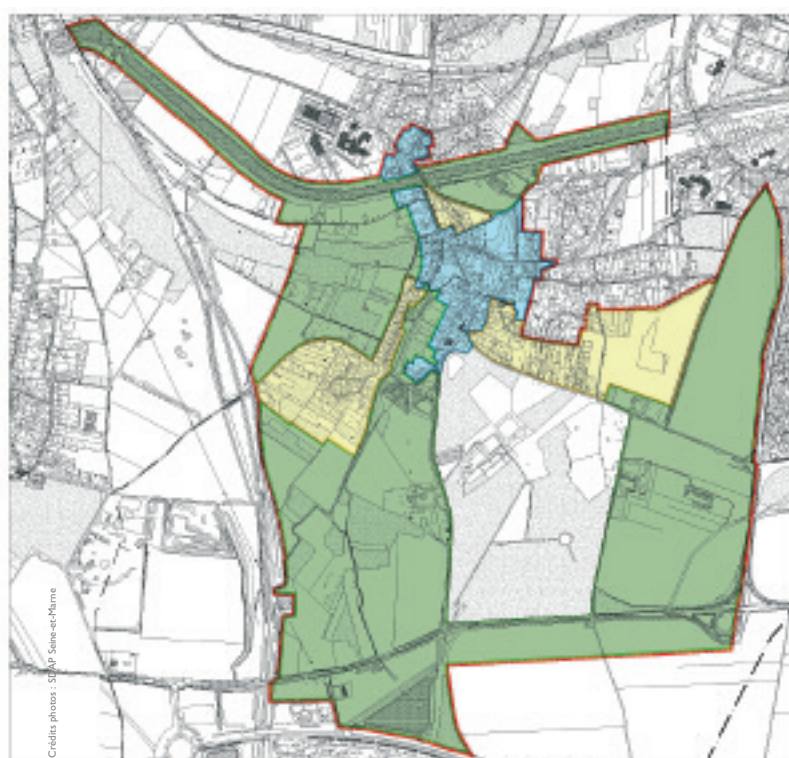
- Protéger les vues sur le parc dans la séquence d'approche par la RN 34, ancienne route royale.

- Ménager des perspectives et des vues lointaines sur la vallée de la Marne et la cathédrale de Meaux, tout en maintenant des coupures d'urbanisation entre Coupvray et Esbly.

Sibylle Madelain-Beau va présenter les réponses apportées par les bureaux d'étude sollicités.

PLAN DE LA ZPPAUP

- Périmètre global
- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3



Credits photos : SDAP Seine-et-Marne

ZPPAUP de Coupvray - Projet de règlement, avril 2004 - page 15



■ **Sybille MADELAIN-BEAU**
 Chef du SDAP de Seine et Marne,
 Architecte des Bâtiments de France

Trois équipes ont été retenues :

- L'équipe MADEC avec Philippe Madec, architecte-urbaniste et Eric François, paysagiste, envisage, en s'appuyant sur le tracé historique du parc du château par le prolongement de ses axes, d'identifier clairement des îlots et de créer des éléments remarquables : le grand Bassin, le grand Carré, le carrefour des Trois Ormes et la place Royale.

Le maintien de la lisibilité des bourgs, le traitement des voies, qu'elles soient existantes, existantes requalifiées, primaires, secondaires ou piétonnes ainsi que la présence de l'eau dans le parti d'aménagement, constituent également les éléments forts de la composition urbaine. Il est prévu sur 40% de l'emprise foncière, outre les différents équipements, la construction de près de 2000 logements (27% de maisons individuelles, 30% de maisons de villes et 43% de collectifs).

- L'équipe ROLINET, avec Marc Rolinet, architecte-urbaniste et Michel Collin, paysagiste, propose une densification forte et une concentration des espaces bâtis pour permettre la préservation maximale des espaces naturels existants. Pour l'ensemble de l'opération, la continuité des espaces ouverts sera créée par la constitution d'un seul et même espace public ouvert en relation avec l'ensemble du site.

Trois zones d'urbanisation sont prévues : au nord, l'extension vers l'est du village de Coupvray, un centre urbain implanté au noeud des axes principaux de circulation et au sud, un ensemble de trois bourgs traités en bastide avec une zone d'activités en zone « tampon » avec le site d'Eurodisney.

Il est prévu sur 45% de l'emprise foncière, outre les différents équipements, la construction de près de 2500 logements (25% de maisons individuelles, 11% de maisons de villes et 64% de collectifs).

La ZPPAUP : un outil de promotion de la qualité urbaine

Plan de Masse

Plan de masse

Equipe MADEC:
 Philippe MADEC, Architecte-Urbaniste
 Eric FRANCOIS, paysagiste

Le parc déployé

-  La tutaie
-  Le Grand Mail (parking public du parc)
-  Les Prairies
-  Jardins privatifs



Credits photos : MADEC-FRANCOIS

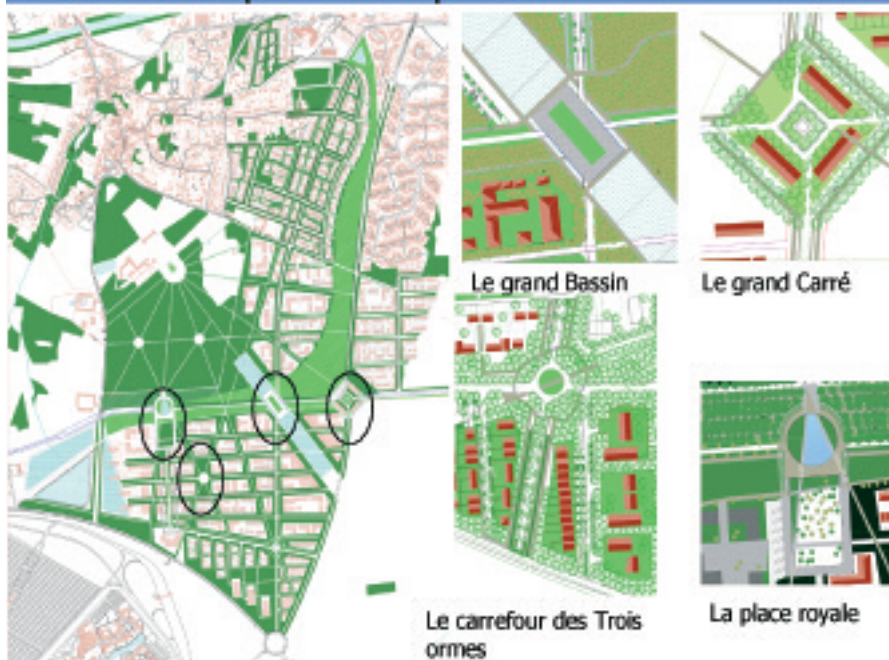
La ZPPAUP: un outil de promotion de la qualité urbaine

- ARCAS-PARIS, avec Maurice Culot, architecte-urbaniste et Arborescence, paysagiste, suggère la transformation de l'ancien parc du château en parc urbain et un principe de composition urbaine en îlots pour favoriser l'organisation en quartiers et privilégier l'intégration sociale et la mixité des usages.

La relation avec la nature sera privilégiée tout comme la mise en place de circulations douces.

Il est prévu sur 62% de l'emprise foncière, outre les différents équipements, la construction de près de 2500 logements (44% de maisons individuelles et de maisons de villes et 56% de collectifs).

Principes de composition Urbaine - éléments



Crédits photos : SDAP Seine-et-Marne

Principes de composition Urbaine- les typologies

Répartition des typologies



Crédits photos : SDAP de Seine-et-Marne



Credits photos : CILLOT - ARBORESCENCE

La ZPPAUP: un outil de promotion de la qualité urbaine

À l'issue de cette consultation, il a pu être démontré qu'une urbanisation liée au développement de la ville nouvelle de Marne-la-vallée pouvait être envisagée dans le respect de la protection des paysages et du patrimoine historique identifiés dans l'étude de la ZPPAUP.

La démarche de création d'une telle servitude peut donc être aussi un moment propice pour la conception d'un projet urbain s'inscrivant dans la sensibilité d'un lieu.

Conclusion de Gérard Barbier

En tant qu'élus, nous avons agi pour faire reconnaître l'intérêt majeur du site dans un contexte de forte urbanisation sur le plateau et fait valoir la priorité du Projet d'Intérêt Général de 1987 sur le Schéma Directeur de

la Région Ile de France (SDRIF) de 1994.

Le projet de SDRIF en cours d'adoption revient sur les dispositions de 1994 et les objectifs de population prévus par l'EPA qui ne sont pas ceux des acteurs locaux.

Le PADD du SCOT du Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) du Val d'Europe du secteur 4 confirme les orientations communales au nord de la RN34 qui rend possible la compatibilité SDRIF-SCOT et PLU en cours d'élaboration, tout en assurant celle avec la future ZPPAUP.

Nous sommes dans les derniers mois de finalisation de notre démarche. Nous planifions l'enquête publique relative à la création de la ZPPAUP pour la fin de l'année ■

» La ZPPAUP de Mantes-la-Jolies (Yvelines)



■ **Jean-Luc SANTINI**,
Maire adjoint chargé de l'urbanisme,
Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération Mantes en Yvelines
en charge de l'Equilibre Social de l'Habitat.



■ **Pascal PARRAS**

Architecte des Bâtiments de France au SDAP des Yvelines,
conservateur de la Villa Savoye et de l'Abbaye de Port-Royal.

La ville de Mantes-la-Jolie, située à 50 kilomètres à l'ouest de Paris, est une commune de 45.000 habitants, centre d'une communauté d'agglomération d'environ 80.000 habitants.

Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), couvrant 444 hectares, décidée en 1995, améliore, jour après jour, l'image du centre ancien et valorise les paysages verdoyants des bords de Seine (superficie communale: 934 hectares).

» - L'ÉVOLUTION HISTORIQUE DE LA VILLE

● Situation et évolution

La ville est implantée dans une boucle de la Seine à la confluence d'une petite rivière : la Vaucouleurs.

La présence d'îles entre Limay et Mantes a permis d'établir un gué puis un pont sur la Seine, lieu de croisement des routes de Beauvais-Chartres et Paris-Rouen.

À la limite de la Normandie et du Royaume de France, la ville était le siège d'un château établi sur une "motte" défendant le pont. Une première enceinte protège le bourg commerçant. Après avoir mis la ville à sac, Guillaume le Conquérant aurait, par ses dons, permis l'édification de la Collégiale.

Au XIV^e siècle, les fortifications s'accroissent, les bastions s'élèvent ; neuf portes sont ouvertes dans l'enceinte. Au XVIII^e siècle, afin d'améliorer la route de Paris à Rouen, l'ingénieur Jean-Rodolphe Perronet trace un axe fort partant du pont et traversant la ville médiévale de façon rectiligne. Des hôtels particuliers sont bâtis avec de beaux portails. Au XIX^e siècle, les faubourgs se développent vers l'ouest. Au XX^e siècle, le 30 mai 1944, le centre ville est bombardé, le pont démoli.

Le centre ancien est reconstruit dans les années 1947-1960 avec une architecture régionaliste de qualité par les architectes R. Lopez, R. Gravereaux et R. Marabout. Sur le terrain d'un ancien aérodrome, à l'ouest, la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) du Val Fourré est créée, la plus importante de France.

● Les principaux monuments sont :

- ✓ La Collégiale (XII^e - XIII^e siècle)
- ✓ La tour Saint-Maclou (XI^e - XVI^e siècle)
- ✓ L'Hôtel Dieu (XVII^e siècle) - (Chapelle musée)
- ✓ La fontaine ((XVII^e siècle, Nicolas Delabrosse)
- ✓ Les fortifications (XVII^e siècle)
- ✓ Les hôtels particuliers (XVIII^e siècle, De Mornay, Carsilier)

» - LES PARTICULARITÉS DE LA ZPPAUP DE MANTES-LA-JOLIE

● La création liée au Grand Projet Urbain

Le Comité interministériel des villes du 9 juillet 1991 a retenu Mantes au titre des Grands Projets Urbains (GPU). Confirmé le 22 février 1994, le périmètre du GPU, initialement limité au quartier du Val Fourré, a été étendu à l'ensemble des trois communes de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Buchelay.

Les trois principaux objectifs du GPU consistaient à :

- ✓ Développer l'activité économique, créer des emplois,
- ✓ Résoudre les dysfonctionnements du Val Fourré (quartier de tours et de barres, plus grande ZUP de France),
- ✓ Renforcer et améliorer le centre de l'agglomération qui est le centre-ville de Mantes-la-Jolie.

La densification des logements, l'augmentation des activités commerciales et culturelles et l'entretien des espaces publics renforcent la centralité du centre-ville.

La qualité de l'aspect des façades et la mise en valeur du patrimoine améliorent l'image du centre ancien et favorisent l'installation des commerces.

La bonne image du centre-ville aura des répercussions économiques positives sur l'ensemble de l'agglomération.

La collégiale et le quartier de la reconstruction



Crédits photos : SDAP Yvelines

Pour l'amélioration du centre-ville, la commune, avec l'aide de l'Etablissement Public d'Aménagement Mantes-Seine-Aval (EPAMSA), privilégie plusieurs actions :

- Les opérations nouvelles d'aménagement

Les terrains délaissés, occupés par des bâtiments désaffectés sans intérêt architectural, situés en bordure du centre ancien, sont reconvertis en logements (les bords de Seine), en multiplex cinématographique (la place Henri Dunant) et en équipements culturels (site de l'ancien hôpital).

- Les actions publiques

La commune a restructuré le marché municipal couvert et la mairie. La commune a aussi mis en place un plan d'amélioration de la voirie et de l'éclairage public (enfouissement des réseaux, luminaires, mobilier).

- La remise en état du patrimoine privé

Au début des années 1990, les immeubles du centre-ville présentent un nombre élevé de logements sinon insalubres du moins bien en dessous des normes de confort. De nombreuses façades sont mal entretenues et leur aspect fortement altéré. Il fallait inciter les propriétaires privés à restaurer leur patrimoine. La commune prend des mesures incitatives en créant une procédure d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Dans un premier temps, l'OPAH avait rempli son objectif social : les propriétaires, socialement fragiles, avaient pu réaliser des travaux indispensables en matière de sécurité et d'hygiène (électricité, chauffage, sanitaires), mais la valorisation de l'image du centre ancien, par le ravalement des façades, n'avait pas été atteinte.

La commune a donc été amenée à redéfinir le cadre de l'OPAH en proposant d'autres dispositifs financiers, réglementaires et d'accompagnement qualitatif :

✓ L'OPAH a été renforcée et a proposé de subventionner jusqu'à 30% du montant des travaux de ravalement,

✓ Un architecte a été nommé pour conseiller les propriétaires sur la qualité architecturale des

ravalements (matériaux à employer, modénatures à respecter),

✓ La commune prend des mesures réglementaires en appliquant la loi du code de la construction portant sur l'obligation décennale de ravalement,

✓ La commune décide de mettre à l'étude une ZPPAUP concernant le périmètre de l'OPAH renforcée (Conseil Municipal du 18 décembre 1995). La nouvelle opération s'appuie ainsi sur des règles qualitatives clairement définies en matière d'architecture. La ZPPAUP constitue un outil adapté en définissant des zones homogènes correspondant à la réalité urbaine, dotées de prescriptions architecturales et de documents de références qualitatives (matériaux, techniques à utiliser, palettes de couleurs). Avec une ZPPAUP, les propriétaires d'immeubles peuvent aussi bénéficier des défiscalisations proposées par les lois Malraux.

La ZPPAUP a été réalisée par une équipe de maîtrise d'oeuvre comprenant un architecte François Raymond, un paysagiste Yves Deshayes et un coloriste Jean-Philippe Lenclos. L'étude est conduite conjointement par la ville et l'Architecte des bâtiments de France.

Un fascicule recueille les photographies et les analyses rue par rue. Un deuxième fascicule contient des informations sur la typologie des bâtiments, le vocabulaire architectural, une palette de couleurs et la morphologie urbaine. Le troisième fascicule décrit l'évolution historique de la ville.

Par la suite, une étude complémentaire a étoffé l'étude du centre ancien, en élargissant la ZPPAUP à d'autres territoires communaux (approuvée le 15 septembre 2003).

● Les secteurs

La zone de protection est divisée en trois secteurs :

✓ Le secteur A, composé du centre ville et du quartier de Gassicourt, englobe l'ensemble du bâti ancien. Des prescriptions spécifiques concernent le bâti de la période de reconstruction d'après la guerre de 1939-1945.

✓ Le secteur B concerne un secteur périphérique au centre ancien constitué d'édifices de qualité du XIX^e et XX^e siècles ainsi que l'axe de composition urbaine reliant le Val Fourré au centre.

✓ Le secteur P correspond aux espaces paysagers en bord de Seine afin d'améliorer la relation de la ville à son fleuve.

● La palette des couleurs

La palette des couleurs permet de conseiller les propriétaires sur les couleurs à choisir pour le ravalement des façades. L'étude de J.P. Lenclous légitime le choix des couleurs qui sont issues d'une analyse des teintes existantes sur le centre ancien.

La méthodologie expliquée par le coloriste permet à l'ABF et à l'architecte de la ville de fonder leurs avis et de conseiller les maîtres d'ouvrage à partir d'un document de référence connu de tous. La palette de couleurs est une constante, elle rend cohérent dans le temps l'ensemble des choix. À titre juridique, elle n'est pas obligatoire.

» - LES RÉSULTATS

● La palette des couleurs

Rue Nationale :

L'immeuble est dans le fond de perspective d'une rue perpendiculaire. Les travaux réalisés ont permis de reconstituer la façade de l'immeuble. La partie de la devanture commerciale qui masquait le premier étage a été supprimée. Les fenêtres ont été rétablies (ravalement, changement de devanture et enseigne).

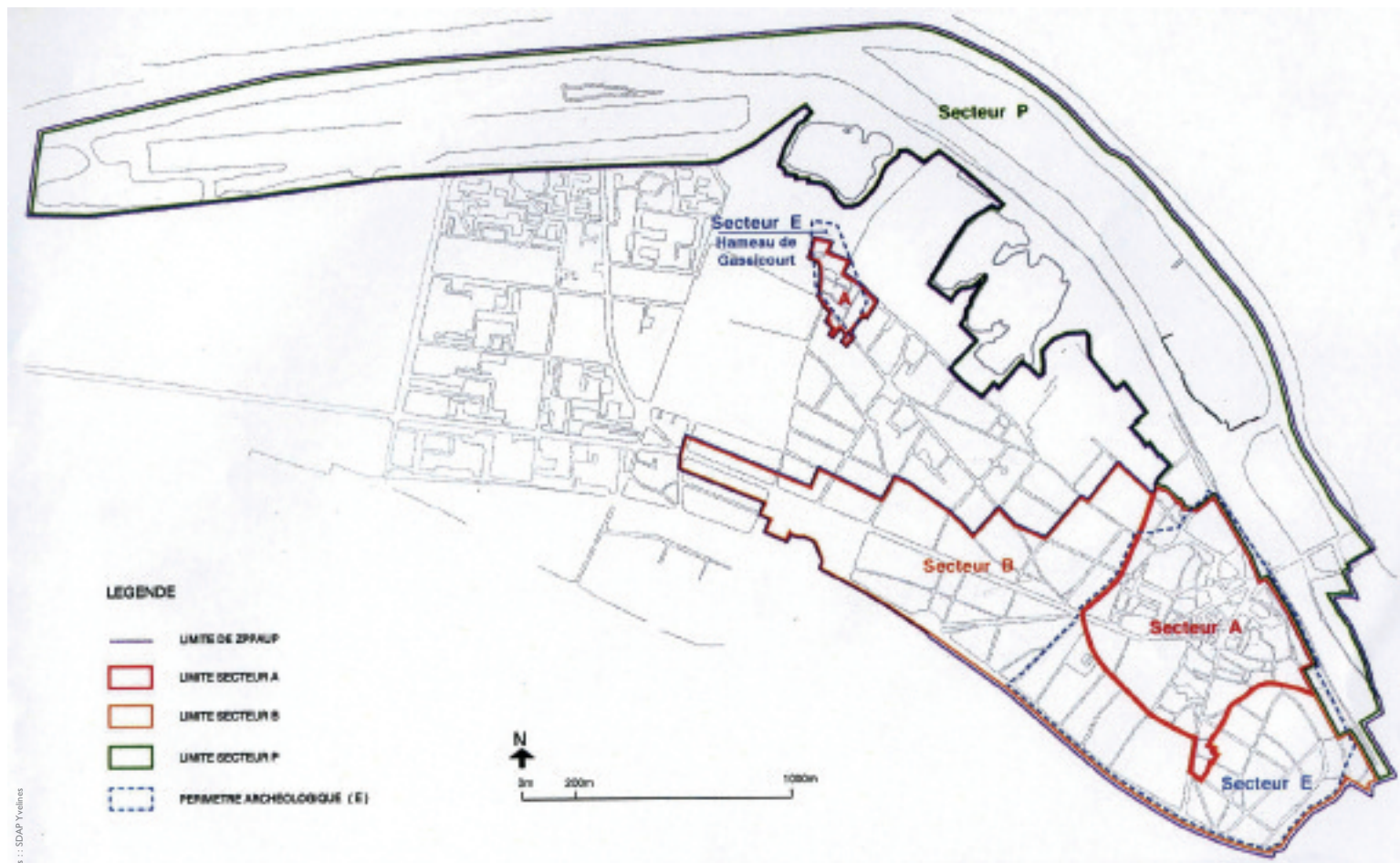
Place de la Hèvre :

En bordure de Seine, sur une rue remarquable du chevet de la Collégiale, les végétaux colonisant les façades ont été arrachés. La réhabilitation de cette maison apporte une meilleure image à l'une des entrées du centre ancien.

Rue de la Sangle :

La façade en plâtre et chaux a été refaite à l'identique en préservant les détails architecturaux: soubassement à ressauts, moulurations, corniches, décor architectural, menuiseries et volets en bois peint.

Le plan de la ZPPAUP



● Les espaces publics à requalifier

La place de Gassicourt:

Devant l'église en partie romane de Gassicourt, une place en longueur était revêtue d'asphalte et découpée maladroitement en de nombreux lieux d'usages différents. Le projet réalisé a rendu à la place son unité, des vues cadrées par des alignements d'arbres sur l'église, un sol en stabilisé d'une teinte plus proche de la pierre.

Le parvis de la Collégiale

Sur une lithographie d'Emile Deroy (1841) le parvis de la Collégiale est représenté par un carroyage au sol derrière un mur qui l'isole de la ville. Les services techniques municipaux ont repris ce motif avec des galets, des pavés de grès, des bordures en granit, matériaux de qualité articulant la Collégiale à la ville reconstruite après guerre.

Le théâtre de verdure

Une piscine découverte, en mauvais état, devenue dangereuse, s'effondrait sur l'île entre Mantes-la-Jolie et Limay. Après destruction, la commune a souhaité réaliser un espace paysager formant un théâtre de verdure l'été avec comme fond de scène la façade nord de la Collégiale au-dessus des maisons du bord de Seine.

La ZPPAUP de Mantes a permis d'établir un cadre réglementaire, connu de tous, avec l'assistance de l'Architecte des Bâtiments de France.

La ZPPAUP pérennise le patrimoine urbain public et privé. La qualité urbaine des secteurs concernés s'améliore.

Les avantages de la défiscalisation et les répercussions économiques sur la communication, le tourisme et les entreprises du bâtiment sont positives.

La ZPPAUP de Mantes-la-Jolie participe au dynamisme de l'agglomération qui s'inscrit dans l'Opération d'Intérêt National Seine-Aval ■



La place de Gassicourt

SDAP Yvelines



Le théâtre de verdure

SDAP Yvelines

26
Janvier
2007



La Réforme de la Restauration Immobilière et la Fiscalité Associée : où vont les Centres Historiques?



■ **Jean-René Etchegaray,**
1^{er} adjoint au maire de Bayonne

□- Introduction

En matière d'opération de restauration immobilière, la fiscalité tient une place importante.

Au cours de cette table ronde, nous allons débattre non seulement de la réforme, mais aussi de ses aspects fiscaux. Nous commencerons avec le professeur Jean-Marc Noyer qui est avocat au barreau de Marseille. Il nous donnera quelques aspects philosophiques du droit de la restauration immobilière. Monsieur François-Xavier Leuret, délégué régional du PACT Aquitaine, nous exposera ensuite la pratique de la restauration immobilière de la DUP à l'achèvement des travaux.

Les contenus et les objectifs de la réforme seront ensuite

expliqués par Monsieur Philippe Baffert, Chef du bureau de la législation et de la réglementation au Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement, et Madame Nancy Bouché, Inspectrice générale de l'Équipement, du Transport et du Logement.

» La philosophie du droit de la restauration immobilière



■ Jean-Marc NOYER,

Avocat spécialiste en montage et suivi d'opération publique de renouvellement urbain.

» ANALYSE COMPARATIVE DU PÉRIMÈTRE DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE AVEC D'AUTRES INTERVENTIONS PUBLIQUES SUR L'HABITAT :

La réglementation des périmètres de restauration immobilière (PRI) est insérée au titre premier du code de l'urbanisme relatif aux « opérations d'aménagement », la partie législative étant constituée par les articles L.313-4 et suivants, la partie réglementaire par les articles R.313-24 et suivants.

Ces articles sont dans leur rédaction pour l'essentiel issus du texte d'origine de 1962, avec quelques retouches apportées par la loi « Aménagement » de juillet 1985.

Les PRI constituent donc des opérations d'aménagement au sens du titre premier du code de l'urbanisme qui leur est consacré, selon la définition qui en est donnée par l'article L.300-1 dudit code en termes d'objectifs : « les opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale d'habitat, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti..... ».

Il s'agit bien d'une opération d'aménagement et non pas d'une simple procédure d'aménagement, ce trait mérite d'être rappelé car il pose d'emblée l'enjeu opérationnel des PRI.

Les PRI ont pour objet la remise en état, l'amélioration des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, par le biais de prescriptions de travaux faites aux propriétaires, sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP), avec pour alternative à leur inexécution la capacité de mener à leur encontre une procédure d'expropriation.

Cet objet et les modalités de mise en oeuvre de l'opération permettent de distinguer les PRI d'autres interventions ou « procédures » publiques.

Les PRI n'ont pas pour objet l'appropriation publique des immeubles concernés ; ils visent au contraire à permettre l'animation des propriétaires en place, dans l'optique de leur faire réaliser les travaux prescrits ; sur cet aspect, la présence d'une DUP ne doit pas induire en erreur sur l'objet de l'intervention : la

DUP est le fondement de la prescription des travaux, et ce n'est que dans le cas d'une inexécution que la procédure peut donner lieu à une expropriation.

Les PRI doivent donc être distingués des interventions publiques assorties de DUP d'aménagement « de droit commun » où l'objectif consiste à rechercher la maîtrise foncière et immobilière de façon systématique.

Les PRI en tant qu'opération d'aménagement ne constituent pas une mesure d'exécution des pouvoirs de police détenus par les autorités publiques en matière d'immeubles dangereux ou insalubres ; l'objectif d'« amélioration » de l'habitat dépasse le cadre de ces interventions, même si la requalification des immeubles obtenue concourt indirectement à la résorption de poches d'insalubrité.

Les conditions de mise en oeuvre des travaux et la responsabilité des personnes publiques impliquées ne sont pas de même nature : expropriation en cas d'inexécution en PRI, exécution d'office pour les immeubles dangereux ou insalubres avec obligation d'intervenir pour la collectivité au titre d'une mission de service public.

L'objectif d'amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles en PRI permet également la distinction avec les RHI qui sur le constat d'une insalubrité irrémédiable des immeubles visent principalement leur démolition.

Sur la nature opérationnelle des PRI, en particulier la faculté d'animation des propriétaires sur le fondement de la DUP, dans l'optique de leur faire réaliser les travaux dans des délais donnés, la distinction doit enfin être faite avec les secteurs sauvegardés dotés de PSMV, et les ZPPAUP, qui en comparaison, apparaissent plus comme des outils réglementaires de planification.

» DESCRIPTIF DE LA PROCÉDURE PRI EN VIGUEUR :

Les PRI sont soumis à l'obligation de concertation préalable, selon la procédure de droit commun depuis la loi « Solidarité Renouvellement urbain (SRU) » : une première délibération de l'organe délibérant rappelle les objectifs de l'opération d'aménagement et fixe les modalités de la concertation – la phase de concertation doit se dérouler pendant le temps de l'élaboration du projet – à son terme une seconde délibération tire le bilan de la concertation.

Une première enquête publique permet de créer le PRI ; à noter la double compétence en l'absence de mise en concordance de la partie législative et réglementaire du code de l'urbanisme : le PRI est délimité par délibération du conseil municipal si la commune est dotée d'un document d'urbanisme approuvé (art. L.313-4 al.2) et le PRI est également institué dans tous les cas par le Préfet (art. R.313-24).

Une seconde enquête publique (qui peut se tenir simultanément avec la précédente) permet d'obtenir la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux de restauration immobilière ; selon le texte (art. L.313-4-1) le dossier d'enquête est constitué « comme en matière d'expropriation » ; en pratique le dossier définit les travaux sous la forme de prescriptions générales et particulières pour chaque immeuble, ainsi que les délais d'exécution.

Sur le fondement de la DUP, l'animation des propriétaires s'engage dans l'optique de la mise en oeuvre des travaux prescrits. En cas d'inertie de leur part, la procédure se poursuit par la mise à l'enquête parcellaire. C'est à ce stade qu'intervient la spécificité de la procédure.

Si les propriétaires en effet « manifestent leur intention » de réaliser les travaux, ils échappent à la mise en cessibilité de leur immeuble (art. L.313-4-1 dernier al.). En pratique pour éviter l'usage dilatoire de ce dispositif par les propriétaires, il est recommandé de convenir avec le commissaire enquêteur et les services instructeurs, notamment de la préfecture, d'un minimum d'encadrement de leur « engagement de faire » ; dans certains dossiers un échéancier opérationnel a ainsi été adopté et l'engagement du propriétaire présente dans ce cas plus de garanties que la simple déclaration d'intention prévue par le texte.

La procédure se poursuit soit par l'exécution des travaux par le propriétaire, soit par le transfert de propriété de l'immeuble, par la voie amiable sous la forme d'un acte de vente ou par la voie judiciaire sous la forme d'une ordonnance d'expropriation (dans ce dernier cas, le juge de l'expropriation doit également être saisi pour la fixation des indemnités de dépossession).

» LES ATOUTS DU PRI EN FAVEUR D'UNE RÉHABILITATION COMPLÈTE DES IMMEUBLES :

Plusieurs aspects du PRI lui confèrent une réelle capacité opérationnelle en faveur de la réhabilitation complète des immeubles. Le premier d'entre eux réside dans la faculté de contraindre les propriétaires à réaliser les travaux prescrits, avec pour alternative à leur inexécution la faculté de procéder à l'expropriation. Le risque d'un transfert judiciaire du bien est en effet particulièrement redouté par les propriétaires, qui, au lieu d'engager les travaux sur l'immeuble, spéculent sur son état de vétusté (situation de marchand de sommeil avec une population locative captive et une très forte rentabilité locative).

De par sa nature d'opération d'aménagement, le PRI présente également l'intérêt majeur de relever nécessairement de l'initiative de personnes publiques. À ce titre, elles sont donc en capacité de poser d'emblée

l'enjeu public de l'intervention et de faire en sorte de le préserver.

Elles définissent ainsi le rythme de l'opération et son déploiement, par le choix des secteurs d'intervention et la constitution des dossiers d'enquête préalable aux DUP successives ; elles définissent également la qualité des réhabilitations attendues par l'établissement et la gestion des « prescriptions de travaux ».

À l'initiative de l'opération, les personnes publiques disposent également d'un dispositif de contrôle spécifique en phase de réalisation.

Il s'agit là d'évoquer l'assujettissement des réhabilitations à « l'autorisation spéciale de travaux » (AST) prévue par l'article R. 313-25 du code de l'urbanisme. La particularité de l'AST réside dans le fait qu'elle est délivrée dans tous les cas par le Préfet, sur la base d'un dossier de demande spécifique, qui contient notamment les garanties de bonne fin de la réhabilitation tel que le bilan prévisionnel de l'opération projetée, avec l'indication des moyens de financement, ainsi que le plan de relogement du propriétaire à l'égard de ses locataires.

Visant d'autres aspects que ceux habituellement traités par les autorisations de construire de droit commun, l'AST constitue un moyen de contrôle supplémentaire. Relevant du même niveau administratif que la DUP, l'AST permet également à l'Etat de veiller au respect de l'utilité publique de l'opération, par l'examen des dossiers de demande qui traduisent la nature et la qualité des réhabilitations projetées.

La nature des travaux susceptibles d'être prescrits confère également au PRI une réelle capacité opérationnelle en faveur de la réhabilitation complète des immeubles.

Les textes visent « l'amélioration » des conditions d'habitabilité des immeubles, par tous types de travaux qui s'avèrent nécessaires : travaux de remise en état, de modernisation, de transformation, d'adjonction d'éléments de confort, sur tous les éléments de l'immeuble (gros oeuvre et second oeuvre). Les travaux de démolition sont également cités ; en pratique ils portent essentiellement sur des constructions parasites annexes.

Les travaux susceptibles d'être prescrits n'ont donc pas pour principale justification la résorption d'immeubles dangereux ou insalubres ; ils dépassent le cadre « réglementé » de ce type d'intervention, en permettant des réhabilitations plus globales sur tous types d'habitat ancien simplement vétuste ou obsolète.

Il convient enfin de rappeler l'intérêt du PRI, qui permet d'augmenter les moyens financiers susceptibles d'être mobilisés en faveur des travaux de restauration immobilière.

Au-delà des subventions sur travaux allouées dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) avec laquelle il est mis en oeuvre, le PRI permet d'être éligible au dispositif fiscal « Malraux ». Ce dispositif fiscal a été modifié par la loi de finances rectificative pour 1994 et fait l'objet d'une instruction de l'Administration (Inst. 5 D-5-95 du 17 mai 1995).

À condition qu'ils portent sur des immeubles situés

dans une ZPPAUP approuvée ou en PSMV prescrit, les travaux de restauration immobilière entrepris dans le cadre d'un PRI, déclarés d'utilité publique et qui font l'objet d'une AST, sont éligibles au régime fiscal dérogatoire (imputation du déficit de l'opération sur le revenu global imposable).

» QUESTIONS PRATIQUES SUR LA RÉFORME ANNONCÉE DES PRI :

La réglementation des PRI est ancienne (datant pour l'essentiel de 1962), ce qui a conduit les praticiens à devoir combler certaines imprécisions et lacunes du dispositif d'origine, dans l'attente d'une réforme. La réforme des PRI est désormais engagée, introduite par l'ordonnance du 8 décembre 2005 sur la simplification des autorisations d'urbanisme.

Dans cette perspective, il convient de préciser quelles sont les principales améliorations attendues. Elles touchent à certains aspects de la procédure qui concernent essentiellement le déroulement de l'enquête parcellaire.

En premier lieu le texte actuel prévoit l'insertion obligatoire de la prescription de travaux dans le cours de l'enquête parcellaire, et toute notification qui la précéderait ne serait pas opposable aux propriétaires, en particulier en termes de délai de réalisation des travaux.

Une autre approche peut être retenue. Elle consiste à permettre de procéder à la prescription de travaux dans le cadre de l'animation des propriétaires, sur le fondement de la déclaration d'utilité publique ; dans ce cas, le propriétaire est sollicité sur l'engagement des travaux lui incombant dès le prononcé de la DUP, et ce n'est qu'en cas de refus de sa part que l'opérateur diligente l'enquête parcellaire dans l'optique de la mise en cessibilité de l'immeuble.

Si le dispositif actuel est maintenu, il convient à tout le moins d'encadrer l'engagement du propriétaire de réaliser les travaux et de pas se contenter de la simple « manifestation de son intention » en la matière, qui peut s'avérer en pratique une simple mesure dilatoire.

Un échéancier opérationnel a ainsi été adopté dans certains dossiers, qui donne à la fois plus de contenu à l'engagement du propriétaire et donc plus de garanties à l'opérateur public.

Concernant également l'engagement du propriétaire, il est souhaitable de supprimer l'évocation du dispositif par lequel il confie les travaux à « l'organisme chargé de la restauration ».

L'enjeu ne réside pas en effet sur les modalités d'exécution des travaux, mais sur l'engagement du propriétaire de les réaliser, qui dans l'affirmative doit en assurer la maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs la notion « d'organisme chargé de la restauration » est floue (à ce propos, le décret d'application prévu n'est jamais paru, ce qui confirme l'intérêt de la suppression).

Je vais exprimer enfin quelques interrogations sur les dispositions de l'ordonnance du 8 décembre 2005, relatives aux PRI et qui amorcent leur réforme.

Il a été rappelé au cours de cet exposé le rôle important de l'AST sur laquelle s'appuie l'opérateur public

pour mener l'animation des propriétaires, et qui permet également d'instruire les dossiers sur les garanties de bonne fin des travaux. La suppression de l'AST par l'ordonnance du 8 décembre 2005 sans la mise en oeuvre d'un dispositif équivalent, suscite par conséquent de légitimes inquiétudes de la part des opérateurs, qui déplorent cette sorte de « vide juridique », et qui contestent la principale raison invoquée à l'appui du nouveau texte, à savoir que l'AST serait en quelque sorte superfétatoire car elle doublerait les autorisations d'urbanisme de droit commun.

La réforme des PRI amorcée par l'ordonnance précitée procède également à la suppression de la phase « création » du périmètre de l'opération, pour aller directement au stade de la DUP des travaux.

Le motif évoqué en faveur de cette suppression serait l'absence d'effet juridique lié à la création du périmètre. Sur ce point, les opérateurs s'interrogent également, en particulier au regard du déroulé opérationnel qu'ils mettent en oeuvre en pratique. Ils considèrent en effet qu'insérer dans le cadre de la procédure la phase de création du périmètre, entre la concertation préalable sur le projet et les enquêtes publiques préalables aux DUP de travaux, présente de nombreux avantages : soumis à enquête publique, cette phase permet de présenter le contexte de l'intervention et ses enjeux (les constats effectués sur l'état du parc de logements, les interventions rendues nécessaires, leurs modalités de mise en oeuvre, le rythme et le déploiement de l'opération au gré des DUP successives annoncées...).

On est donc en présence d'une véritable présentation d'ensemble de l'opération, dans le cadre réglementé d'une enquête publique permettant de recueillir l'avis de la population concernée, donnant lieu à un premier examen du dossier par le commissaire enquêteur et les services instructeurs de la préfecture.

Par ailleurs le constat qui dicte la réforme, sur l'absence d'effet juridique créé par l'adoption du périmètre de l'opération, doit être nuancé : la création du périmètre peut légitimer dans certains cas l'exercice du droit de préemption par l'opérateur, selon la réglementation en vigueur on peut également considérer que la création du périmètre déclenche l'assujettissement des travaux à l'AST.

Un dernier point abordé par l'ordonnance précitée soulève quelques difficultés.

Le nouveau texte prévoit l'approbation des délais de réalisation des travaux par l'opérateur public postérieurement au prononcé de la DUP. Il doit être précisé que ces délais doivent cependant figurer dans le dossier d'enquête préalable à la DUP ; ils renseignent en effet les propriétaires sur un aspect primordial de leur obligation de réaliser les travaux, et à ce titre ils constituent donc un des éléments constitutifs de l'utilité publique de l'opération à soumettre par conséquent à l'enquête préalable.

Sur ces diverses questions, les opérateurs soulignent l'importance du décret spécifique à la réforme des PRI en cours d'élaboration, qui peut être l'occasion de procéder à toutes les adaptations nécessaires, en regrettant cependant dès à présent la marge de manoeuvre réduite sur certaines dispositions que laisse le texte de l'ordonnance de décembre 2005 précitée ■

» Débat

● Jean-René ETCHEGARAY,

1^{er} adjoint au maire de Bayonne

Je remercie Maître Noyer d'avoir posé le problème et d'avoir suscité de nombreuses réactions. Il a fait une critique de la réforme avec une présentation de l'état des lieux. Madame Nancy Bouché s'apprête à réagir sur trois questions avant que Philippe Baffert intervienne également pour donner sa position de la présentation de la partie législative et du décret de la réforme. Il faut que nous puissions présenter cette réforme et la justifier. Si le périmètre a disparu, le texte doit en contenir les explications et les raisons. Cela pose une série d'interrogations et Maître Noyer a eu le mérite de les évoquer.

● Nancy BOUCHE,

Inspectrice générale de l'équipement, du transport et du logement, Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement

Je me permets de réagir sur trois points à l'exposé complet de Maître Noyer.

La première observation : le plan de sauvegarde (PSMV) est au départ un document opérationnel. C'est pour cette raison qu'il se trouve dans les articles L 313 et suivants du code de l'urbanisme. À l'origine, la restauration immobilière était le fondement des îlots opérationnels. Nous sommes dans la même philosophie, (même s'il s'agit aujourd'hui essentiellement d'un document réglementaire) et malgré les évolutions apportées par les lois de 1976, 1979, de 1983, de 1985, le PSMV reste un document opérationnel

Deuxième observation : les opérations de restauration immobilière sont des opérations d'aménagement qui engagent la collectivité publique, particulièrement sur un point extrêmement important : le droit au logement et le droit à la protection des occupants. Je constate un nombre important de demandes de prolongation de DUP de restaurations immobilières qui ne prennent pas en compte le droit des occupants et ceci n'est pas admissible. Nous avons plusieurs dossiers en cours avec de gros contentieux, mais ces situations ne sont pas acceptables car la vie même des gens est en sursis.

Troisième observation : je rejoins tout à fait le propos de Maître Noyer sur le fait de ne pas confondre un arrêté d'insalubrité et de police avec la restauration immobilière. Il ne faut pas se tromper d'outil. Dans l'un, le pouvoir de police s'en tient rigoureusement à la prescription de travaux indispensables pour mettre fin à l'insalubrité et à l'insécurité des logements. Cette prescription se fait sous menace d'action pénale et d'exécution de travaux d'office à la charge du propriétaire avec des obligations de logement. Mais ces travaux ne peuvent juridiquement aller jusqu'à la restauration de l'ensemble de l'immeuble. D'ailleurs cela n'ouvre pas le droit de délaissement, nous ne sommes pas dans le droit de l'aménagement mais dans celui des

polices.

Cela a une autre conséquence : la restauration immobilière n'est pas un outil pour traiter les problèmes d'insalubrité, même si son fondement historique faisait l'amalgame (dans les années 1960, la rénovation urbaine était considérée comme l'outil du traitement de l'insalubrité urbaine).

Or, nous ne devons pas nous tromper d'outil. Ce n'est pas en proposant à un marchand de sommeil une expropriation à la valeur vénale du bien alors qu'il est insalubre, que nous sommes infiniment plus efficaces pour lutter contre l'insalubrité, voire l'insalubrité irrémédiable. Il y a trop de confusions sur ce point et il faut pouvoir utiliser l'outil de l'insalubrité avec ses conséquences financières et de droit, qui font baisser l'indemnité d'expropriation.

Il est tout à fait important que l'on puisse combiner les deux outils, mais cela demande un peu de subtilité pour éviter de conjuguer les mêmes prescriptions de travaux sur deux bases juridiques différentes ■

Contenus objectifs de la Réforme de la Restauration immobilière



■ Philippe BAFFERT,

Chef du bureau de la législation et de la réglementation,
Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement

Tout d'abord, il faut expliquer que la restauration immobilière est une procédure « martyre » du point de vue du droit. La loi de 1985 avait organisé sa décentralisation, mais le décret n'est jamais sorti pas plus que la circulaire. Avec Nancy Bouché, nous avons rédigé un texte pour préciser le déroulement de cette procédure. Quand la réforme des permis de construire et des autorisations d'urbanisme a été effectuée, le Conseil d'Etat a étudié trois jours le texte de la loi Malraux pour essayer d'en comprendre le sens et le reformuler de manière compréhensible pour le commun des mortels ! Il s'agit du premier élément dont je voudrais lever l'ambiguïté.

Aujourd'hui le problème est que le décret propre à la restauration immobilière s'applique difficilement. Le nouveau décret sortira avant le premier octobre 2007 afin d'être prêt pour la mise en oeuvre de la réforme qui sera mise en oeuvre à la même date. Le Conseil d'Etat partage notre position, il nous a affirmé qu'après examen des textes, le périmètre de restauration immobilière ne peut pas avoir d'effet juridique tel qu'il a été défini, les premiers effets venant de la déclaration d'utilité publique (DUP).

Il a donc été estimé inutile de créer un texte, un périmètre et un acte juridique qui n'ont pas d'effet juridique, mais qui pourraient créer du contentieux. Telle est l'analyse réalisée par le président Labetoul et la section des travaux publics du Conseil d'Etat. Je précise "analyse" en examinant le texte tel qu'il existe et non tel qu'il était pratiqué.

Je suis d'accord sur le fait que la restauration immobilière soit considérée comme une procédure opérationnelle. Sauf situation exceptionnelle, elle doit faire l'objet d'une DUP, il n'y a donc pas de raison de faire un périmètre opérationnel plus grand que le périmètre réellement pratiqué.

Le périmètre de l'opération est celui de la DUP, et dans ce cas de figure, la loi Malraux entre en application. Le périmètre de restauration immobilière ne commence à produire des effets que lorsque la DUP a été prise.

Dans ces conditions, nous avons demandé une première délibération pour faire un premier périmètre. Nous avons aussi demandé de le soumettre éventuellement à enquête publique. Une deuxième enquête publique pour une DUP a ensuite été faite, une deuxième décision a été prise, mais cela n'a abouti à rien de nouveau.

Il fallait simplement y voir un accord entre l'Etat et la commune, l'Etat ne pouvant pas prendre la DUP

sans la commune et la commune ne pouvant pas arrêter le périmètre sans l'Etat. Il ne pouvait pas exister d'opération sans DUP, et la DUP devait faire l'objet d'un accord du conseil municipal.

À chaque fois que nous avons donné une portée au périmètre de restauration immobilière, différent de la DUP, nous avons fait de l'intimidation mais nous n'avons pas respecté le droit. En ayant simplifié les choses et supprimé une délibération inutile, on incite à respecter le droit tel qu'il est et tel qu'il existe depuis la loi Malraux. Ce n'est ni une nouveauté, ni quelque chose que l'on découvre à l'occasion de ce texte. En 1996, la lettre circulaire envoyée au préfet l'exprimait déjà.

Le deuxième point sur les autorisations relève du décret. Le Conseil d'Etat a disjoint complètement dans la partie législative les régimes d'autorisation.

Sur la concertation, nous avons le droit de faire une « concertation » quand on décide d'un périmètre de restauration immobilière bien qu'elle ne soit pas obligatoire dans les textes.

Nous sommes libres d'agir, mais ce n'est pas la concertation au sens de l'article L.300-2 mais une discussion. On a le droit de faire les "concertations" que nous voulons par arrêté du maire. Il faut cependant éviter des procédures inutiles.

Nous avons essayé depuis 2000 de supprimer tous les points d'accrochage qui ne servaient à rien sauf à créer du contentieux. Si l'on revient sur le contenu, d'après le texte du Code de l'Urbanisme, le dossier d'une AST équivaut à celui d'un permis de construire dans un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Dans le décret « restauration immobilière », les opérations de restauration immobilière sont soumises à un permis de construire spécifique. Nous discuterons du contenu de ce dossier dans une large concertation. Je ne suis pas opposé à ce que le dossier de permis de construire de restaurations immobilières comprenne les éléments d'une autorisation spéciale de travaux « ancienne ».

Nous serons cependant plus exigeant sur la qualité. Il y aura un complément des articles correspondants du Code de l'Urbanisme pour les opérations de restauration immobilière. Il faudra ensuite préciser, comme l'a rappelé Nancy Bouché, que le plan

de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est normalement une procédure opérationnelle, c'est pour cela qu'il est dans le livre III. Le conseil d'Etat a retravaillé sur la répartition des livres III et IV.

Les procédures opérationnelles d'initiatives publiques sont dans le livre III. Les procédures opérationnelles d'initiatives privées sont dorénavant dans le livre IV, dans la nouvelle répartition des compétences à l'intérieur de l'organisation du Code de l'Urbanisme. Nous avons maintenu le secteur sauvegardé et la restauration immobilière dans le livre III.

Le gouvernement entendait conserver le caractère opérationnel du secteur sauvegardé et le caractère public de la restauration immobilière. Quand les PSMV n'ont pas ce caractère opérationnel, nous sommes obligés de passer par une DUP.

Dans le PSMV, lorsqu'un bâtiment apparaît en gris foncé, s'il doit faire l'objet d'une restauration ; cela ne signifie pas qu'il soit dispensé de DUP sauf si l'opération de restauration est prévue par le PSMV. Nous aurions pu préciser qu'à ce moment-là, l'enquête publique du PSMV dispense de DUP.

Peut-être devons-nous aussi préciser dans le décret que l'on doit prévoir la nature exacte des travaux de restauration. Ces précisions se rapprocheraient du contenu du dossier de DUP que l'on n'aurait pas besoin de refaire si les propriétaires l'approuvent. En revanche, s'ils refusent, la DUP doit être faite afin de les obliger à suivre les travaux prescrits.

La commune est tenue de définir de façon plus détaillée le programme des travaux et de le notifier aux propriétaires. Cela a été prévu dans le cadre de l'enquête parcellaire qui peut avoir lieu dès l'enquête de DUP, car les deux enquêtes peuvent être concomitantes.

On proposera au Conseil d'Etat si les autres ministères l'approuvent, que cette notification peut avoir lieu avant si tous les propriétaires ont émis un accord avant l'enquête parcellaire qui devient facultative. Il est tout à fait possible d'informer les propriétaires du dispositif avant. Ainsi, au plus tard au moment de l'enquête parcellaire, les propriétaires seront informés afin de leur permettre de faire valoir leur droit pour ne pas être expropriés.

Je viens de vous énoncer le contenu du projet de décret. Nous aurons ensuite une discussion avec le Conseil d'Etat.

Je proposerai, puisque nous n'avons pas eu de discussion interministérielle ou de discussion avec les autres ministères à ce sujet, que le programme des travaux soit rédigé soit par la commune dans le cadre de la DUP, soit par les propriétaires qui se sont engagés à faire le travail « à la place de la commune », pour ne pas être inclus dans l'arrêté de cessibilité. Je crois que le texte habilite le décret à énoncer les garanties que les propriétaires doivent donner pour pouvoir être exclus. Je propose donc une rédaction du style: « pour pouvoir bénéficier de l'exclusion de l'arrêté de cessibilité, les propriétaires doivent fournir les garanties suivantes : le propriétaire doit garantir le droit au bail des occupants qu'il ne peut déloger qu'à condition de leur avoir fourni un local équivalent ».

Le fait que nous ayons supprimé l'autorisation spéciale de travaux n'a aucun effet sur la protection des

occupants. La partie législative est entièrement maintenue. L'objectif général, dans un souci de simplification et de sécurité juridique, était de regrouper les autorisations dans les trois grandes activités « construction » qui incluent : les travaux sur bâtiments existants, les aménagements et les démolitions. Ceci a pour but de constituer un cadre où l'on ne risque pas de commettre une erreur sur les procédures. Quand le dossier porte sur des dispositions spécifiques, il doit être complété par des éléments spécifiques.

Quand on a un permis de construire sur un immeuble dans un secteur sauvegardé mentionné en gris foncé situé dans le PSMV, on doit préciser la disposition intérieure afin de contrôler son aménagement. Même s'il n'est pas approuvé, il faut montrer l'aménagement intérieur de façon à réaliser une fiche d'immeuble avant. Ainsi, quand on procédera à la restauration immobilière, on devra donner les éléments correspondant à la restauration.

Pour le Ministère de l'Équipement, nous n'avons pas d'obstacle majeur à maintenir dans le dossier « permis de construire » de restauration immobilière les éléments qui étaient demandés dans les autorisations spéciales de travaux. Nous ferons une liste exhaustive et nous risquons d'en demander un peu plus.

Il y a des situations dans lesquelles clarifier le texte peut être gênant, des illégalités alors commises dans le passé ne pourront plus se faire facilement ■



■ Nancy BOUCHE,

Inspectrice générale de l'équipement, du transport et du logement,
Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement

En trois points, je fais l'analyse des propos de Philippe Baffert. Nous avons vu les aberrations des années 1983 à 1990 où l'on commettait beaucoup d'erreurs d'application.

Je rappelle que le périmètre à l'immeuble est une novation de la loi 1985 et que la différence entre un immeuble, un ensemble d'immeubles et un périmètre à l'immeuble, n'existe pas.

En deuxième observation, je pense qu'il est indispensable de travailler sur la notion de concertation.

La concertation était prévue dans la mesure où une opération de restauration immobilière pouvait créer plus de 5000 m² de shon en application de l'article R 300-1.

Je pense qu'il ne faut pas la supprimer mais plutôt la recaler. En effet, nous avons trop de problèmes d'enjeux publics et d'effets induits pour qu'il n'y ait pas un affichage par les collectivités publiques du projet d'ensemble, y compris du projet où s'inscrivent les diverses opérations ponctuelles de restaurations immobilières.

Troisième observation : je pense que le dossier d'enquête d'utilité publique doit être spécifique sur certains aspects de la restauration immobilière. Il est nécessaire que les pièces supplémentaires demandées aux propriétaires faisant les travaux soient aussi des engagements en matière de droit des occupants. Nous sommes dans un maquis juridique mais les baux doivent être respectés. Comme il s'agit d'un rappel à la loi, nous ne le réécrivons pas dans le décret.

En revanche, nous pourrions rappeler dans le décret que les propriétaires peuvent, le cas échéant, dire quel relogement ils ont proposé aux occupants. Cela permettrait de rappeler que les gens ont des droits, que tant que le bail n'est pas échu, il ne peut pas être remis en cause. C'est un point absolument important. Le corollaire est que la personne publique à l'origine de l'opération doit assurer le relogement des occupants, ce que l'on oublie trop souvent. Nous avons à ce propos un arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence intéressant.

►► Débat

● Philippe BAFFERT,

Chef du bureau de la législation et de la réglementation, Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement

Je ne suis pas contre le fait que nous revoyions les questions de concertation. Il faut cependant être précis. La concertation de l'article R 300-2 est nécessaire seulement dans les communes qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme.

Nous pouvons faire des concertations préalables, mais elles seront alors nécessairement informelles. Il est évident que rien n'interdit dans le cadre de l'enquête publique de multiplier les initiatives d'information.

● Jean-Marc NOYER,

Avocat

Je voudrais ajouter un point sur l'ambiguïté des textes. Je souhaite surtout que nous jugions vertueux le fait que des pratiques parfois arrangeantes se sont évertuées de remplir certains vides. Je crois qu'elles l'ont fait dans un respect absolu des règles juridiques et des aspects tout à fait fondamentaux de ces opérations. Par contre, à propos du problème de la concertation préalable, je crois que nous avons une divergence de point de vue sur l'analyse textuelle. Il me semble qu'en matière de restauration immobilière, c'est la LOLF (loi organique relative aux lois de finances du 1^{er} Août 2001) qui avait obligé d'ouvrir la concertation de façon dérogatoire au régime du

Code de l'Urbanisme par un arrêté municipal.

Ensuite, cela a été supprimé pour être rebasculé sur le régime obligatoire de concertation. Je m'excuse auprès de Monsieur Baffert de m'inscrire en faux. Le processus de concertation préalable est aujourd'hui obligatoire en matière de restauration immobilière. Cela vient de l'instauration d'un régime dérogatoire, supprimé, pour être aligné sur le régime de droit commun. Il s'agit d'une divergence de point de vue, mais je me permets d'insister.

Deuxièmement, lorsque vous dites que vous allez supprimer le périmètre, c'est un argument de plus pour que vous vous concertiez grandeur nature, avant même que vous arriviez au stade de l'enquête publique qui précède la DUP.

Je vous invite, pour que vous soyez convaincu, à aller sur certains sites où cette concertation a eu lieu et a permis de faire une régulation et un déploiement de l'opération en parfaite intelligence de tous les acteurs de la cause.

» Les Fiscalités Associées



■ **Jean-René ETCHEGARAY,**
1^{er} adjoint au maire de Bayonne

□- Introduction

Nous abordons le volet fiscal avec deux représentants de la Direction de la législation fiscale :

M. Olivier Taillardat, Chef de la première section du bureau C2, et M. Christian Le Buhan Chef du bureau D2. La première intervention concerne les aspects de l'impôt sur le revenu et des revenus fonciers, une évaluation du volet fiscal actuel de la loi Malraux sera proposée.

La seconde traitera de la TVA et en particulier de son

taux, du champ d'application des travaux soumis au premier ou second taux. Les aspects liés aux contraintes européennes nous permettront de savoir ce qui peut relever du régime législatif, éventuellement d'une loi française et plus particulièrement de la loi de finances.

Cette loi permettra peut-être de nous dire quels travaux relèvent du taux de 5,5 % ou du taux à 19,6 % ; cela est important pour les opérations de restauration immobilière.



■ **Olivier TAILLARDAT,**
Chef de la première section du bureau C2,
Direction de la législation fiscale,
Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie.

□- L'évolution possible du dispositif "Malraux"

» RAPPEL DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU DISPOSITIF

Les propriétaires d'immeubles bâtis situés dans certaines zones protégées qui effectuent des travaux en vue de la restauration complète de ces immeubles sont autorisés :

- à déduire pour la détermination du revenu foncier imposable, en plus des charges de droit commun, certaines dépenses spécifiques : frais d'adhésion aux associations foncières urbaines de restauration ; travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire ; travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants ; travaux de transformation en logement ; travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant perdu cet usage ;

- à imputer sur le revenu global sans limitation de montant, leur déficit foncier résultant de l'ensemble des charges (spécifiques ou non) supportées à l'occasion de la restauration complète de l'immeuble, à l'exclusion des intérêts d'emprunt.

Le bénéfice de ce dispositif est notamment subordonné à la condition que le propriétaire prenne l'engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale du locataire pendant une durée de six ans.

» RAPPEL DES DÉBATS SUR LE PLAFONNEMENT DES AVANTAGES FISCAUX

Le projet de loi de finances pour 2006 prévoyait d'instaurer un plafonnement de certains avantages fiscaux dont les contribuables sont susceptibles de cumuler le bénéfice. Ce dispositif a été invalidé par le Conseil constitutionnel.

Étaient compris dans les avantages fiscaux soumis au plafonnement, les immeubles qui bénéficient du régime « Malraux ».

En effet, ce dispositif traduit - à la différence du dispositif applicable aux monuments historiques - un véritable comportement d'investisseur.

A ce titre, il avait toute sa place dans la liste des avantages soumis au plafonnement.

Pour autant, les parlementaires ont souhaité dans un premier temps exclure cet avantage fiscal du dispositif de plafonnement et, dans un second temps, limiter les cas où ce mécanisme devait s'appliquer en minorant la valorisation de cet avantage.

Ainsi, la solution retenue par la commission mixte paritaire (CMP) réunissant députés et sénateurs et chargée d'examiner le projet de loi de finances pour 2006, consistait, avant que l'ensemble du dispositif ne soit invalidé par le Conseil constitutionnel, à faire varier la valorisation de l'avantage « Malraux » en fonction du lieu de situation de l'immeuble (zone urbaine sensible ; secteur sauvegardé ; autres zones).

» PISTE DE TRAVAIL

Plusieurs éléments plaident pour une refonte de ce dispositif fiscal :

- le dispositif « Malraux », qui encourage l'investissement immobilier locatif en centre-ville historique, ne tient pas compte, en lui-même, des besoins actuels en matière de logement (logement social ou intermédiaire) et des importantes évolutions des autres dispositifs fiscaux applicables en la matière ;

- la politique de sauvegarde du patrimoine répond à des objectifs essentiellement nationaux, y compris dans le cadre des zones de protection du patrimoine urbain et paysager. Il conviendrait de replacer la rénovation des centres-villes dans une perspective urbaine d'ensemble (politique d'aménagement urbain ; commerce de centre-ville ; politique de logement social ...)

- de nombreux effets d'aubaine ont été constatés sur les quartiers déjà réhabilités et dénoncés par certains sénateurs. Ainsi, les immeubles couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ont déjà fait l'objet, pour la plupart, d'une réhabilitation lourde. L'application de l'avantage fiscal pour des opérations de réhabilitation moins importantes fait débat.

Les perspectives d'évolution de ce dispositif, comme celles du régime des « monuments historiques », font actuellement l'objet d'une étude par un groupe de travail réunissant les services des ministères des finances et de la culture.

Deux pistes de réforme, décrites dans l'annexe ci-après, sont ainsi expertisées :

- une adaptation du régime fiscal actuel en conservant ses grandes caractéristiques (zonage ; application aux locaux d'habitation ; déficit foncier imputable sur le revenu global ...).
- une refonte globale de l'avantage fiscal (transformation en charge sur le revenu global ; nouveau zonage s'inscrivant dans une politique communale ; extension à d'autres locaux ...).

Conformément aux souhaits de Jean-François Copé, ministre délégué au budget à la réforme de l'Etat, exprimés en octobre 2006 lors des débats parlementaires, la réflexion engagée au niveau interministériel (ministères de la Culture et des finances) a été élar-

gie à certaines associations représentatives et notamment à l'association nationale des villes et pays d'art et d'histoire et des villes à secteurs sauvegardés et protégés (ANVPAH&VSSP).

Les membres du groupe de travail ont ainsi procédé à un large tour d'horizon sur les perspectives d'évolution du dispositif et s'accordent à considérer qu'il est nécessaire de procéder à une expertise approfondie avant toute modification législative.

La prochaine réunion du groupe de travail, à laquelle devrait également être associé le ministère du logement, se tiendra au cours du premier trimestre 2007.

Annexe – Pistes de réflexion

Deux pistes de réforme pourraient être expertisées :

- une adaptation du régime fiscal actuel en conservant ses grandes caractéristiques (zonage ; application aux locaux d'habitation ; déficit foncier imputable sur le revenu global ...) (A) ;

- une refonte globale de l'avantage fiscal (transformation en charge sur le revenu global ; nouveau zonage s'inscrivant dans une politique communale ; extension à d'autres locaux ...) (B).

Ces deux pistes reposent sur un même principe : la réforme du dispositif « Malraux » doit être budgétairement neutre. L'extension de l'avantage fiscal à certaines opérations et dépenses (voire le cas échéant à certaines zones) suppose donc de supprimer tout ou partie de l'avantage fiscal pour les opérations qui seraient jugées les moins prioritaires.

● A - PREMIÈRE PISTE : UN TOILETTAGE DU RÉGIME ACTUEL

Il s'agirait simplement d'aménager le régime actuel. Cette solution conduirait notamment à :

- ✓ revoir l'application dans le temps du dispositif : L'avantage fiscal serait réservé aux secteurs ou zones (ou aux parties de ces secteurs ou zones) pour lesquels un avantage fiscal est encore pertinent. Il serait progressivement supprimé pour les autres secteurs.

- ✓ moduler l'avantage fiscal en fonction du degré de contraintes. L'imputation de la totalité du déficit foncier pourrait être réservée aux logements donnés en location dans le secteur intermédiaire ou social (condition de loyer et de ressources du locataire) et/ou à des immeubles qui doivent prioritairement être restaurés (ex : immeubles figurant sur le plan de sauvegarde en « hachuré gras » et « jaune »¹). Une imputation plus réduite (50 % du déficit ou limite en valeur absolue) pourrait être mise en place pour les opérations les moins prioritaires.

1 Immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ; immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

✓ élargir le type d'opérations éligibles à l'avantage fiscal. Il s'agirait notamment de prendre en compte la restauration des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation comme par exemple les commerces (ce qui éviterait les « découpages » artificiels d'opérations). Cette extension serait toutefois subordonnée à la condition de mise en location du bien dans la catégorie des revenus fonciers.

● B - SECONDE PISTE : UNE REFORTE GLOBALE

Il s'agirait de faire du dispositif « Malraux » un véritable instrument d'urbanisme local prenant en compte des objectifs divers.

✓ mettre en place un régime qui prendrait la forme d'une charge sur le revenu global. Cette solution permettrait de bien distinguer la part des dépenses imposées par l'autorité publique ou liées au caractère historique du bien, de celle qui relève de la rénovation d'un immeuble ordinaire.

En d'autres termes, la contrainte liée au caractère historique du bien serait fiscalement prise en compte par une charge sur le revenu global et non plus par une imputation illimitée d'un déficit foncier.

Les régimes fiscaux « Monuments historiques » et « Malraux » prendraient ainsi la même forme.

✓ mettre en place un nouveau zonage. Ce nouveau zonage pourrait, le cas échéant, prendre la forme d'un découpage plus fin des secteurs sauvegardés ou des ZPPAUP. Cette mesure permettrait de :

- cibler l'application d'un avantage fiscal important sur les opérations qui le méritent et partant de subventionner l'extension des opérations éligibles et des dépenses retenues, à enveloppe budgétaire constante ;

- s'assurer que l'opération d'ensemble répond à des besoins locaux clairement déterminés au niveau de la zone : proportion de logements sociaux ou intermédiaires ; revitalisation des rues commerçantes ; amélioration des abords d'un monument historique ou d'un centre culturel...

✓ élargir le type d'opérations éligibles à l'avantage fiscal. Il s'agirait notamment de prendre en compte la restauration des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation comme par exemple les commerces. Cette extension serait toutefois subordonnée à la condition de mise en location du bien dans la catégorie des revenus fonciers.

✓ élargir les dépenses déductibles à l'ensemble des travaux imposés par l'autorité publique. Il s'agirait notamment d'adapter, plus qu'aujourd'hui, le bénéfice de l'avantage fiscal aux contraintes imposées par les architectes des bâtiments de France, en étendant

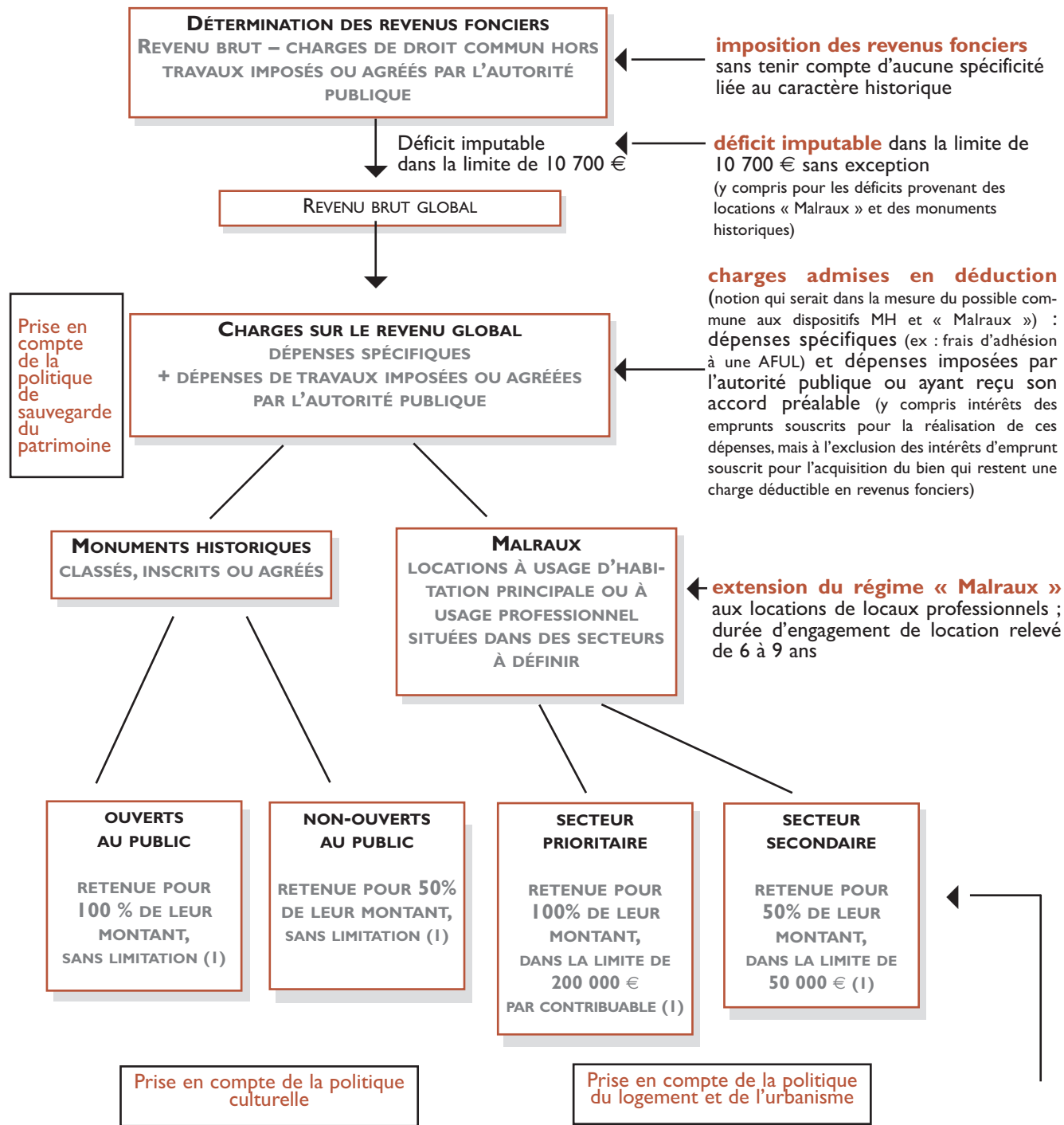
et en précisant la liste des travaux déductibles.

Les dépenses non spécifiques devraient avoir reçu l'accord préalable (avec ou sans subvention) de l'administration des affaires culturelles (critères à définir). Les critères retenus pour la délivrance de l'accord préalable seraient, dans la mesure du possible, communs aux dispositifs « Monuments historiques » et « Malraux ».

✓ encadrer l'avantage fiscal pour éviter les abus. Sans revenir sur la puissance de l'avantage fiscal, il serait possible d'éviter qu'un même contribuable cumule le bénéfice de plusieurs défiscalisations « Malraux ».

La solution consistant à interdire purement et simplement le cumul de plusieurs opérations doit être écartée. Une solution plus pertinente pourrait être de fixer une limite d'imputation de la déduction sur le revenu global à un niveau élevé (200 000 € par exemple) lorsqu'une ou plusieurs opérations « Malraux » sont réalisées dans un secteur prioritaire ■

DISPOSITIF « MALRAUX » - REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE DE LA SECONDE PISTE



création d'un nouveau zonage (ou fraction de zones existantes) à l'initiative des communes ;

secteur prioritaire : centre-ville historique dégradé pour lequel une politique de sauvegarde s'accompagne d'une politique urbaine (part de logements sociaux ; commerces de proximité...)

secteur secondaire : fractions des secteurs sauvegardés ou des ZPPAUP qui ne répondent pas aux caractéristiques des secteurs prioritaires mais qui méritent d'être aidés compte tenu de leur intérêt patrimonial

(1) charges pouvant se cumuler entre-elles et avec l'imputation du déficit foncier dans la limite de 10 700 €

▶▶ TVA à 5,5 % pour les travaux dans les logements de plus de deux ans



■ Christian LE BUHAN

Administrateur civil, Chef du bureau TVA et accises à la Direction de la Législation fiscale du Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie.

Le Code Général des Impôts prévoit l'application du taux réduit de la TVA aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les logements de plus de deux ans, à l'exception des travaux qui concourent à la production ou à la livraison d'immeubles. Sont ainsi exclus du bénéfice du taux réduit depuis l'origine les travaux qui, par leur nature ou leur ampleur, équivalent de fait à la construction d'un immeuble neuf.

Cette notion était jusqu'à présent définie par les juridictions qui considéraient qu'amèneraient à la production d'un immeuble neuf les travaux entrepris sur des immeubles existants ayant pour objet :

- de créer des locaux précédemment affectés à un autre usage,
- d'apporter une modification importante au gros oeuvre,
- d'y réaliser des aménagements internes qui, par leur importance, équivalent à une véritable reconstruction,
- d'en accroître le volume et la surface.

Ce faisceau d'indices donnait lieu à une appréciation subjective des travaux, source de nombreuses divergences. Il était donc nécessaire de renforcer la sécurité juridique des opérateurs.

L'article 88 de la loi de finances rectificative pour 2005 a défini de façon objective, sur la base de quatre critères alternatifs tenant au gros oeuvre et au second oeuvre, ce que sont désormais les travaux concourant à la production d'un immeuble neuf. Le nouveau dispositif permet de conforter, voire d'étendre les possibilités d'application du taux réduit.

▶▶ LES ÉLÉMENTS DU DISPOSITIF

● LE DROIT COMMUNAUTAIRE

- La 6^e directive TVA prévoit la liste des livraisons de biens et des prestations de services pouvant faire l'objet de taux réduits de TVA.
- La directive 2006/18/CE du 14 février 2006 a prolongé jusqu'au 31 décembre 2010 l'expérimentation prévoyant des taux réduits de TVA sur les services à forte intensité de main-d'oeuvre. Pour la France, sont concernés les services d'aide à la personne à domicile et les travaux portant sur les loge-

ments de plus de deux ans.

● LE DROIT NATIONAL

L'article 279-0 bis du CGI soumet au taux réduit de la TVA les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les logements de plus de deux ans, à l'exclusion des travaux qui concourent à la production ou la livraison d'immeubles au sens du 7^o de l'article 257.

- L'article 257-7^o du CGI définit de façon objective, sur la base de quatre critères alternatifs tenant au gros oeuvre et au second oeuvre, ce que sont les travaux concourant à la production d'un immeuble neuf.
- Le décret n^o 2006-1002 du 10 août 2006. L'article 245 A de l'annexe II au CGI précise les éléments de second oeuvre et la proportion à prendre en compte pour l'application de l'article 257-7^o.
- L'instruction administrative BOI 3C-7-06 commente ces dispositions.
- À l'été 2006, trois modèles d'attestations accompagnés de leur notice avaient été mis en ligne sur le portail fiscal pour justifier du respect des conditions d'application du taux réduit. Ils ont été depuis remplacés par deux formulaires allégés dont le contenu présente un caractère obligatoire.

▶▶ LES CONDITIONS À REMPLIR

Pour pouvoir bénéficier du taux réduit de la TVA, le client (ou son représentant) doit respecter six conditions. À défaut, c'est le taux normal qui s'applique (19,6 % en métropole, 8 % en Corse et 8,5 % dans les DOM).

● 1^e condition : les travaux doivent porter sur un logement ou un immeuble achevé depuis plus de deux ans et affecté à l'habitation à l'issue de ces travaux.

● 2^e condition : il doit s'agir de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, réalisés par une ou plusieurs entreprises.

Exemples :

- travaux de décoration, peinture intérieure et papier-peint ;
- travaux de revêtement de sols et de murs (moquette, PVC, parquet, carrelage, faïence, etc.) ;
- réfection d'une salle de bains ou d'une cuisine ;

- installation et/ou changement de portes et fenêtres ;

- travaux d'isolation ou de ravalement ;

● **3^e condition** : le taux de TVA à 5,5 % s'applique sur l'ensemble des travaux, seulement si :

- les fondations sont modifiées à moins de 50 % ;

- ou - les éléments « porteurs » (murs porteurs, dalles, éléments de charpente, etc.) sont modifiés à moins de 50 % ;

- ou - les façades (hors ravalement) sont modifiées à moins de 50 % ;

- l'un des six éléments constituant le second oeuvre (planchers non porteurs ; huisseries extérieures : cloisons intérieures ; installations sanitaires et de plomberie ; installations électriques ; système de chauffage (pour la métropole) est modifié à moins des deux tiers, les cinq autres pouvant être remplacés à 100 %.

● **4^e condition** : les travaux ne doivent pas augmenter la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) des locaux de plus de 10 %. A ce titre, les surfaces des bâtiments d'exploitations agricoles (granges, etc) sont comprises dans la SHON.

Les travaux d'aménagement de combles bénéficient de la TVA à 5,5 % lorsque ceux-ci sont déjà séparés des autres pièces. Le creusement d'une cave bénéficie en général du même taux.

● **5^e condition** : les travaux ne doivent pas augmenter la surface au sol de l'immeuble de plus de 9 m²

Exemple :

Les travaux d'addition d'une construction (local technique) relèvent du taux réduit tant que l'agrandissement reste inférieur ou égal à 9 m².

● **6^e condition** : avant le commencement des travaux (ou au plus tard avant la facturation), la personne qui fait effectuer les travaux (propriétaire occupant, propriétaire bailleur, locataire, syndicat de copropriétaires, etc.) doit remettre à chacune des entreprises intervenant sur le chantier une même attestation, en exemplaire original, précisant que les conditions pour bénéficier de la TVA à 5,5% sont toutes remplies.

Deux modèles d'attestation sont mis à disposition :

- l'attestation simplifiée, utilisée pour tous les travaux qui n'affectent aucun des éléments de gros oeuvre et pas plus de 5 des 6 éléments de second oeuvre définis ci-avant.

- l'attestation normale, utilisée lorsque les travaux portent sur les éléments de gros oeuvre et/ou sur les 6 lots de second oeuvre.

Ces deux modèles d'attestation, accompagnés de leurs notices explicatives, sont disponibles sur le site www.impots.gouv.fr.

Le client doit conserver une copie de l'attestation ainsi que l'ensemble des factures ou notes émises par la ou les entreprise(s) ayant réalisé des travaux jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant leur réalisation.

Ces documents, ainsi que les modalités de détermination des proportions mentionnées au-dessus doivent pouvoir être communiqués à la demande de l'Administration, afin de justifier de l'application de la TVA à 5,5 %.

ATTENTION : si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes du fait du client et ont eu pour conséquence l'application erronée du taux réduit de la TVA, le client est solidairement tenu au paiement du complément correspondant à la différence entre la TVA à 19,6 % et la TVA à 5,5 %.

» **LES OPÉRATIONS AMENANT À LA PRODUCTION D'UN IMMEUBLE NEUF**

Ce sont les opérations portant sur un immeuble existant qui consistent en une surélévation de l'immeuble ou qui le rendent à l'état neuf.

● **LES ÉLÉMENTS DE L'IMMEUBLE CONCERNÉS**

- **La majorité des fondations**

Ce sont les éléments qui composent le socle et l'assise de la construction. Sont concernés les travaux consistant à remplacer, renforcer et consolider les éléments de fondations existants.

- **La majorité des éléments hors fondation** déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage : Ce sont les murs porteurs intérieurs ou extérieurs, les piliers et poteaux quand ils sont porteurs. Ce sont les planchers en béton, en bois (poutres et solives). Ce sont enfin les éléments de charpente quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble

Les travaux qui affectent ces éléments sont à prendre en considérations pour l'appréciation de ce critère

- **La majorité des façades**

Ce sont les éléments verticaux externes qui participent à la mise hors d'eau de l'immeuble, qui assurent un rôle d'habillage de l'immeuble sans déterminer la résistance ou la rigidité de l'immeuble. Les travaux visés concernent la pose et la dépose de façades, à l'exclusion des travaux de nettoyage ou de ravalement de la façade, des travaux d'étanchéité ou d'imperméabilisation.

- **Les éléments de second oeuvre**

● **L'APPRÉCIATION DE L'AMPLEUR DES TRAVAUX RÉALISÉS**

Pour apprécier l'ampleur des travaux, un immeuble s'entend d'un bâtiment considéré isolément, y compris lorsque différents bâtiments rénovés sont situés sur une même parcelle.

Il convient de considérer les travaux au regard de l'immeuble pris dans son ensemble.

Certaines circonstances sont sans incidence : locaux affectés après travaux à plusieurs occupants, affectation de certaines parties de l'immeuble modifié, immeuble unique qui, suite aux travaux, est divisé physiquement ou juridiquement

Une addition de construction constitue toujours une construction neuve. Mais les travaux portant sur l'existant sont à considérer isolément selon les critères décrits ci-dessus.

- **Détermination du seuil**

Le seuil est apprécié selon un critère physique objectif tel que la surface, le linéaire, en valeur. Le client a le choix du critère qu'il juge le plus approprié du lot affecté par les travaux ■

26
Janvier
2007



face au droit ?



■ **André-Hubert MESNARD**,
professeur émérite de droit public,
Université de Nantes

□- L'évolution de la philosophie des ZPPAUP

Parler de la philosophie des ZPPAUP en 15 minutes alors que l'évolution de la politique de ces zones a déjà été longuement et fort bien évoquée et que de très nombreuses illustrations de la diversité des réalisations en la matière ont été présentées par des acteurs, tous innovants et compétents, est une gageure.

Il n'est pas question de ne parler que du droit des ZPPAUP, mais plutôt des problèmes posés aux ZPPAUP par le droit et au droit par les ZPPAUP. Je parlerai donc de la mise en forme juridique de ces zones, de l'apparition de la législation les concernant, de leur écriture juridique et de leur gestion, c'est-à-dire de leur mise en oeuvre, tous les jours dans un certain cadre juridique.

Puisque mon collègue Pierre Cambot parlera du contentieux des ZPPAUP devant le juge administratif, je n'en parlerai pas, même si ce contentieux peut être en rapport avec les questions soulevées.

Il est vrai que les ZPPAUP ont un problème avec le droit. Elles en illustrent l'évolution vers un nouveau style de gestion publique, à travers un droit plus léger,

un nouveau style de « gouvernance publique ». L'État, en matière de ZPPAUP, est dès le début essentiellement stratégique, décentralisateur et tacticien, faisant pleinement confiance à ses représentants locaux pour collaborer, en bonne harmonie, avec les autres collectivités.

(Art. 35 de la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, devenu L. 110 du code de l'urbanisme) :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences... Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

La transaction a donc prévalu dans le débat sur la décentralisation en 1982 entre les nouveaux ministres de l'intérieur et de la décentralisation, et le ministre d'État des Affaires culturelles, qui étaient très inégalement décentralisateurs, comme d'ailleurs au Parlement, sur la portée à donner à la nouvelle décentralisation en matière de patrimoine culturel.

La transaction a donc prévalu, au sein des services de l'Etat d'une part, entre l'Etat et les collectivités territoriales d'autre part. Ainsi les ZPPAUP, devenues plus tard ZPPAUP, ont été le résultat de cette transaction. D'une part, l'objet et le champ de l'institution sont délibérément ouverts, d'autre part l'initiative, l'élaboration et l'adoption de ces ZPPAUP réservent une place essentielle tant à la commune (maintenant les établissements publics de coopération intercommunale) qu'aux représentants de l'Etat (ABF et préfets).

La mise en place de la réforme elle-même a été innovante parce qu'expérimentale :

le vote de la loi (art. 7 de la loi de décentralisation du 7 janvier 1983) a été rapidement suivi, avant même le décret d'application, d'expérimentations sur le terrain et d'une évaluation commune au cours d'un grand colloque national à Fontevault. Ce n'est qu'un an plus tard qu'est sorti le décret d'application n°84-304 du 25 avril 1984, et un an encore plus tard la circulaire 85-45 du 1er juillet 1985. Ainsi l'élaboration du décret et de la circulaire ont largement été le fruit de cette procédure remontante et expérimentale.

Depuis, les textes et la pratique ont continué à évoluer sans trop d'à-coups avec l'extension au patrimoine paysager (loi 93-24 du 8 janvier 1993) avec l'introduction des recours possibles, auprès du préfet de région, après avis de la Commission régionale du patrimoine et des sites, tant pour les maires que pour les particuliers pétitionnaires (art. L 642-3 du code du patrimoine). Dans les faits, les ABF ont cherché l'accord des maires et les maires ont eu de plus en plus le souci de leur patrimoine, parfois peut-être d'une façon plus conservatrice, au sens strict, que les ABF eux-mêmes. Les préfets de leur côté tiennent le plus grand compte des commissions régionales du patrimoine et des sites (CRPS). Ainsi toute une « gouvernance » du patrimoine local s'est progressivement et durablement mise en place, dans laquelle chaque partie du patrimoine et chaque catégorie d'acteurs peut trouver sa place.

D'ailleurs, dernière étape de l'évolution (ordonnance du 8 septembre 2005, art. 28, modifiant l'art. 642-1 du code du patrimoine) les ZPPAUP sont instituées « sur proposition » du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Mais l'autorité administrative crée la zone, après enquête publique, avis de la CRPS et accord du conseil municipal. Le ministre compétent peut cependant évoquer tout projet et se substituer à l'autorité administrative.

On le voit, les ZPPAUP sont d'abord un processus plus qu'un objet bien délimité et une règle.

Le champ d'application, comme la rédaction des ZPPAUP, sont délibérément ouverts, dès le début et de plus en plus (loi du 7 janvier 1983, art. 70 al. 1, et L 642-1). Elles peuvent être créées « *autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel ...* ».

Ce champ est laissé à l'initiative des collectivités. La circulaire d'application ne donne que des exemples d'objets possibles, à titre indicatif (circulaire du 1^{er} juillet 1985, I.1.2). La loi du 3 janvier 1993 a encore élargi l'objet possible au patrimoine paysager. Cela permet d'intégrer des espaces agricoles et naturels. Ceux-ci doivent néanmoins répondre à des motifs « esthétiques, historiques ou culturels » ce qui semble concerner particulièrement les paysages culturels.

La liste n'est pas close (parcs, jardins, patrimoine industriel...).

La distinction entre les ZPPAUP et les nouveaux périmètres de protection modifiés (PPM) autour d'un monument historique apparaît clairement dans la circulaire du 6 août 2004, n° 2004/O17. On choisit la ZPPAUP « pour traiter d'enjeux patrimoniaux importants, reconnus et diversifiés, permettant d'afficher les règles écrites à chaque fois qu'une municipalité souhaite protéger et mettre en valeur son patrimoine et une partie de son territoire ». Le PPM est établi pour « délimiter les véritables enjeux de protection des monuments historiques par des abords simplifiés et redessinés et en intégrer les résultats au plan local d'urbanisme ». Ainsi la ZPPAUP concerne toute une zone pour son patrimoine diversifié, là où le PPM ne concerne que les abords d'un monument, traités en fonction de sa seule protection et mise en valeur.

Si le champ de la ZPPAUP est ouvert, l'écriture de la règle qui s'y applique est également assez libre dans certaines limites que l'on oublie parfois.

Le code du patrimoine (L 642-1) laisse libre le recours ou le non recours à la ZPPAUP. Il parle (L 642-2) de « prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysages » qui « sont instituées à l'intérieur de ces zones ou parties de zones pour les travaux mentionnés à l'article L 642-3 ». Annexées au PLU, ces prescriptions ont statut de servitudes administratives, elles doivent être compatibles avec le PLU, ce qui implique une écriture cohérente et de préférence coordonnée de ces deux documents et fait de la ZPPAUP une partie essentielle du PLU pour le patrimoine. Ces prescriptions restent encadrées par l'objectif de la ZPPAUP : (art. 642-1) elle doit répondre à « des motifs d'ordre esthétique, historique, ou culturel ». Une fois la zone adoptée, sont soumis à autorisation spéciale, après avis conforme de l'ABF (art. 642-3) « les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre.. ».

Ceci semble bien exclure le contrôle des travaux intérieurs (qui peuvent être éventuellement soumis au permis de construire dans le cadre de l'article L 421-1 du code de l'urbanisme, pour changement de destination ou création de niveau supplémentaire...). De même, l'affirmation par la loi de ces objectifs « esthétique, historique ou culturel » et ce souci de « l'aspect des immeubles » semblent pouvoir limiter les prescriptions d'ordre environnemental.

Ceci étant, le décret 84-304 du 25 avril 1984 décrit le contenu du dossier de ZPPAUP d'une façon très classique pour un document d'urbanisme mais d'une manière assez peu précise : un rapport de présentation, l'énoncé des règles générales ou particulières et un document graphique de zonage.

Mais l'écriture des prescriptions et des autres parties du dossier n'est absolument pas normalisée comme elle peut l'être pour celles des PLU ou des plans des secteurs sauvegardés.

On trouve ainsi de nombreux croquis, exemples à suivre ou à ne pas suivre, et toutes les nuances prescriptives de la règle plus ou moins précise, jusqu'à la recommandation, ou le simple inventaire des possibles.

Par contre, à défaut d'habilitation législative, on ne peut pas trouver d'obligation de faire (par exemple de démolir, en contrepartie d'une autorisation accordée par ailleurs).

Cette liberté n'a pas été sans gêner les rédacteurs des prescriptions. Elle était toute nouvelle pour eux qui étaient accoutumés à l'écriture des règlements de POS, voire des PSMV. La tentation est donc souvent forte pour eux de recourir à de simples recommandations et de remplacer les prescriptions par de la pédagogie, voire par un retour au pouvoir discrétionnaire de l'ABF et de l' élu, avec le risque d'un désaccord entre eux.

Le renvoi à l'appréciation de l'ABF permet ainsi des dérogations par rapport aux prescriptions classiques, au profit par exemple de la création architecturale contemporaine. Mais ceci peut aboutir à oublier les buts de la création des ZPPAUP qui sont la recherche commune, préalable et durable, de critères négociés d'une politique patrimoniale servant à encadrer les pouvoirs respectifs mais conjoints des représentants de l'Etat et des élus, grâce à un document qui soit l'expression d'une volonté durable et souvent forte. Une autre tentation, issue de la facilité ou d'un certain régionalisme, est de faire des ZPPAUP à la chaîne (comme on a fait dans les années 1970 des POS à la chaîne, pour faire vite le long des autoroutes en construction par exemple.). C'est une façon de consacrer une architecture régionale ou locale, mais cela peut avoir pour conséquence de gommer certaines spécificités locales qui ont leur intérêt, et surtout d'aller trop vite en besogne.

L'introduction progressive de recours, pour les élus locaux puis pour les pétitionnaires, par le biais du pouvoir d'évocation du ministre, puis du recours au préfet de région, après avis de la CRPS, est la conséquence du maintien persistant (et inévitable) des diversités d'appréciation de prescriptions imprécises. Ainsi ces imprécisions, ou imperfections de la règle, aboutissent tout naturellement à des processus de concertation, de conciliation et à des recours divers, éventuellement tranchés en dernier ressort par le juge administratif.

La procédure des ZPPAUP s'est unifiée à travers le lent établissement de doctrines régionales et nationales. Les CRPS, qui réunissent les représentants des ABF, des élus locaux, des associations de défense du patrimoine et des services de l'Etat, y sont pour beaucoup. Une étude approfondie de leur fonctionnement et de leurs travaux serait certainement profitable, car elles sont le lieu d'échanges entre ces catégories, et en présence de l'ABF et du maire concernés, sur chaque projet de ZPPAUP, voire sur les recours, encore très peu nombreux.

Bien que les ABF sont désormais tous formés à l'urbanisme et au patrimoine et sont sensibilisés à la dimension culturelle de l'aménagement des lieux et du bâti, voire à l'environnement paysager, ils sont peu soucieux de la règle et de son écriture, de l'innovation architecturale, ou de la protection du patrimoine classique, de la pédagogie ou de la prescription. On attend d'eux qu'ils soient omniprésents et omniscients. Mais leurs rapports avec les élus, avec les divers services compétents (archéologie, inventaire,

DIREN...) sont divers et ne dépendent pas que d'eux.

À travers les ABF passe toute la politique du patrimoine : ils sont avec les élus les gestionnaires du patrimoine construit, ils participent largement à la mise en oeuvre des diverses règles dont ils suivront l'application : protection (et modification) des abords, suivi de la mise en oeuvre des PSMV des secteurs sauvegardés, élaboration et suivi des ZPPAUP, avis sur les sites, conseils aux collectivités. Il existe donc un risque de confusion entre les divers instruments à leur disposition. Ce risque est bien perçu dans les circulaires récentes (circulaire n°2004/017 du 6 août 2004).

Il est bien établi que dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, on a toute possibilité d'établir des règles patrimoniales identiques à celles des ZPPAUP, mais elles sont plus faciles à modifier, moins bien mises en évidence et elles échappent à l'ABF dans leur mise en oeuvre. Seule la présence d'un monument historique protégé génère un périmètre de protection et la compétence très large de l'ABF. Les ZPPAUP ont eu pour but d'introduire une négociation entre la collectivité et l'ABF, quant à la délimitation du zonage de protection et à la formulation des prescriptions applicables.

Avec le périmètre de protection modifié, par l'article 40 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (art. 621-2 du code du patrimoine) on voit apparaître un instrument intermédiaire entre le PLU patrimonial et la ZPPAUP. Ce périmètre modifié désigne des ensembles d'immeubles ou des espaces qui « participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité ». Le périmètre doit être soumis à enquête en même temps que le PLU et la circulaire envisagent la rédaction par l'ABF d'une « note justificative » pour expliciter les propositions de choix d'espaces et « donner les lignes directrices des orientations de protection du monument et des espaces ». La circulaire envisage même que l'ABF obtienne un engagement de la commune, pour les espaces qui en seraient exclus, d'utiliser l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme pour en repérer et identifier les éléments à protéger.

Cela ne manque pas de paraître paradoxal, sauf si l'on y voit une volonté de passer le relais de l'ABF à la commune sans oublier de traiter le patrimoine. Il est également envisagé que l'ABF puisse ainsi participer à l'élaboration du programme d'aménagement et de développement durable (PADD) et du règlement du PLU.

Ainsi le périmètre modifié sera l'occasion d'un nouvel engagement de cet acteur essentiel dans le suivi du patrimoine local même si la note justificative peut être réalisée « sans étude spécifique ».

Des PLU patrimoniaux aux PPM et aux ZPPAUP, c'est une gouvernance publique patrimoniale qui s'est mise en place, bien au-delà de la protection ponctuelle des abords des monuments historiques ■

►► Le contentieux administratif des ZPPAUP



■ Pierre CAMBOT,

Avocat et professeur de droit public,
Université de Pau et des Pays de l'Adour

La zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) figure au premier rang des outils de protection du patrimoine. De fait, plusieurs centaines de villes se sont aujourd'hui dotées d'un tel instrument¹.

Pour ce motif et parce que ces zones sont porteuses de contraintes en matière d'occupation et d'utilisation des sols, le juge administratif ne manque pas d'être sollicité pour apprécier la légalité tant des arrêtés portant création desdites zones que des décisions individuelles prises sur leur fondement.

Ce faisant, le juge administratif élabore progressivement un droit jurisprudentiel qui vient compléter un dispositif législatif pour le moins laconique.

En effet, seuls quatre articles – articles 70 à 73 - introduits par la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la décentralisation régissaient initialement la question en créant les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAU).

Cette loi, mise en oeuvre par le décret n°84-304 du 25 avril 1984 et explicitée par la circulaire n°85-45 du 1er juillet 1985, fut ensuite complétée par la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 qui a étendu aux paysages la protection offerte par les ZPPAU transformant ces dernières en zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Ce nouvel instrument de protection du patrimoine était une réponse directe aux critiques adressées à la législation relative à la protection des abords des monuments historiques en vertu de laquelle tous les immeubles se trouvant dans un périmètre de 500 m autour d'un monument historique et situés dans le champ de visibilité dudit monument sont soumis à une protection automatique assurée par l'architecte des bâtiments de France (ABF)¹.

Le rapporteur au sénat du projet de loi annonçant la réforme des ZPPAU avait même, selon une formule restée célèbre, dénoncé l'existence de « 32 000 ronds bêtes et méchants »³ pour stigmatiser le fait que le plus beau des monuments comme le plus modeste d'entre eux est affecté d'une protection identique.

Inversement, des espaces dignes d'intérêt peuvent échapper à un tel régime au seul motif qu'ils se trouvent au-delà du périmètre institué ou hors champ de visibilité.

Toujours au titre des critiques, est souvent déploré le fait que les contraintes applicables dans le périmètre protégé ne disposent d'aucune lisibilité puisque l'intervention de l'ABF ne repose, dans un tel cadre, sur aucune règle préalablement établie.

En établissant de véritables contraintes réglementaires et en proposant un zonage totalement adaptable aux intérêts patrimoniaux en cause, les ZPPAUP palliaient donc les lacunes imputées à la législation sur la protection des abords des monuments historiques. Plus encore, ces instruments mettaient un terme à une protection du patrimoine placée uniquement sous compétence étatique⁴. Pour la première fois, en effet, la commune se trouvait directement associée à la création d'un outil spécifique en la matière.

De la décision de mise à l'étude du projet à l'approbation de l'arrêté créant la zone en passant par la conduite de l'étude préalable, le maire et son conseil municipal interviennent, en effet, dans chacune des étapes de la procédure d'élaboration⁵.

Bien plus, la procédure d'approbation a été réformée par l'ordonnance en date du 8 septembre 2005⁶ qui accorde au maire une place plus significative encore. Alors qu'à l'origine, après enquête publique, le préfet de région ne pouvait approuver l'arrêté portant création de la ZPPAUP qu'après avoir reçu l'accord du conseil municipal, désormais, le maire est compétent, après délibération du conseil municipal, avis de la commission régionale du patrimoine et des sites et accord du préfet, pour créer une ZPPAUP.

Appartient donc au passé la jurisprudence selon laquelle « la circonstance que la ZPPAUP n'intervient que sur la demande ou avec l'accord de la commune concernée ne saurait retirer au préfet sa qualité d'auteur de la décision attaquée »⁷.

Même la fonction de l'ABF s'est considérablement transformée dans le cadre de cette réforme législative

1 - Au 31 décembre 2003, 420 ZPPAUP avait déjà été créées, Rép. Min., JO Sénat, 27 mai 2004, p. 1121.

2 - CE, 29 janvier 1971, SCI La Charmille de Monsoult, AJDA, 1971, p. 234, concl. Guillaume. De même, CE, 15 janvier 1982, Sté de constructions « Résidence Val Saint-Jacques », dr adm., 1982, comm. n°112.

3 - P. Seramy, rapp. JO, Sénat, n°19, 17 oct. 1982.

4 - Depuis lors, les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger; à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (art. 123 7°). De la même façon, la création d'un secteur sauvegardé associe désormais la commune et l'Etat (arts L. 313-1 à L. 313-3 et L. 313-11 à L. 313-15 c. urb.).

5 - Voir, par exemple, les articles 1 et 2 du décret n°84-304 du 25 avril 1984

6 - Ord. N°2005-1128, JO, 9 septembre 2005, p. 14666

7 - CAA Bordeaux, 28 juin 2001, Mme Feneau, req. n°98BX01696.

puisqu'il a ici la charge de mettre en oeuvre une politique patrimoniale d'essence non plus étatique mais communale. La recherche d'un équilibre entre intervenants se trouve même confortée par la procédure d'appel devant le préfet de région des avis de l'ABF prévue aux alinéas 2 et 3 de l'article 71 de la loi du 7 janvier 1983 telle qu'elle a été réformée par la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité⁸.

Désormais, les ZPPAUP peuvent donc être instituées « *autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel* ». L'extension du champ d'application de la loi, par la réforme du 8 janvier 1993, permet même de protéger jusqu'aux espaces ruraux peu bâtis voire non bâtis⁹ qui semblaient jusque là exclus du champ d'application de cette législation¹⁰.

Au-delà des monuments historiques, c'est ainsi tout un patrimoine social et industriel, rural ou urbain voire archéologique mais pas forcément historique qui pourra bénéficier du champ d'application cette loi¹¹.

De fait, très largement décentralisées et s'adressant tant à un patrimoine national qu'à des expressions architecturales identitaires, les ZPPAUP ont contribué à une réappropriation du patrimoine culturel et sont désormais à la disposition des petites communes¹² comme des villes plus importantes. Le pessimisme exprimé par certains au moment de l'entrée en vigueur de cette réforme¹³ semble aujourd'hui démenti par la banalisation de la procédure.

D'un point de vue législatif, toutefois, les dispositions applicables demeurent fort laconiques puisque la matière est aujourd'hui fixée par les seuls L. 642-1 à L. 642-7 du code du patrimoine. Pour ce motif, l'office du juge en la matière est primordial.

Il lui appartient, en effet, de délimiter progressivement les contours du droit applicable dans les ZPPAUP comme de constater certaines de ses faiblesses.

C'est ainsi que, lors de l'élaboration de la ZPPAUP, le juge ne pourra que mesurer le dénuement dans lequel se trouvent les autorités compétentes pour prévenir des atteintes au patrimoine dans la période précédant l'entrée en vigueur de ce document (I).

Il contribuera, ensuite, à l'insertion de la ZPPAUP dans l'ordonnement juridique (II) de la même façon qu'il interviendra pour encadrer l'adoption de prescriptions protectrices du patrimoine (III).

» LA FAIBLESSE DE L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE LORS DE L'ÉLABORATION DE LA ZPPAUP

L'effectivité du dispositif juridique relatif aux ZPPAUP souffre d'une importante lacune tenant à l'impossibilité de prévenir les atteintes au patrimoine au cours de l'élaboration de ce document.

Pour sa part, l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme ne comble que bien imparfaitement cette lacune.

● **L'absence de dispositif permettant de prévenir les atteintes irrémédiables au patrimoine**

Le délai séparant la décision de mise à l'étude de la

ZPPAUP de son approbation est généralement de plusieurs années. Pendant ce délai, il est flagrant de constater qu'aucun dispositif à même de prévenir les atteintes irrémédiables au patrimoine n'est mis à la disposition de l'autorité administrative.

Tout d'abord, même si le gouvernement range les ZPPAUP parmi les instruments de nature à éviter la démolition d'immeubles dignes d'intérêts¹⁴, il faut relever que la prescription d'une ZPPAUP ne permet pas à l'autorité compétente d'opposer au pétitionnaire d'un permis de construire un sursis à statuer.

En effet, l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme, s'il habilite l'autorité compétente à différer sa décision notamment en cas d'élaboration d'un plan local d'urbanisme (art. L. 123-6 c. urb.) ou de création d'un secteur sauvegardé (art. L. 313-2 al. 2 c. urb.), ne fait pas mention de l'élaboration d'une ZPPAUP.

Ensuite, sur le fondement du décret du 4 octobre 2006 adopté en application de l'article L. 433-1 du Code de l'urbanisme¹⁵, l'autorité administrative ne peut accorder un permis de construire précaire indiquant le délai au-delà de l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée que dans l'hypothèse où la ZPPAUP est déjà approuvée¹⁶.

Dans le même sens, enfin, la législation applicable n'a pas prévu de possibilité pour les autorités administratives de faire une application anticipée – comme c'est le cas pour les plans de prévention contre les risques naturels en cas d'urgence (art. L. 562-2 c. env.) – du projet de ZPPAUP dans des situations critiques pour la conservation du patrimoine.

L'autorité administrative se trouve ainsi dans l'impossibilité d'offrir, au cours de l'élaboration d'une ZPPAUP, une réponse adaptée en cas de contrainte soudaine pour le patrimoine architectural de la commune.

● Les difficultés liées à l'utilisation de l'article R. 111-21 C. urb.

L'article R. 111-21 c. urb. dispose que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier,

8 - A cet égard, voir, notamment, I. Cassin, « Les « retouches » de la loi démocratie de proximité au droit de l'urbanisme », BJD, 3/2002, p. 162. Ces dispositions ont été codifiées à l'article L. 642-3 du code du patrimoine et mises en oeuvre par l'article 9 du décret de 1984.

9 - L'administration estime même que la réforme du 8 janvier 1993 a étendu cette protection aux « espaces naturels remarquables », Rép. Min., n°16324, JO Sénat, 30 septembre 1999, p. 3220.

10 - En ce sens, D. de Bellescize, « De l'ancienne à la nouvelle législation sur la protection du patrimoine architectural et des sites : les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP) », RDP, 1986, p. 771 ; J.-C. Bouzely, « Les zones de protection du patrimoine architectural et urbain », R.A., 1986, p. 282.

11 - Voir notamment les précisions de la circulaire à l'égard des intérêts susceptibles d'être protégés.

12 - La première ZPPAUP a été créée en 1986 à Pressilly, un village de Haute-Savoie de 474 habitants, B. Delaunay, « Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager », GRALE, p. 487. La procédure des ZPPAUP a été présentée comme étant « particulièrement adaptée au contexte des petites communes rurales », Rép. Min. n°42124, JO, AN, Q, 4 nov. 1996, p. 5763.

13 - F. Bouyssou, « Quartiers anciens et documents d'urbanisme : secteurs sauvegardés et ZPPAUP, Droit et ville, p. 90.

14 - Rép. Min., J.O., A.N., 30 mars 1992, p. 1440.

15 - Décret n° 2006-1220, 4 oct. 2006, J.O., oct. 2006 ; Constr.-urb. 2006, comm. 227, G. Godfrin.

16 - H. Perinet-Marquet, « Permis précaire ou permis dérogatoire », Constr.-Urb., n° 12, Déc. 2006, Etude 21.

sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Cette disposition ne peut donc être invoquée que pour protéger les abords (lieux avoisinants, sites, paysages et perspectives monumentales) d'un immeuble contre l'impact esthétique de travaux de construction ou de modification de ce dernier¹⁷.

Il en résulte que, en aucun cas, l'article R. 111-21 ne peut être invoqué pour chercher à protéger un immeuble contre des travaux de rénovation ou d'agrandissement entrepris sur le bâtiment sans que n'en soit affecté le paysage¹⁸.

Par suite, l'article R. 111-21 c. urb. ne pourra fonder un refus d'autorisation pour des travaux réalisés, par exemple, dans des cours intérieures ou sur des façades échappant à la vue¹⁹.

Dans le même ordre d'idée, l'utilisation de l'article R. 111-21 ne sera admise que si les lieux avoisinants méritent d'être pris en considération²⁰.

Or, l'intérêt des lieux est une notion éminemment subjective et le juge administratif considère que le seul fait qu'une ZPPAUP soit en cours d'élaboration n'est pas, à lui seul, suffisant pour présumer cet intérêt et justifier l'utilisation de l'article R. 111-21 à l'appui d'un refus de permis de construire²¹.

L'article R. 111-21 c. urb. n'est donc pas, loin s'en faut, un palliatif suffisant pour assister l'autorité administrative soucieuse de préserver son patrimoine dans l'attente de l'approbation d'une ZPPAUP. En cela, il faut espérer que le dispositif législatif soit un jour complété.

» L'INSERTION DE LA ZPPAUP DANS L'ORDONNANCEMENT JURIDIQUE

L'insertion de la ZPPAUP dans l'ordonnancement juridique n'est soumise à aucun formalisme spécifique. L'entrée en vigueur de l'acte portant création de cette zone aura, pour sa part, des effets importants au regard des instruments juridiques lui préexistant.

● Un formalisme peu contraignant

Une ZPPAUP ne pourra évidemment produire ses effets que si sa procédure d'adoption s'est correctement déroulée.

Si la délibération du conseil municipal proposant le projet ne constitue qu'une simple mesure préparatoire insusceptible de faire l'objet d'un recours pour excès²², en revanche, toute entorse aux règles applicables à la procédure d'adoption pourra être invoquée à l'appui du recours formé contre un arrêté approuvant une ZPPAUP.

C'est ainsi que le défaut de publicité de l'acte prescrivant la mise à l'étude de la ZPPAUP entachera d'illégalité l'acte de création de ladite zone²³.

De même, seules seront tolérées des modifications d'une importance limitée apportées au projet après enquête publique²⁴.

Une ZPPAUP ne manquera pas, ensuite, de contenir un rapport de présentation, des documents graphiques et un règlement.

Aucune de ces composantes n'est précisément définie par les textes applicables de telle sorte que les autorités administratives disposent d'une importante latitude d'action leur permettant d'adapter leur dispositif aux objectifs de protection recherchés.

La jurisprudence a notamment été amenée à préciser la fonction du rapport de présentation des ZPPAUP. Si l'on en croit la circulaire du 1er juillet 1985, le rapport de présentation se doit, « d'une part, d'expliquer les objectifs à atteindre, la démarche de protection adoptée pour ce faire, entre la commune et l'Etat et de justifier (...) les prescriptions édictées ; d'autre part, d'orienter, voire de fonder plus objectivement les avis et décision de l'architecte des bâtiments de France ».

Le juge administratif a ramené ce rapport à de plus modestes proportions en indiquant que celui-ci n'avait pas à justifier les prescriptions édictées pour chaque zone, ni à fixer la délimitation précise des secteurs où s'applique telle ou telle prescription²⁵.

Il a ainsi relevé que « le rapport de présentation d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.) a seulement pour objet de décrire le contexte d'ensemble ayant conduit à appliquer cette réglementation sur tout ou partie du territoire d'une commune et d'exposer les orientations retenues en conséquence en matière de protection ».

Les documents graphiques, ensuite, ont pour fonction de cartographier le régime de protection mis en place. Le législateur, là encore, n'a posé aucune contrainte particulière. Les autorités concernées auront donc toute liberté pour retenir le degré de précision de leur choix.

A tout le moins, ces documents graphiques feront apparaître les limites de la zone retenue, le cas échéant, complétée par des sous-zones venant illustrer des prescriptions différentes.

Au mieux, sur le principe des plans de sauvegarde et de mise en valeur, certaines ZPPAUP – notamment pour les centres-villes au patrimoine architectural relativement dense – pourront proposer des plans détaillés distinguant chaque parcelle cadastrée.

L'on relèvera, enfin, que, dans le silence de la loi, une ZPPAUP n'est gouvernée par aucun principe de continuité géographique. Le territoire cartographié peut donc être légalement morcelé en fonction des intérêts à préserver.

17 - Par exemple, parmi une jurisprudence très abondante, CE, 21 septembre 1992, SCI Juan-les-Pins Centre, req. n° 116491 et 116689 ; CE, 8 septembre 1995, SIVOM du Larzac, BJD, 5/95, p. 369 ; du 14 novembre 1997, Sté le Café Beaubourg, req. n° 125243 Inédit.

18 - En ce sens, par exemple, CAA Nantes, 19 octobre 1994, Commune de Tredrez, req. n° 93NT00062, Inédit, qui retient que, « même en admettant que le projet, en raison de son parti architectural et de son volume, ne s'intègre pas de façon très heureuse dans le bâtiment existant, dont les autres ouvertures en toiture sont constituées de "vélux", il n'était pas de nature à porter atteinte au contexte bâti dans lequel il devait être inséré, qui est composé de constructions d'architectures diverses, comportant des ouvertures en toiture dépourvues d'homogénéité ».

19 - Par exemple, la jurisprudence a validé un projet architectural d'inspiration contemporaine dont l'intégration paysagère était notamment facilitée par les plantations prévues, CAA Nantes, 26 décembre 2003, req. n° 02NT01147.

20 - A cet égard, par exemple, CAA Paris, 18 décembre 2003, M. X c/ Commune de Paris, req. n° 02PA02609 ; CAA Nantes, 19 octobre 1994, Commune de Tredrez, précit. ; CAA Nancy, 19 mai 1994, Commune de Vandoeuvre-les-Nancy, req. n° 93NC00738 ; CAA Marseille, 13 janvier 2005, req. n° 02MA02479.

21 - CE, 5 avril 2006, M. X c/ Cne de Dinard, req. n° 264269.

22 - CAA Bordeaux, 18 mai 2000, n° 98BX01788, Assoc. Sauvegarde Eglise de Castels.

23 - L'acte prescrivant la mise à l'étude fait l'objet de mesures précises de publicité (affichage pendant un mois à la mairie et à la préfecture ; insertion dans deux journaux « diffusés de manière significative dans le département »), TA Orléans, 17 mai 1994, Assoc. Avenir de Crécy-Couve ; Etudes foncières, 1995, n° 66, p. 49.

24 - CAA Bordeaux, 6 décembre 2004, Association de sauvegarde de l'église de Castels et du Château de Fages, req. n° 00BX01437.

25 - CAA Lyon, 7 juillet 2005, Cts Majnoni d'Intignano, req. n° 02LY01647.

En troisième lieu, pour ce qui des règles applicables, l'article L 642-2 c. patr. (art. 70 loi du 7 janvier 1983) indique que les ZPPAUP posent des « prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysages ».

Plus précisément, le décret du 25 avril 1984 signale que le dossier de la zone comprend « l'énoncé des règles générales ou particulières qui lui sont applicables dans sa totalité ou dans certaines de ses parties en ce qui concerne la protection des paysages, l'architecture ou l'urbanisme » (art. 3).

Cette partie réglementaire, indifféremment qualifiée par la jurisprudence de « cahier des charges²⁶ », « cahier des prescriptions²⁷ » ou « règlement²⁸ », contient les règles véritablement contraignantes qui vont poser le droit spécifique à la ZPPAUP et commander les décisions des autorités compétentes.

Il appartient, là encore, à ces dernières d'adapter le degré de précision de cette partie réglementaire aux objectifs de protection poursuivis.

Certains auteurs relèvent, à ce sujet, que « certaines ZPPAUP sont de véritables POS, par leur zonage, par la rédaction très juridique de leurs prescriptions et par les objectifs de cette réglementation qui sont très largement ceux des POS²⁹ ».

En dernier lieu, de manière à orienter les autorités administratives tout en évitant de poser des règles trop précises susceptibles de limiter leur marge de manoeuvre, des recommandations peuvent aussi être formulées par les ZPPAUP.

Lesdites recommandations n'ont toutefois pas valeur normative et sont jurisprudentiellement appréhendées comme des directives³⁰.

Elles ne fixent, par voie de conséquence, que des orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'architecte des bâtiments de France et, après lui, de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Par suite, ces derniers pourront s'en inspirer et, le cas échéant, y déroger au vu des situations particulières.

● Les rapports de la ZPPAUP avec les instruments juridiques lui préexistant

L'institution d'une ZPPAUP a pour vocation originelle d'instituer une protection plus fine des abords des monuments inscrits ou classés au titre de la législation sur les monuments historiques.

C'est ainsi que les monuments historiques situés à l'intérieur de la zone cessent de produire des servitudes de protection dans leur champ de visibilité.

Plus encore, même si la nouvelle zone ne recouvre pas l'ancien périmètre de 500 m de rayons, seule la ZPPAUP produit désormais des effets.

De même, les rayons d'abords de monuments eux-mêmes situés en dehors de la ZPPAUP cessent, à l'intérieur de cette dernière, de produire leurs effets.

L'absence de servitudes d'abords s'applique de la même façon aux monuments venant à être inscrits ou classés après la création de la zone de protection³¹. Si, toutefois, la ZPPAUP vient à disparaître, la servitude de la législation sur les monuments historiques produit à nouveau ses effets.

C'est vraisemblablement à propos des rapports entre le PLU et la ZPPAUP que la jurisprudence a été amenée à apporter le plus de précisions.

Certes, en vertu des articles L. 126-1 et R. 126-1 c. urb., les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol parmi lesquelles figurent les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager doivent figurer en annexe au plan local d'urbanisme et s'imposent à ce dernier.

Toutefois, les relations entre la ZPPAUP et le PLU ne peuvent se limiter à cette apparente supériorité de la première sur le second.

En effet, bien plus qu'un rapport de hiérarchie, ce sont des relations de complémentarité qui caractérisent les deux instruments.

Plus précisément, en cas de contradiction apparente ou de degrés de contrainte différents, c'est la règle la plus sévère qui l'emportera que celle-ci soit contenue dans le règlement d'urbanisme ou la ZPPAUP. Il est donc incorrect de considérer que le document d'urbanisme doit systématiquement s'effacer devant une ZPPAUP³². Par exemple, le juge administratif a été amené à considérer qu'il y a lieu d'appliquer les règles du POS lorsque la ZPPAUP ne prévoit que des recommandations³⁴. Dans le même sens, un PLU pourra délibérément chercher à compléter le dispositif d'une ZPPAUP en imposant de nouvelles contraintes dans une zone jugée périphérique par ladite ZPPAUP³⁵.

Inversement, un règlement d'urbanisme ne se préoccupe guère de la protection du patrimoine sera supplanté par une ZPPAUP plus récente et donc plus contraignante. Il pourra aussi se borner à renvoyer, pour l'implantation, la volumétrie et l'aspect des constructions aux dispositions d'une ZPPAUP³⁶.

Pour ce qui est de la législation sur la protection des sites, par ailleurs, les effets sont assez subtils : si le site est classé, la législation « site » s'applique intégralement dans la ZPPAUP tandis qu'elle est suspendue si le site est simplement inscrit.

Pour ce qui est des anciennes zones de protection dites « loi 1930 », la création d'une ZPPAUP les font disparaître à la condition que les périmètres se superposent. Si tel n'est pas le cas, ces anciennes zones demeurent à l'extérieur de la ZPPAUP (art. L. 642-6 Code patrimoine).

Quant aux secteurs sauvegardés, la doctrine considère, en règle générale, que les deux législations ne peuvent aboutir à des zones se superposant sur un même territoire.

26 - CAA Nancy, 18 décembre 2003, Min. culture et de la communication, req. n°98NC01928, Rec. Tab.

27 - CE, 5 novembre 2003, Commune de Barbizon, req. n°255833

28 - CAA Nantes, 4 décembre 2001, Chaigne, req. n°99NT02168.

29 - A cet égard, par exemple, CAA Paris, 18 décembre 2003, M. X c/ Commune de Paris, req. n°02PA02609 ; CAA Nantes, 19 octobre 1994, Commune de Tredrez, précit ; CAA Nancy, 19 mai 1994, Commune de Vandoeuvre-les-Nancy, req. n° 93NC00738 ; CAA Marseille, 13 janvier 2005, req. n°02MA02479

30 - A cet égard, CAA Nantes, 10 février 1994, Château, BJD, 3/1994, p. 28, concl. H. Isaïa

31 - Sur ces questions, voir, par exemple, « Monuments historiques et sites classés », Dictionnaire permanent Construction et urbanisme, n°675/s.

32 - En ce sens expressément, CAA Lyon, 7 juillet 2005, n°02LY01647, Cts Majnoui d'Intignano.

33 - C'est aussi dans ce sens qu'il faut interpréter le jugement du TA de Rennes, 18 mars 1999, consorts de Massol, RJE, n°3/2001, p. 520.

34 - Par exemple, à propos de règles d'implantation des bâtiments sur le terrain et par rapport aux limites séparatives, TA Nice, 17 février 2005, Préfet du Var c/ Commune de Lorgues, req. n°0302701, BJD, 4/2005, p. 259, obs. J.-C. B.

35 - Par exemple, CAA Lyon, 12 novembre 2002, M. Martelli, AJDA, 20 janvier 2003, p. 88, note F. Bourrachot ; RJE, 3/2003, p. 396

36 - CAA Nantes, 12 novembre 1998, M. Dumaine, req. n°96NT01950, RJE, 3/2001

» L'IMPACT DE LA ZPPAUP SUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE

Dans le silence de la loi, le juge administratif accepte que l'administration s'arroge d'importantes prérogatives pour préserver le patrimoine. Il veille néanmoins à ce que ces pouvoirs n'excèdent pas le cadre de la légalité.

● D'importantes prérogatives reconnues à l'administration

Ainsi qu'indiqué précédemment, la ZPPAUP est un instrument particulièrement souple permettant de dispenser sa protection aussi bien à des monuments remarquables qu'à des usines, des quartiers populaires, des murets, terrasses agricoles, réseaux de canaux ou chemins et sentiers ainsi qu'à des paysages. Les autorités compétentes ont ainsi toute liberté pour fixer les prescriptions des ZPPAUP.

Alors même que le code de l'urbanisme s'efforce de délimiter précisément les fonctions des PLU (art. L. 123-1 c. urb.), le code du patrimoine laisse, pour sa part, aux rédacteurs des ZPPAUP le soin de déterminer les règles à même d'atteindre les objectifs de préservation du patrimoine.

Sans que les développements suivants soient exhaustifs, il sera, par exemple, souvent jugé utile d'identifier les immeubles à conserver absolument ainsi que les immeubles pouvant être détruits sous condition ou dont les façades seules sont à conserver.

Par ailleurs, seront, de la même façon, imposées les règles relatives à la hauteur maximale des immeubles, au gabarit, à la couleur, au style des constructions, à la distances des constructions par rapport aux limites séparatives, aux règles de prospect ou aux pentes des toits.

Pourront même être déterminés les matériaux utilisables (tuile, pierre apparente ou chaux,...) alors que cela est prohibé pour les documents d'urbanisme.

Enfin, des cônes de vues garantiront la plupart du temps le respect des perspectives d'ensemble.

La circulaire du 1^{er} juillet 1985 admet même que les ZPPAUP puissent fonder des obligations de faire (obligation d'entretenir les immeubles notables,...) alors même que, dans le silence de la loi, cette possibilité doit apparaître comme reposant sur des fondements fragiles³⁷.

De même, à l'inverse des plans de sauvegarde et de mise en valeur adoptés au titre de la législation sur les secteurs sauvegardés, les ZPPAUP ne semblent pas pouvoir s'intéresser à l'intérieur des bâtiments.

Il n'en demeure pas moins que l'étendue des prescriptions peut être considérable.

La portée de la ZPPAUP a suscité un débat particulier tenant à la possibilité pour ces documents d'instituer des zones frappées d'inconstructibilité.

La circulaire du 1^{er} juillet 1985 estime, en effet, que dès l'instant où les prescriptions d'une ZPPAUP ont vocation à protéger les abords des monuments historiques ainsi que les quartiers, sites et espaces présentant un intérêt d'ordre esthétique, historique ou culturel, pareil objet pouvait fort logiquement déboucher sur l'inconstructibilité de certaines zones.

La loi de 1930 n'était, de son côté, guère plus explicite sur la portée de servitudes pouvant grever les propriétés des tiers au titre de la protection mise en

place. Or, interrogé sur la légalité d'une zone prévoyant non seulement des limitations au droit de construire sur certaines parcelles mais aussi des interdictions de construire sur d'autres, le Conseil d'Etat avait considéré que ce type de contraintes radicales pouvait être justifié par la protection mise en place³⁸. Du point de vue des prescriptions des ZPPAUP, le silence de la loi a été source d'incertitudes notamment à propos de la capacité de ces documents à classer comme inconstructibles certains terrains. Les Tribunaux administratifs n'ont d'ailleurs pas manqué de se diviser à ce propos.

Par exemple, tandis que le tribunal administratif de Grenoble en admit le principe, celui de Bordeaux considéra que les ZPPAUP ne pouvaient réglementer les droits à construire au point de délimiter des zones inconstructibles³⁹.

La Cour administrative d'appel de Nancy, par son arrêt en date du 18 décembre 2003, Ministre de la culture et de la communication c/ M. Blondelle et autres⁴⁰, a semble-t-il, arrêté le droit en la matière en admettant le principe de l'inconstructibilité.

Cette interdiction n'est toutefois acceptable, aux termes de ladite cour administrative d'appel, que si les prescriptions de la ZPPAUP relatives à l'interdiction ou à la limitation du droit de construire et d'utiliser le sol sont « liées et proportionnées à la nature, aux caractéristiques, à l'intérêt des différents lieux à protéger et aux objectifs recherchés par cette protection ».

Pour ce motif, toute prescription d'inconstructibilité ne sera pas acceptable. Il en ira ainsi, par exemple, lorsque l'interdiction frappe un terrain qui est trop éloigné du site à protéger pour qu'une construction puisse porter atteinte aux vues et perspectives à protéger⁴¹.

De manière assez originale, le juge administratif a même admis que les effets d'une ZPPAUP pouvaient se projeter au-delà du périmètre de cette dernière. Il ainsi annulé un arrêté d'autorisation d'exploitation d'une carrière située à proximité d'une ZPPAUP au motif que les tirs de mine, en raison des vibrations produites, étaient susceptibles d'affecter la solidité des édifices protégés déjà fragilisés par la faible profondeur de leur implantation⁴².

Il ne s'agit toutefois pas d'une décision absolument novatrice dans la mesure où le Conseil d'Etat a déjà jugé que l'autorisation d'exploiter une carrière peut être refusée en raison de l'atteinte qu'elle peut porter à la qualité des abords d'un monument inscrit⁴³.

37 - En ce sens, A.-H. Mesnard, « Anciens et nouveaux lieux de concertation en matière d'abords des monuments historiques, de sites et de patrimoine », RJE, n°1/1989, p. 31, qui relève que la loi de 1962 sur les secteurs sauvegardés permet, elle, l'édiction d'obligation de faire « à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme. L'administration reconnaît toutefois qu'une ZPPAUP « ne constitue pas en elle-même une opération d'urbanisme », Rép. Min., n°16324, JO Sénat, 30 septembre 1999, p.3220

38 - CE, 8 juillet 1977, Dame Rié et association pour la sauvegarde et le développement de Talmont ; AJDA, 1977, p. 641 ; JCR, 1979, éd. G. II, n°19173, note Sabiani

39 - Par exemple, TA Bordeaux, 23 mars 2000, M. Durand et autres c/ Cne de Saint-Cyprien et Préfet de région, req. n°953094, 971763, 971767.

40 - CAA Nancy, 18 décembre 2003, ministre de la Culture et de la Communication c/ M. Blondelle et l'association « Les amis de Baume », req. n°98NC01928, RJE, 3/2005, p. xx, note V. Negri.

41 - En ce sens, TA Grenoble, 27 mai 1998, Mme Pernoud et autres, RJE, 2/1999, note V. Negri ; AJDA, 20 déc. 1998, note C.S.

42 - CAA Nantes, 12 novembre 1997, SARL Carrières Michaud, req. n°95NT01657 à propos de la mise en péril de mégalithes préhistoriques

43 - CE, 22 mai 1996, Sté des carrières et sablières des Isles, req. n°144467, Dr adm., 1996, comm. n°500.

Malgré le silence de la loi, une ZPPAUP ne peut toutefois passer outre les propres limites imposées par le code de l'urbanisme.

Ainsi, le Conseil d'Etat a été amené à préciser qu'une ZPPAUP ne pouvait interdire la reconstruction d'immeubles après sinistre car, conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 c. urb., seul la carte communale ou le plan local d'urbanisme d'une commune peut faire obstacle, par des dispositions expresses, à une reconstruction pour un tel motif⁴⁴.

Sur le fondement des règles ainsi posées, tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans la zone de protection sont soumises à autorisation spéciale de l'autorité compétente en matière de permis de construire accordée après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Par ailleurs, l'on relèvera que, contrairement au droit commun, le permis de démolir est toujours exigé dans la zone de protection, là encore, après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (art. L. 430-1 c. urb.).

De même, dérogeant, là encore, au droit commun, un permis de construire tacite ne peut être délivré dans la zone de protection (art. R. 421-19 d) c. urb.).

En outre la publicité est, en principe, interdite⁴⁵ de même que les enseignes sont soumises à autorisation du maire après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Enfin le camping et le stationnement des caravanes y sont interdits. Des dérogations peuvent néanmoins être accordées par l'autorité compétente après avis de l'architecte des bâtiments de France.

● Des prérogatives exercées sous le contrôle du juge administratif

Le juge administratif exerce sur les ZPPAUP et les décisions sur le fondement desquelles elles sont prises un contrôle proche de celui qu'il applique aux documents et décisions prises en matière d'urbanisme.

C'est ainsi que le juge administratif a relevé, sur le fondement de l'avis du Conseil d'Etat en date du 7 janvier 1997 Association de défense du site env. Gallius⁴⁶, que les ZPPAUP constituaient bien des documents d'urbanisme ne pouvant être contestés que dans les conditions posées par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme⁴⁷.

Plus précisément la jurisprudence releva que les ZPPAUP « ont pour objet de déterminer, à l'intérieur des aires qu'elles délimitent des contraintes de natures architecturales et paysagères destinées à assurer la protection du patrimoine architectural et paysager urbain ainsi que des sites naturels ».

Elle a souligné, ensuite, que de telles contraintes répondaient aux objectifs poursuivis par l'article 123-1, 3° et 7° du code de l'urbanisme⁴⁸.

Pour cette raison, le juge administratif en déduit que les règles contenues dans une ZPPAUP « constituent (...) des prescriptions d'urbanisme qui s'imposent aux personnes publiques et privées à l'occasion de la délivrance d'autorisations individuelles de construction ». Il conclut, enfin, que les « arrêtés portant ZPPAUP constituent des documents d'urbanisme »⁴⁹.

Pour cette raison, l'article L.600-1 c. urb. est, lui aussi, applicable aux ZPPAUP.

L'article L. 600-1 c. urb. s'efforce, en effet, d'assurer une immunité juridictionnelle aux documents d'urbanisme pour tout vice de forme ou de procédure dès l'instant où six mois se sont écoulés depuis leur entrée en vigueur⁵⁰.

Le juge administratif ayant considéré que cette disposition était applicable aux plans de prévention des risques naturels⁵¹, il faut, par analogie, et conformément à la jurisprudence applicable, admettre que cette disposition s'applique au contentieux des ZPPAUP. En cela, la sécurité juridique des ZPPAUP en sort renforcée.

Du point de vue du contrôle opéré par le juge administratif, il est relativement significatif pour ce qui concerne le zonage retenu par les ZPPAUP.

Alors même que le juge administratif exerce un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation sur le zonage opéré par les documents d'urbanisme⁵², il opère à propos des ZPPAUP un contrôle normal⁵³.

En d'autres termes, il vérifie ici si l'autorité administrative n'a pas commis une erreur d'appréciation⁵⁴ alors même qu'il limite son contrôle à l'erreur manifeste d'appréciation à propos des documents d'urbanisme.

Par un considérant de principe, la Cour administrative d'appel de Nancy déjà citée ci-dessus a notamment indiqué que les prescriptions d'une ZPPAUP « doivent être liées et proportionnées à la nature, aux caractéristiques, à l'intérêt des différents lieux à protéger et aux objectifs recherchés par cette protection »⁵⁵.

Quant au contrôle exercé à l'égard des permis de construire délivrés dans un périmètre soumis à une ZPPAUP, il variera selon la précision de la norme à faire respecter⁵⁶ mais semble, lui aussi, pouvoir être qualifié de normal.

Au final, le laconisme de la loi instituant les ZPPAUP a introduit une souplesse telle dans la protection du patrimoine que chaque autorité a pu librement poser les prescriptions de son choix et atteindre les objectifs fixés en pareille matière.

Néanmoins, pour éviter que cette liberté ne bascule dans une forme d'arbitraire, le juge administratif a su, par touches successives et sans jamais contraindre l'adaptabilité de cet instrument, encadrer le droit produit par les ZPPAUP.

En cela, il a indéniablement contribué à leur succès ■

44 - CE, 23 novembre 2005, Commune de Bagnères-de-Bigorre, req. n°279721.

45 - A cet égard, CE, 11 février 2002, Union de la publicité extérieure, Rec., p. qui rappelle que les ZPPAUP doivent être regardées comme s'étant substituées aux ZPPAU « y compris pour l'application des prescriptions législatives relatives à l'interdiction de la publicité », RJE, 3/2003, p. 393.

46 - Dr. Adm., 1997, comm. 111, note B. Lamorlette.

47 - CAA Bordeaux, 28 juin 2001, Mme Feneau, req. n°98BX01696, constr.-urb., sept. 2002, p. 29, obs. B. Tourret. Voir aussi, CAA Bordeaux, 22 novembre 2001, M. et Mme Secher, req. n°98BX01356, RJE, 2/2002.

48 - Il s'agit là de la numérotation relative à l'ancien article 123-1 du code de l'urbanisme. Depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU, il s'agit des paragraphes 4 et 7 de l'article 123-1 du code de l'urbanisme.

49 - A propos des ZPPAUP, E. Le Cornec, « Les critères du document d'urbanisme : une analyse critique », Dr adm., oct. 1997, pp. 7-8, considérait « il est douteux que l'article L. 600-3 (devenu R. 600-1) soit applicable à des recours en annulation contre de tels documents ».

50 - Le 3e alinéa de cette disposition exclut « la méconnaissance substantielle ou la violation des règles de l'enquête publique » ainsi que « l'absence du rapport de présentation ou des documents graphiques ».

51 - CAA Bordeaux, 31 août 2006, n° 04BX00807, Juris-Data n° 2006-310774 ; P. Cornille, « Des suites contentieuses de la qualification de document d'urbanisme donnée à un plan de prévention des risques naturels », Constr.-Urb., n° 12, Décembre 2006, comm. 249.

52 - CE, 23 mars 1979, Commune de Bouchemaïne, Rec., p. 127.

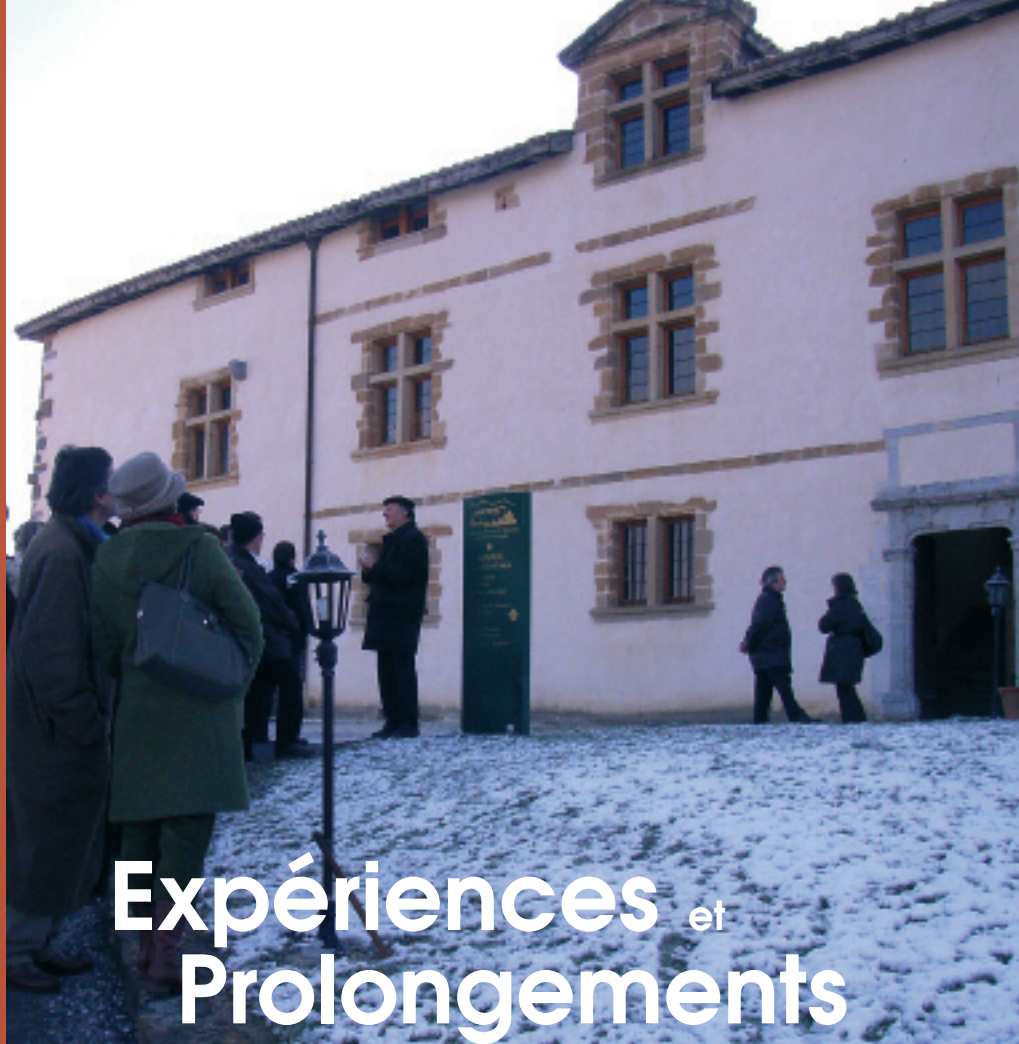
53 - V. Négri, note sous CAA Nancy, précit., considère que « l'extension du contrôle juridictionnel sur les prescriptions d'inconstructibilité instituées par les ZPPAUP traduit sans doute l'attention particulière que le juge administratif porte aux servitudes instituées dans un but esthétique ».

54 - En ce sens, par exemple, CAA Lyon, 7 juillet 2005, req. n°02LY01647.

55 - Le juge administratif rejoint en cela le contrôle proposé par le commissaire du gouvernement Gentot dans l'affaire Dame Rié dans le cadre de législation de 1930 en vertu duquel il incombait au juge d'apprécier « la sévérité des prescriptions imposées, et partant, les inconvénients qu'elles créent pour les intéressés par référence au bénéfice qu'en retire l'intérêt général » M. Gentot, concl., RJE, n°4/1977, p. 396.

56 - Pour des annulations, CAA Nantes, 12 nov. 1998, n°96NT01950, Dunaime, ; CAA Nantes, 4 décembre 2001, n°99NT02168, A l'inverse, CE, 21 mars 2003, Cne de Saint-Gilles Croix-devie, n°243455.

26
Janvier
2007



Expériences ^{et} Prolongements

Opérationnels



■ Isabelle Maréchal,

Directrice adjointe de l'architecture et du patrimoine,
Ministère de la Culture et de la Communication

□- Introduction

Nous allons débiter l'après-midi avec une petite session d'exemples pratiques qui formera une pose dans les développements à caractère théorique.

Je veux cependant préciser en ce qui concerne le droit des ZPPAUP et ses évolutions qu'on était tenu par le contexte de la loi d'habilitation, qui nous permettait de faire uniquement des modifications destinées à simplifier, à harmoniser le droit, et non à le faire bouger en profondeur.

Nous espérons donc toujours pouvoir débattre devant le parlement de la loi de ratification de l'ordonnance et toutes autres modifications.

Nous sommes prêts à écouter toutes suggestions voire propositions de rédaction modifiant l'état actuel du droit.

Pour le moment, malheureusement, nous n'avons aucune perspective dans le calendrier parlementaire pour ce débat de la loi de ratification, mais c'est justement le moment de pouvoir enregistrer des propositions, les examiner, les travailler, et les faire valider pour les présenter le moment venu.

Cette parenthèse étant close je vais tout de suite passer la parole aux premiers de nos intervenants qui vont présenter une expérience de Brest.

» L'exemple de Brest



■ Sylvie LANNUZEL,
Responsable de la consultance
architecturale,
Brest Métropole Océane



Vincent JOUVE ■
Adjoint au chef du SDAP du Finistère,
Architecte Urbaniste de l'État,
Architecte des bâtiments de France

Le séminaire de Bayonne est l'occasion pour Brest Métropole Océane et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Finistère de dresser un premier bilan de l'évolution de la ville gérée au travers de cet outil.

Avant d'aborder des aspects plus opérationnels de la ZPPAUP et son mode de gestion, il faut sans doute rappeler en quoi Brest est une ville atypique.

» BREST, FINISTÈRE, TERMINUS

L'arrivée à Brest par le train offre un travelling saisissant, digne des plus grands réalisateurs de cinéma, sur le paysage exceptionnel de la rade abris de Brest. Un très long et très lent travelling car on parvient, au pas, à la gare terminus de ce bout du monde.

L'artiste américain William Mac Kendree ne s'y trompe pas, qui peint avec force ce paysage naturel investi par la puissance industrielle des polders, des grues et des silos¹ : Brest frappe d'emblée par la poétique de son site, la qualité de sa lumière changeante et la tonicité de son air chargé d'embruns.

Face à l'horizon de la rade qui s'étire à l'infini et ses ciels immenses, chargés de nuages tempétueux d'un gris-brun profond un jour, d'un bleu limpide et apaisé le lendemain, face à la puissance de ces éléments, la matière urbaine apparaît sans doute, au premier regard du visiteur, comme quantité négligeable.

Principes directeurs
du projet
du plateau
des Capucins



Brest traîne la réputation d'une ville moche. Cela ne date pas d'hier. Dès avant les démolitions de la guerre, Brest suscitait ce commentaire dans le guide touristique édité par Hachette en 1883² :

« Brest est sombre, presque sinistre. Quand les nuages bas que le vent amasse si fréquemment sur les

côtes de Bretagne permettent au regard du navigateur d'errer au loin sur la rade, sur les longues péninsules et les promontoires qui la découpent en golfes brumeux, la ville se montre à peine au-delà des pontons que balancent les flots : on n'aperçoit que des remparts et des canons. En entrant dans le port, on se trouve soudain dans un fossé tortueux, entre deux coteaux à pentes raides, tout couverts d'édifices ».

Dans la vision romantique et pittoresque d'un rédacteur de guide touristique de la fin du XIX^e siècle, les maisons à pans de bois et les maisons bourgeoises des villes historiques de Morlaix ou de Quimper sont portées aux nues tandis qu'une ville neuve, militaire et ouvrière telle que Brest ne peut receler la moindre beauté, tout juste est-elle fonctionnelle.

Cette réputation n'est donc pas seulement liée au traumatisme des destructions de la ville à la seconde guerre ou au phantasme d'une ville disparue et idéalisée³.

Vue générale de Brest depuis l'Hôtel de Ville



1 - cf illustration n°1 : lithographie port de commerce de Brest, William Mac Kendree, éditions la Navire, Brest, 2006.

2 - Paul JOANNE, Itinéraire général de la France - Bretagne - Editions Librairies Hachette et Cie, Paris, 1883.

3 - Lire « Brest alias Brest » ouvrage collégial sous la direction de Daniel Le Couédic, architecte et historien, directeur de l'Institut de Géoarchitecture de Brest à Université de Bretagne Occidentale et notamment le chapitre intitulé « La pierre philosophaie ».

On dit également Brest reconstruite à la hâte. C'est oublier que les premiers plans sont établis dès 1943 par l'architecte Grand Prix de Rome Jean-Baptiste Mathon et que la reconstruction ne s'achève qu'au début des années soixante, alors que les premiers grands ensembles sont en train de s'ériger.

« Brest la blanche » a déconcerté ceux qui regrettent le granit « restitué » à Saint-Malo dans la reconstruction de Louis Arretche. Le parallèle avec Alger renforce sa dimension portuaire et l'évocation- invitation au voyage.

En vérité « cette ville abstraite, magnifiquement tracée, impitoyablement belle » selon Auguste Dupouy⁴, mérite d'être regardée encore et encore.

En effet, celui qui se donne la peine de la regarder attentivement, notera à quel point le plan carroyé dessiné par Jean-Baptiste Mathon met en scène les éléments du paysage de la rade. Mathon lui-même connaît bien l'histoire. Il s'est largement inspiré des dessins – desseins – de Vauban qui imaginait au XVII^{ème} siècle une ville régulière en damier et du plan établi par Georges Milineau en 1920⁵, qui poursuit, en les étendant aux faubourgs à annexer, la vision prémonitoire de Vauban.

La matière urbaine de la ville reconstruite vient cadrer des échappées belles vers les grues jaunes et bleues des ports de commerce et militaire et la plupart de ses rues plongent véritablement vers la mer. La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager identifie, au plan de ses prescriptions réglementaires, ces cônes de vues comme un des éléments majeurs. Cette exigence de porosité et de mise en scène urbaine est un des principes qui a guidé de nombreux projets brestois.

» BREST, EN PROJET

La reconquête de la friche industrielle du plateau des Capucins constitue un des enjeux majeurs pour la métropole brestoise. Il s'agit sur ce site occupé aujourd'hui par la Marine Nationale de réaliser logements, bureaux, commerces et équipements culturels dans les anciens ateliers des machines.

L'équipe de Bruno Fortier retenue à l'issue du marché de définition⁶ est probablement celle qui tirait le meilleur parti de la situation péninsulaire du site en promontoire sur la vallée et la rade, par la position de sa promenade et son espace public central:

La zone d'aménagement concertée du quartier Saint-

Martin, dirigée par l'architecte Edith Girard, par l'implantation du bâti en retrait et son fractionnement en plots, conserve les « fenêtres urbaines » existantes.

Le projet des « Falaises » rue Poullic ar Lor dominant les remblais du port de commerce est lui aussi organisé en plots aux gabarits soigneusement réglés pour préserver les vues sur la rade depuis l'espace public.

La démolition-reconstruction des Halles Saint-Louis, enfin, a pris en compte la composition urbaine de Mathon et notamment la mise en scène de l'église Saint-Louis et de son clocher implanté stratégiquement comme un repère urbain majeur.

● La gestion de la ZPPAUP

La collectivité Brest Métropole Océane a mis en place, dès la création de la ZPPAUP en 2001, une structure collégiale de consultance architecturale, qui regroupe aujourd'hui trois personnes :

- Sylvie Lannuzel, responsable de la coordination de la consultance architecturale ZPPAUP,
- Catherine Voge-Guillou, architecte conseil et
- Béatrice Taburet, coloriste conseil.

Une véritable co-gestion de la ZPPAUP entre le SDAP et la collectivité est donc établie. Au-delà de son rôle premier d'outil pédagogique de gestion quotidienne, la consultance architecturale est un espace de débat et d'orientation en amont des projets avec les maîtres d'ouvrages, mais également un lieu de construction de références.

La ZPPAUP et la consultance architecturale ont joué un rôle déterminant dans la prise de conscience de la nécessité de transversalité des politiques (Habitat construction et réhabilitation, équipements, commerces, espaces publics, couleur...) avec différents outils à la clé (OPAH-RU, défiscalisations, ZAC, subventions pour surcoûts architecturaux...) et différents partenaires (copropriétés, Pact-Arim, Fondation du Patrimoine, Société d'économie mixte, etc...).

4 - Auguste Dupouy (1872-1967). Ecrivain né à Concarneau, Auguste Dupouy a consacré une grande partie de son oeuvre à la Bretagne

5 - Plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension de la ville de Brest, George Millineau, (1878-1949).

6 - Le marché de définition a mis en concurrence les équipes réunies respectivement autour de Reichen et Robert, de Philippe Madec et de Bruno Fortier.

« Docklands, Brest », William MacKendee, Courtesy-Galerie Le Navire, Brest



En cela, la ZPPAUP a joué pleinement son rôle de catalyseur des différents outils opérationnels.

La ZPPAUP donne les conditions du projet, elle permet de faire la synthèse entre un passé assumé et des projets inscrits dans leur temps, dans un contexte paysager, urbain et bâti exceptionnel.

En cela la ZPPAUP est un outil de décloisonnement des politiques, la consultance architecturale étant un lieu de synthèse des projets permettant une véritable cogestion Collectivité – Etat SDAP.

Pour conclure, la question est-elle davantage de savoir si Brest est une ville patrimoniale atypique, possédant un patrimoine en devenir ou plutôt de reconnaître son dynamisme, son absence de complexe, en un mot son caractère intrinsèquement pionnier ?

Et de reconnaître avec Tanguy Viel que « Rien d'autre n'a jamais compté là que de voir loin, la région alentour si maritime, la terre qui n'en finit jamais de se jeter à l'eau. Les roches, les granits, les pointes, le sable, tout s'avance, se retire, s'use, et comme on suppose chaque pas sur l'extrême pointe de la côte, un autre se profile qui défait l'impression d'aboutir. [...] Ni basilique, ni grand place, ni maison à colombages, ni fontaine bienfaitrice dans cette ville, mais des enseignes lumineuses, du vent, une gare, un pont sur la mer [...]. On ne vient pas ici, on y passe. Ou on y est. » ■

7 - « L'absolue perfection du crime » collection « double », aux Editions de Minuit, 2001, troisième roman de Tanguy Viel, né à Brest en 1973

Brest, vue du Plateau des Capucins, l'atelier des machines

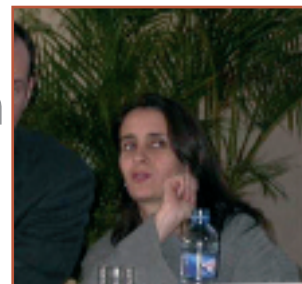


crédit photo : SDAP du Finistère

►► Le marché aux puces de Saint-Ouen, protection d'un patrimoine immatériel et projet urbain



■ Elisabeth BLANC,
Architecte urbaniste,



■ Nora MIRI ■
Responsable du service aménagement,
Saint-Ouen

Notre présentation porte sur 8 ans de réflexions et de mise en oeuvre du projet de revalorisation et de requalification du quartier des marchés aux Puces de Saint-Ouen, réflexion dont le socle est constitué par le patrimoine immatériel de l'activité des marchands puçiers, révélé par la ZPPAUP.

Celle-ci a très largement pris en compte le contexte socio-économique du quartier et s'est accompagnée d'une concertation locale. Ce premier travail, mené de 1998 à 2000, s'est traduit par l'approbation de la ZPPAUP en 2001 et le fondement d'un projet urbain global, dont l'élaboration concertée s'est déroulée de 2002 à 2003. Depuis cette date, le plan d'action se met en place.

Parallèlement, fort du succès de cette première ZPPAUP, la municipalité s'est lancée dans une deuxième étude, en cours d'élaboration, portant sur l'ensemble de la commune.

Je vais tenter de vous brosser rapidement les enjeux et les résultats obtenus à ce jour par une équipe municipale et des services de l'Etat s'impliquant de

façon très pertinente dans le processus de protection et de mise en valeur d'un patrimoine peu reconnu, mais soumis à une très forte pression urbaine. Saint-Ouen constitue le plus grand "marché aux Puces" mondial. Implanté sur une dizaine d'hectares, il est composé de onze marchés privés et de boutiques le long des rues du quartier, l'ensemble représentant 2 000 professionnels et plusieurs kilomètres de vitrines.

Durant les trois derniers jours de la semaine, il reçoit sur l'année plus de quatre millions de visiteurs. Cette fréquentation massive ne constitue pourtant pas la clientèle principale des marchands, ce sont en effet les professionnels de l'Antiquité qui fournissent le gros des ventes, puisqu'ils assurent 80% des transactions.

Il s'agit également d'un lieu habité, 5 000 personnes y vivent. Il comporte des équipements publics, des commerces et des bureaux.

LE MARCHÉ AUX PUCES DE SAINT-OUEN
■ marchés constitués — boutiques le long des rues
— commerçants ambulants



La mise à l'étude d'une ZPPAUP est née du souci des élus, d'apporter des solutions à la gestion du quartier et du souhait de l'Association de Protection des Puces d'obtenir une reconnaissance officielle de ce site mondialement connu, afin de pérenniser son emprise et ses activités.

Au-delà de la protection apparaissait en filigrane l'ensemble des problèmes concernant l'usage, le partage des lieux et le fonctionnement urbain. La zone de protection a été perçue comme le premier maillon d'un projet de quartier, situant le patrimoine comme le plus petit commun dénominateur pour chacun des gestionnaires ou usagers des lieux.

La première partie de l'étude, portant sur l'analyse de ce quartier situé au-delà des fortifications de Paris, met en lumière son développement tardif. Ce n'est qu'au début du XIX^e siècle qu'il devient l'un des lieux de concentration des chiffonniers. La commune cherche dès lors à éliminer ces marchés spontanés sur des terrains vagues, considérés déjà comme des réserves foncières. Dans cette logique, au cours des années 1960, des projets développés par l'Etat visent à implanter un quartier de tours et barres sur dalle, dans lequel les marchés aux Puces étaient reconstitués sous forme de galerie marchande.

Fort heureusement, l'Etat n'ayant pas eu les moyens de sa politique, le quartier a continué à vivre dans le joyeux désordre que nous lui connaissons encore aujourd'hui.

● L'étude classique d'une ZPPAUP

sur laquelle il ne convient pas de s'étendre aujourd'hui, a été étayée par un cadrage socio-économique visant à apprécier les attentes des différents usagers des lieux.

Le marché Venaison



crédits photos : Elisabeth BLANC

Ce travail a révélé l'existence d'un contexte urbain et économique très complexe : un déficit de dialogue, voire d'opposition entre les groupes sociaux du quartier avec la municipalité, une très forte demande des acteurs locaux et une attente de changement sur les thèmes récurrents de la circulation, du stationnement, de l'hygiène et de la sécurité des personnes.

L'ensemble de ces constats a permis de définir une aire d'usage et d'influence des Puces, qui constitue l'emprise de la zone de protection. In fine, celle-ci a été perçue comme un outil apte à assurer la reconnaissance et un développement pérenne du quartier et de l'activité pucière.

Elle s'est concrétisée par un règlement prenant largement en compte la notion de projet urbain, tout en préservant le caractère physique très spécifique des lieux.

Le fait, par exemple, d'avoir limité la hauteur des constructions à un étage s'est révélé un élément majeur dans la pérennité de l'image du quartier, aujourd'hui soumis à une très forte pression foncière. Nous avons, par ailleurs favorisé l'emploi de matériaux dits "précaires", entrant dans la logique constructive des stands.

Enfin, ce règlement permet de préserver l'âme des Puces, ce côté bric à brac et spontané, dans lequel cohabitent les grands marchands, sollicités par les antiquaires de renom et les déballages sur le trottoir.

Dans la continuité du processus engagé lors de l'étude de la ZPPAUP, la municipalité a prolongé la concertation qui s'est nourrie d'un travail technique ayant débouché sur l'esquisse d'un projet urbain, **qui identifie trois ambitions générales**, déclinées dans une vingtaine de fiches action.

- **La première ambition "un quartier accessible et fonctionnel"** privilégie les pistes ayant trait au fonctionnement urbain, comme l'incitation pour les visiteurs à utiliser les transports en commun ; la rationalisation de l'accès au site pour les professionnels en améliorant leurs conditions de stationnement et en organisant la logistique et le stockage.

- **La seconde ambition vise à rendre attrayant le quartier pour les visiteurs** par la création des services, d'une signalétique adaptée et par le développement de produits touristiques.

Il s'agit également d'améliorer les conditions de vie des habitants, dans les domaines du stationnement, de l'offre commerciale de proximité, de la propreté et de la sécurité, par la mise en valeur des espaces publics, mais surtout par la réhabilitation du bâti dégradé et insalubre.

- **La troisième ambition "un quartier en développement"** est suscitée par le constat d'une sous exploitation du potentiel économique et touristique des Puces. Il s'agit de promouvoir la création d'activités du type des salles des ventes ou de pôle de formation aux métiers de la restauration des objets d'arts.

Enfin, la valorisation de la dimension culturelle et touristique du quartier pourrait se traduire par des événements, des spectacles et des expositions.

● **Cet ambitieux projet se concrétise au fil du temps.**

Un certain nombre d'actions réalisées aujourd'hui sont bien perçues par l'ensemble des usagers, et améliorent notablement le fonctionnement du quartier. La communication sur le projet est permanente, elle est largement soutenue par les services de la ville.

La première action s'est montrée emblématique avec **l'installation de l'office du tourisme** au cœur des Puces, à l'entrée du marché Paul Bert.

- **La réhabilitation des immeubles** est bien engagée, avec la mise en place d'un périmètre de restauration immobilière portant sur le secteur de la porte de Saint-Ouen et sur quelques immeubles insalubres que la ZPPAUP avait protégés.

L'opération de ravalement obligatoire a également contribué à améliorer l'image du quartier.

- **L'amélioration des conditions de circulation et de stationnement** s'est d'ores et déjà traduite par l'implantation de places de livraison destinées exclusivement aux transporteurs travaillant avec les marchands puçiers et par la mise en place progressive d'un nouveau plan de circulation, visant en particulier, à « piétonner » le quartier les fins de semaine.

- **Les aménagements des espaces publics**, commencés sur les points sensibles que constituent les entrées des deux écoles du quartier, se sont étendus aux principales rues. Parallèlement, les aménagements de la porte de Clignancourt côté Paris préfigurent un paysage urbain renouvelé en continuité.

Le marché Paul Bert



- **Le plan de signalétique** est aujourd'hui réalisé, outre les informations et le guidage des visiteurs sur le site, il a pour but d'inciter les usagers à utiliser les transports en commun.

- Ce thème a également trouvé un premier débouché avec la création de l'Audonienne, navette urbaine dont le circuit a permis de renforcer l'accès au site par le nord, en liaison avec la station de métro Garibaldi.

● **L'ensemble des réflexions menées sur le quartier des Puces** a permis de repenser le fonctionnement et l'organisation du plus vaste îlot du secteur, couvrant un demi hectare, et regroupant les marchés du nord et des terrains en friche, dont la majeure partie appartient à la municipalité.

- **Les objectifs visés** sont la création d'un site dédié à la logistique, la création de stationnements spécifiques réservés aux marchands puciers et l'amélioration de la circulation piétonne et des conditions d'accueil pour les visiteurs.

- **La problématique des livraisons**, en particulier par les transporteurs internationaux, a été au coeur des débats. Cet îlot est aujourd'hui le seul lieu susceptible d'accueillir une aire de chargement et de déchargement à l'articulation des cinq marchés existants, pouvant être reliés par des circulations piétonnes, utilisables par les chariots à bras. La création de ces accès induit le déplacement de quelques stands, devant être réimplantés le long de la future voie piétonne.

Le plan de signalétique



Credits photo: Elisabeth BLANC

De ce fait, cette base logistique est intimement liée au problème du désenclavement de l'îlot par la création de la voie piétonne, traversant le marché Paul Bert. Ses rives seront animées par quelques stands. Il est également envisagé un jardin et un petit équipement de quartier à l'usage des habitants, dont le programme n'est à ce jour, pas finalisé.

Les aménagements d'espaces publics



Credits photo: Nona Heri

- **Le parking réservés aux marchands puciers**, sur une parcelle appartenant à la ville, est aujourd'hui réalisé; sur rue ont été aménagés les premiers sanitaires publics du quartier.

Aujourd'hui, les derniers aménagements, certes les plus lourds, doivent trouver une issue rapide, fin 2007 pour la voie piétonne et fin 2008 pour l'aire logistique.

En dernier lieu, il est à noter que les actions culturelles, la création artistique et le spectacle vivant font l'objet d'un engouement renouvelé, le point d'orgue de ces événements étant le Mondial de l'Antiquité, ayant lieu tous les 2 ans.

La ZPPAUP des Puces a été le déclencheur d'une dynamique, porteuse de la reconquête d'un quartier pluri-fonctionnel, dans lequel la cohabitation d'activités et de populations très diverses n'était pas aisée.

Aujourd'hui, les relations avec les différents acteurs et partenaires tendent à développer un sentiment d'appartenance à un quartier encore très peu considéré il y a quelques années.

Ceci prouve bien que la ZPPAUP, outil de connaissance et de reconnaissance permet d'inscrire les projets dans un déjà là, et d'engager des réflexions dépassant largement le cadre réglementaire et législatif.

Au vu de ce constat, les élus se sont interrogés sur le devenir du patrimoine de l'ensemble de la commune, et ont décidé, après avoir révisé le PLU, de se lancer dans une seconde ZPPAUP à partir d'un recensement le plus exhaustif possible des éléments constitutifs de ses patrimoines ■

La rue Biron avant travaux



La rue Biron après travaux



Crédit photo : Elisabeth BLANC

►► Le projet de renouvellement urbain du Centre Ancien de Toulon



■ **Christophe CLEMENCET**,
Chef de projet,
Var Aménagement Développement,



■ **Bernard FOURNIE-ECHE** ■
Chef du SDAP du Var,
Architecte des bâtiments de France

►► PRINCIPAUX ENJEUX

Dans un département connaissant une forte croissance démographique, la ville-centre s'est progressivement dévitalisée, perdant les principaux lieux d'échange, de commerce, de production, de formation, mais aussi de culture et de divertissement.

Aujourd'hui, la volonté de structurer le développement urbain du département impose l'affirmation d'un pôle central fort, concentrant les fonctions métropolitaines, entre Nice et Marseille.

Cette volonté s'est traduite, dès 2002 par la constitution de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée qui regroupe 11 communes autour de la ville-centre.

Au coeur de cette nouvelle entité de plus de 400 000 habitants, le Centre Ancien de Toulon concentre l'ensemble des difficultés et ne peut jouer son rôle moteur.

Onzième zone urbaine sensible (ZUS) de France, le quartier s'étend sur 23 hectares. Il compte 6 879 habitants et 5 941 logements.

Tous les indicateurs témoignent de la concentration de personnes en grande précarité (taux de chômage de 44 %), de l'augmentation de la vacance locative (31 %) et commerciale (25 %), de la forte présence d'im-

meubles dégradés (75 %), qui enferment ce quartier dans une spirale de paupérisation.

Le processus de marginalisation du quartier s'est enclenché dès les années 70.

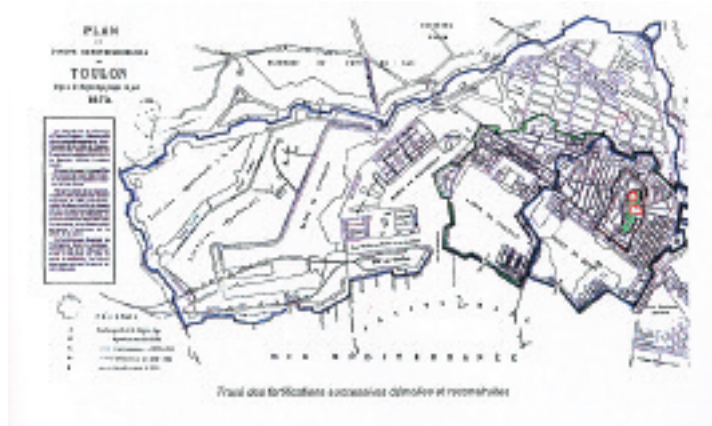
Depuis 1979, plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) se sont succédées. Les bilans ont montré que les logements réhabilités restaient trop souvent inadaptés à la demande en terme de qualité. L'urbanisation étant largement ouverte en périphérie, la demande solvable s'est reportée sur d'autres secteurs de la commune, plus attractifs en terme d'environnement, de sécurité, de propreté et de stationnement.

À partir de 1991, un périmètre de restauration immobilière (PRI) a été mis en place sur les 23 hectares du Centre Ancien.

Ce PRI instauré sur un périmètre très large, et de façon peu directive, s'est traduit par une certaine dilution des interventions qui n'a pas permis de créer un réel effet d'entraînement.

De plus, seule l'échelle de l'immeuble a été appréhendée. Les rapports du quartier au reste de la ville, comme les rapports de l'immeuble au reste de l'îlot n'ont pas été abordés.

Le quartier est ainsi resté mal intégré au fonctionnement urbain du centre ville, et les problèmes d'éclairage, de vues, de ventilation ou de distribution sont restés sans réponse, y compris après réhabilitation.



Credits photo : Archives municipales

Plan de Toulon 1873

» OBJECTIFS ET PROGRAMME

Fort des enseignements apportés par les actions passées, le Programme de Rénovation Urbaine a pour vocation la mise en oeuvre d'un projet cohérent et ambitieux, au service de 3 grands objectifs :

- Développer et diversifier l'offre de logements pour tendre vers la diversité sociale dans le cadre d'une politique de développement social et urbain renforcée ;
- Mettre à disposition des habitants du quartier les équipements nécessaires et développer l'offre de services ;
- Assurer le développement économique notamment par un développement commercial digne du coeur d'une agglomération de plus de 400 000 habitants.

● Les principaux éléments de programme concernent :

- L'habitat avec la construction ou la réhabilitation de :
 - 350 logements privés dont 50 conventionnés
 - 512 logements sociaux dont 312 en Centre Ancien
 - 442 logements étudiants
 - La restructuration de 11 îlots prioritaires
- Les équipements de proximité :
 - Un équipement petite enfance, un équipement jeunesse
 - Une maison des associations, un équipement de santé
 - Un lieu dédié à la vie étudiante mais ouvert sur le quartier
- Les aménagements urbains qui intègrent :
 - Les opérations destinées au désenclavement du quartier
 - Avenue de la République, Place Louis Blanc
 - Quais du Port, Place Monsenergue
 - Place Armand Vallé
 - Les aménagements urbains de proximité
 - Place de l'Université,
 - Place de la Cathédrale, place Raspail, rues et places du secteur Sud-Ouest
- Le développement économique et commercial avec :
 - Le renforcement de l'armature commerciale du Centre Ancien
 - Confortement des axes commerciaux
 - Prise en compte de la spécialisation des rues
 - La mise en oeuvre de la zone franche urbaine (Z.F.U) et des dispositifs d'accompagnement

Le projet d'un montant de 168 M€ est financé par l'Agence nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU), la ville, les collectivités Locales, la Caisse des dépôts et consignations...

Vue du centre historique de Toulon



» STRATEGIE ET SECTEURS D'INTERVENTION

La démarche sur le Centre Ancien a été replacée dans une réflexion à une échelle plus large intégrant le dispositif Grand Centre Ville, le programme local de l'habitat (PLH) et les projets structurants de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée (Université, Tramway).

Trois leviers de requalification ont été identifiés, vecteurs d'identité et de « réparation urbaine ».

À chacun de ces leviers de requalification correspond un secteur privilégié d'intervention :

- « Le secteur portuaire » avec une relation ville/port à développer afin de retrouver l'histoire de la ville. Les actions à mettre en oeuvre se situent dans la partie Sud de centre ancien.
- « Le secteur universitaire » avec la volonté de la communauté d'agglomération de créer un « campus » universitaire en centre ancien. Cette intervention est principalement située dans la partie Est du centre ancien.
- « Le secteur culturel » avec l'implantation d'équipements culturels structurants et le développement du commerce et des services. Développé sur la zone Ouest du centre ancien, ce pôle permettra de reconnecter le quartier avec la « haute ville », et l'ensemble du centre ville.

À ces trois pôles correspondent 3 phases de mise en oeuvre.

Le programme de renouvellement urbain concernant la période 2006-2011 cible l'essentiel de ses interventions sur les secteurs portuaire et universitaire.

» ZPPAUP ET DÉMARCHÉ D'AMÉNAGEMENT

Les échecs passés expliquent l'approche volontariste de la ville et de ses partenaires concernant le traitement du problème des conditions d'habitabilité.

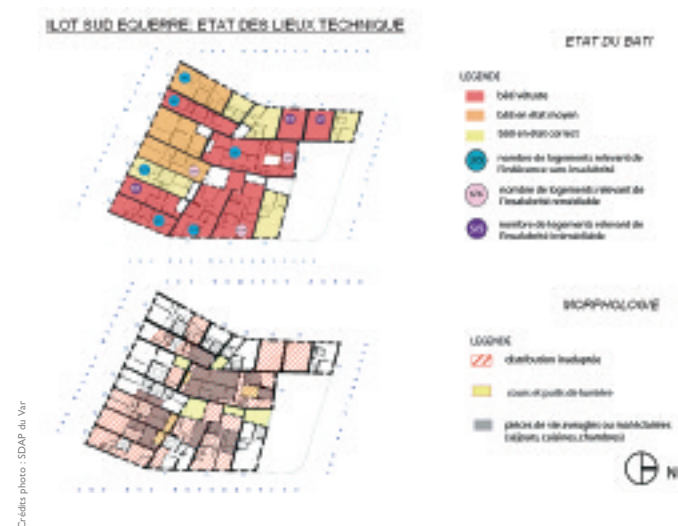
La dédensification du tissu urbain apparaît comme un préalable incontournable à la création d'une offre de logement de qualité. Elle constitue également un geste fort qui doit marquer une volonté de renouveau.

La démolition des îlots les plus vétustes et l'aménage-

véu comme une contrainte au niveau urbain. La démarche d'élaboration de la ZPPAUP a contribué à dépasser ce paradoxe et à promouvoir une nouvelle approche des problèmes d'habitabilité.

Le travail d'étude réalisé pour la ZPPAUP et les nombreux échanges qu'il a suscités ont permis de redéfinir les priorités en terme de patrimoine et de préservation de l'identité du lieu.

L'évolution du tissu urbain devient possible, sans être



Credits photo : SDAP du Var

bloquée par des considérations accessoires, pour autant que l'essentiel, la trame parcellaire et la continuité du paysage urbain, soit préservé.

Les marges de manoeuvre en terme de dédensification se reportent essentiellement au coeur des îlots vétustes, qui peuvent largement évoluer sans déstructurer le paysage urbain. C'est justement là que se situent les vrais enjeux concernant l'amélioration des conditions d'habitabilité : immeubles profonds et mono orientés, pièces arrières aveugles ou sous éclairées, cours inexistantes ou progressivement comblées.

Cette approche implique la réalisation d'investigations exhaustives au niveau du foncier, du bâti et de l'occupation.

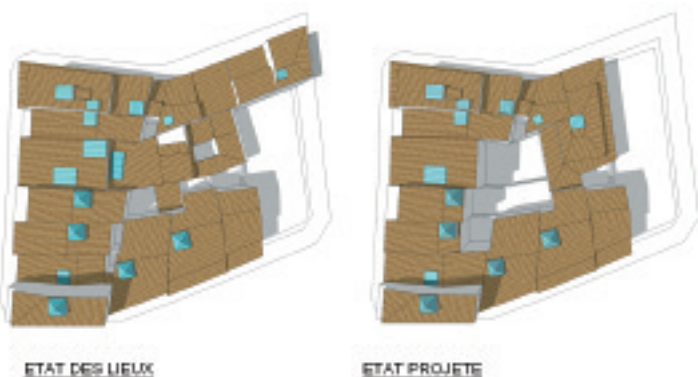
Les projets de curetages et de démolitions comme les besoins de réhabilitation ou de reconstruction peuvent ensuite être définis avec pour objectif de doter l'ensemble des logements de conditions d'habitabilité satisfaisants, tout en minimisant les interventions.

Les procédures à mettre en place sont identifiées en fonction des résultats des enquêtes et de la stratégie définie pour chacun des immeubles.

L'ensemble des outils de renouvellement urbain pourront être utilisés sur un même îlot : Déclaration d'utilité publique (DUP) Expropriation, DUP Restauration Immobilière, Insalubrité, Péril, OPAH-RU.

Les coûts très lourds de restructuration, préalables à la réalisation des travaux de réhabilitation ou de reconstruction, sont finançables à la hauteur de 50 % par l'ANRU dans le cadre du projet de rénovation urbaine (PRU), ce qui rend l'opération réalisable.

Retructuration de l'îlot Sud EQUERRE



Credits photo : SDAP du Var

ment en espaces publics des emprises libérées sont initialement évoqués. Le patrimoine est alors souvent compris comme atout au niveau architectural mais

» ENCADREMENT ET ANIMATION DE LA RÉHABILITATION

Un opérateur et une équipe d'animation sont mis en place et financés dans le cadre de l'OPAH-RU. Ils constituent l'interface avec les maîtres d'ouvrages privés et publics, apportent un conseil sur les programmes, le patrimoine, les règles d'urbanisme et les financements.

L'équipe d'animation est l'interlocuteur unique qui constitue le relais des services concernés, notamment le service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP). Elle assure un travail de terrain qui permet un suivi efficace des réalisations.

Des fiches de prescription sont établies par un architecte du patrimoine pour tout projet de façade ou de devanture commerciale. Elles constituent un engagement, systématiquement joint aux demandes d'urbanisme.

Pour assurer la coordination des interventions et des avis de l'ensemble des partenaires concernés, des réunions mensuelles ont été instituées. Elles regroupent les élus en charge du dossier, les services Ville concernés (Urbanisme, Architecture, Environnement urbain, Commerce), le S.D.A.P, la D.D.E et l'équipe d'animation. Tous les dossiers sont examinés en amont des demandes d'autorisation, puis en cours de réalisation en fonction des besoins.

Une information claire et simple des maîtres d'ouvrages peut ainsi être assurée pour éviter les blocages dus à des contraintes non anticipées.

Le travail d'instruction des dossiers est également largement facilité pour les services appelés à rendre un avis. L'OPAH-RU institue par ailleurs un dispositif de subvention des propriétaires pour les inciter à réhabiliter leur bien.

Dans ce cadre, des subventions spécifiques destinées à financer les efforts de mise en valeur du patrimoine sont prévues :

- L'ANAH prévoit des majorations de subvention par le biais de déplafonnements dans le cadre des Travaux d'intérêt architectural.



Crédits photo : Var Aménagement Développement

Immeuble de la fin du XVIII^e siècle récemment rénové

- La Ville a mis en place une subvention spécifique, couvrant 50 % (plafonnés) des dépenses directement liées au patrimoine.
- Le recours à un architecte est également subventionné de façon significative par la Ville comme par l'ANAH.

La mise en place de déclaration d'utilité publique de Restauration Immobilière permet, outre l'obligation des travaux, un encadrement étroit du projet, notamment au niveau du patrimoine, et ouvre droit à un dispositif fiscal dérogatoire (loi Malraux) ■

Vue panoramique de la rade de Toulon



Crédits photo : SDAP du Var

26
Janvier
2007



La Gestion au quotidien

des **ZPPAUP**



■ Benoit MELON

Chef du SDAP de l'Aude,
Architecte Urbaniste de l'Etat,
Architecte des Bâtiments de France

□- Table ronde

Notre propos concerne la gestion quotidienne des ZPPAUP, la nécessité d'un suivi permanent et la répartition des tâches, des financements, la mutualisation des moyens.

Les intervenants présents s'attacheront à développer trois points : organiser une répartition des tâches qui permettent à la fois une bonne compréhension des documents mais aussi une application aisée et un suivi de ceux-ci, trouver les moyens et en particulier les financements nécessaires à la

mise en place d'action de suivi, puis mutualiser les expériences et les savoir-faire pour obtenir des résultats probants.

Je demande à Madame Desmotes-Mainard, responsable du service Label, de nous présenter la Fondation du patrimoine.

» Table ronde



■ Pâquerette DESMOTES-MAINARD

Responsable du service Label,
Fondation du patrimoine

La Fondation du Patrimoine est une entité relativement récente puisqu'elle a été créée en 1996 par une loi et reconnue d'utilité publique par décret en 1997. Il a fallu attendre les années 2000 puis 2003 pour qu'elle soit dotée d'outils efficaces pour assurer ses missions.

» QUELLES SONT LES MISSIONS DE LA FONDATION DU PATRIMOINE ?

Elle a pour but d'aider à la mise en valeur et à la préservation du patrimoine de proximité. Elle s'attache en priorité à la restauration du patrimoine non protégé par l'Etat, même si elle est de plus en plus sollicitée pour des édifices déjà protégés au titre des monuments historiques.

Pour assurer ses missions, elle s'est dotée d'un réseau de délégués bénévoles quadrillant l'ensemble du territoire, dans chaque région et chaque département. Cette organisation permet d'assurer une grande proximité au terrain et un travail efficace en coordination avec les services départementaux de l'architecture et du patrimoine, les élus locaux, les propriétaires privés et l'ensemble des acteurs de la restauration du patrimoine.

La Fondation dispose de quatre moyens d'action essentiels pour assurer ses missions : un premier moyen destiné aux propriétaires privés et trois autres plus orientés vers le patrimoine public.

» QUELLES SONT LES MOYENS D'ACTIONS ?

● Le Label

La Fondation du Patrimoine, par le biais de son label, permet à un propriétaire privé détenteur d'un bien immobilier particulièrement représentatif en matière de patrimoine et non protégé au titre des monuments historiques (ni inscrit, ni classé) de bénéficier de déductions fiscales à l'occasion de travaux de sauvegarde ou de restauration de qualité.

Ce dispositif est prévu aux articles 156-I-3° et 156-II-1^{er} ter du Code Général des Impôts et dans l'instruction fiscale 5B-5-05 du 1^{er} février 2005. Il a pour objectif de limiter le surcoût engendré par des travaux de qualité effectués sur un édifice présentant un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

Le dispositif du label a été mis en place à partir de 2000 en collaboration avec le ministère des finances pour une période expérimentale de deux ans. Durant cette période, si le propriétaire obtenait le label par la Fondation du Patrimoine, il devait ensuite faire une demande d'agrément auprès de son centre des impôts pour bénéficier des avantages fiscaux afférents.

En 2002, le dispositif a été pérennisé puis l'agrément fiscal supprimé à compter du 1^{er} janvier 2003. Désormais, c'est la décision d'octroi de label délivré par la Fondation du Patrimoine qui permet au propriétaire de bénéficier des avantages fiscaux. C'est une situation tout à fait atypique puisque la Fondation, organisme de droit privé, gère un dispositif de défiscalisation pour le compte de l'Etat.

- Qui est susceptible d'obtenir le label ?

Tout propriétaire privé, personne physique ou société trans lucide (de type SCI, SNC, GFR, GFA...), souhaitant réaliser des travaux de réhabilitation d'un élément bâti du patrimoine de proximité (ferme, logis, pigeonnier, grange, lavoir, moulin...) peut demander le label de la Fondation du Patrimoine.

- Sur quels types d'immeubles ?

L'immeuble doit être visible de la voie publique.

Trois catégories d'immeubles sont éligibles au label :

- Les immeubles non habitables constituant le petit patrimoine de proximité, situés en zone rurale et urbaine (pigeonniers, lavoirs, fours à pain, chapelles, moulins...)

- Les immeubles habitables les plus caractéristiques du patrimoine rural (fermettes, granges, maisons de village, petits manoirs ruraux...)

- Les immeubles habitables et non habitables situés dans les ZPPAUP.

Cette dernière catégorie retiendra plus particulièrement notre attention dans le cadre de ce séminaire.

Le projet doit recevoir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le rôle de l'architecte des bâtiments de France dans l'attribution du label est tout à fait essentiel.

- Pour quels types de travaux ?

- Travaux de réparation et d'entretien afférents aux murs, façades et toitures.
- Travaux intérieurs nécessaires à la préservation de ces éléments (charpente, traitement des bois contre les insectes...)
- Les honoraires d'architectes.
- Pour le patrimoine non habitable certains travaux intérieurs lorsque le propriétaire ouvre à la visite (mécanisme d'un moulin, fresque d'une chapelle).
- Les travaux de destruction, reconstruction, remise en état de parties disparues ne sont éligibles que s'ils font l'objet d'une demande expresse du SDAP.

- Cas particulier du label en ZPPAUP

- Absence du critère de ruralité pour les immeubles habitables
- Permettre à certains propriétaires ne pouvant pas bénéficier du dispositif dit « Malraux » d'obtenir une aide pour la restauration de leur immeuble sous forme de déduction fiscale :
 - propriétaires occupants
 - propriétaires bailleurs ne rentrant pas dans le dispositif Malraux

- Les déductions fiscales

Avec le label de la Fondation du Patrimoine, les propriétaires peuvent déduire :

- de leur revenu global imposable :
50% du montant TTC des travaux de restauration
100% du montant TTC des travaux de restauration lorsque ceux-ci ont obtenu au moins 20% de subventions publiques et de la Fondation du Patrimoine.
Le montant défiscalisable est calculé net de subventions.

- de leurs revenus fonciers lorsque l'immeuble est donné en location :
100% du montant des travaux TTC, sans application du seuil des 10 700 euros, pendant les 5 ans de champ d'application du label.

La Fondation du Patrimoine a l'obligation de verser une subvention d'au moins 1% du montant des travaux.

La Fondation du Patrimoine veut s'associer aux villes porteuses de ZPPAUP afin de s'insérer dans un programme d'ensemble et aider les propriétaires d'édifices remarquables à effectuer des travaux de grande qualité en optimisant les aides fiscales.

Aujourd'hui, de nombreuses conventions ont été passées entre la Fondation du Patrimoine et des villes possédant des ZPPAUP. Pour l'année 2006, plus d'une centaine de labels ont été attribués dans ces zones.

● La souscription

En cas de fonds insuffisants pour la réalisation de projets de restauration dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par une collectivité locale ou une association, la souscription peut permettre de recueillir les sommes nécessaires à l'aboutissement de ces projets.

C'est ainsi que, par l'intermédiaire de la Fondation, une commune ou une association peut faire appel à la générosité publique pour le financement de projets en faisant bénéficier les donateurs des déductions fiscales conformément aux nouvelles dispositions fiscales de la Loi d'Août 2003 relative au mécénat.

La Fondation du Patrimoine collecte les fonds et reverse au maître d'ouvrage les sommes ainsi rassemblées (moins 3% de frais de gestion).

Tous les dons faits à la Fondation du Patrimoine sont déductibles :

- de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à hauteur de 66% du don et dans la limite globale de 20% du revenu imposable ;
- de l'impôt sur les sociétés, à hauteur de 60 % du don, dans la limite de 5‰ du chiffre d'affaires.

● Les successions vacantes

La loi de finance pour 2003 a attribué une fraction du produit des successions vacantes de l'Etat à la Fondation du Patrimoine.

Ces fonds sont prioritairement consacrés à la sauvegarde de bâtiments publics non protégés dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par :

- des collectivités locales,
- des associations.

Ils peuvent également être affectés à la sauvegarde de bâtiments privés dont les propriétaires sont des particuliers non soumis à l'impôt sur le revenu ou acquittant un impôt inférieur ou égal à 1000 euros.

Pour le patrimoine religieux, le patrimoine lié à l'eau et le patrimoine militaire, une souscription préalable est nécessaire et les sommes récoltées doivent atteindre 5% du montant des travaux.

● Le mécénat d'entreprise

La Fondation du patrimoine propose aux entreprises de s'associer à des actions de mécénat conçues en fonction de leurs spécificités propres (secteur d'activité, implantation géographique, histoire, etc), susceptibles de conforter leur image et de renforcer leur ancrage local.

Les dons transitant par la Fondation permettent à l'entreprise de bénéficier d'un reçu fiscal et des déductions évoquées ci-dessus.

Pour toute information complémentaire sur la Fondation du Patrimoine, n'hésitez pas à surfer sur le site Internet qui vient d'être refait :

www.fondation-patrimoine.com. Les coordonnées de chacun de nos délégués y figurent : contactez les si vous connaissez des projets susceptibles d'entrer dans nos missions ■

■ Benoît MELON

Chef du SDAP de l'Aude,
Architecte Urbaniste de l'Etat,
Architecte des bâtiments de France

Monsieur Philippe DUCENE est Maire et Conseiller Général du canton de Saint-Alvère en Dordogne. Il est l'un des pionniers de la mise en place de ZPPAUP en Dordogne.

Il a beaucoup insisté tout au long de son précédent mandat et du mandat actuel pour mettre en place et rendre efficace cet outil.

Je souhaite qu'il puisse nous décrire les problèmes rencontrés dans l'application de la ZPPAUP applicable sur sa commune et les mesures proposées pour essayer de la rendre vivante et de palier à ces problèmes.



■ Philippe DUCENE

Maire de Saint-Alvère

Saint-Alvère est un chef-lieu de canton de 780 habitants. C'est un canton excessivement rural qui regroupe 2 600 habitants. Il possède un patrimoine rural et paysager très intéressant qui constitue, avec l'ensemble du patrimoine départemental, la renommée du Périgord Noir. En 1994, nous avons mis en place une ZPPAUP, parallèlement à un plan d'occupation du sol.

Nous étions peu nombreux à avoir mis en place une telle procédure dans notre secteur. Nous avons choisi de l'appliquer à l'ensemble de la commune et de dépasser les limites du centre ancien et du bourg. Pour rendre cette ZPPAUP compréhensible par les habitants, nous avons convenu oralement avec les architectes des Bâtiments de France d'assurer une

permanence. Cet accord a été respecté pendant plusieurs années.

Aujourd'hui, nous sommes allés plus loin dans la procédure. Je m'occupe d'une communauté de communes qui gère 1 700 habitants vivant dans quatre communes qui ont toutes un patrimoine inscrit.

Nous avons mis en place un plan local d'urbanisme communautaire, le premier de Dordogne. Les trois autres communes n'ont aucune ZPPAUP.

Néanmoins, le PLU communautaire a intégré une étude paysagère. Cette originalité nous a permis d'obtenir une aide européenne afin de la mettre en oeuvre.

Je tiens à démontrer que la procédure ZPPAUP mobilise une volonté politique très marquée et très forte. Cependant il subsiste la question de son application. On ne changera pas la nature humaine de même qu'on ne pourra changer l'Etat. Je constate que depuis deux ou trois ans, l'Etat n'apporte aucune aide dans le suivi de la ZPPAUP et je dénonce un désengagement total des services de l'Etat.

Les élus ont le courage de réaliser des documents d'urbanisme, mais l'Etat ne les soutient pas. Depuis le début de mon premier mandat, aucune procédure n'a abouti parce que les services de l'Etat n'ont pas les moyens de concevoir un dossier conforme à la législation. Ce n'est que depuis l'arrivée du nouveau procureur, que la première procédure est en voie d'aboutissement.

En ce qui concerne les problèmes rencontrés à Saint-Alvère, ils concernent surtout l'application des règles de la ZPPAUP.

Sur un territoire de 780 habitants, une maison où les règles ne sont pas suivies est évidemment connue. Pour y remédier, nous avons mis au point un système qui est en test depuis 6 mois. La commune a engagé un architecte que nous appelons « le médiateur architectural ».

Afin de diffuser la réglementation agréablement, il tient une permanence régulière qui est actuellement de trois jours par mois. Je tiens à préciser qu'il ne se substitue pas à l'Architecte des Bâtiments de France mais il prépare son travail. Il reçoit les pétitionnaires, il prend le temps d'expliquer la réglementation de la ZPPAUP avec pédagogie. Ce système nous a permis de rectifier des projets architecturaux contraire à l'esprit de notre ZPPAUP. L'ABF, tout en suivant les avis préparés par notre médiateur architectural, a son travail facilité. Le médiateur architectural suit ensuite l'exécution des travaux et en vérifie la conformité. Nous espérons ainsi que sur 100 permis, 70 à 80 soient conformes afin d'augmenter qualitativement le travail que nous avons fait.

J'ajoute enfin que notre communauté de communes supporte également la charge d'instruction de permis. C'est le médiateur architectural de Saint-Alvère qui effectue ce travail, à la fois sur la commune de Saint-Alvère mais aussi sur les trois autres communes pour lesquelles un travail de sensibilisation, de pédagogie, et d'aide à l'élaboration du permis a été mis en place. C'est un effort important pour une petite collectivité de 780 habitants, mais c'est le prix à payer pour que notre volonté du maintien patrimonial et paysager soit effective et que les efforts des élus dans un département ne soient pas mis à mal même lorsque les échéances électorales approchent.

■ Benoît MELON

Chef du SDAP de l'Aude,
Architecte Urbaniste de l'Etat,
Architecte des bâtiments de France

Michel PY, Maire de Leucate, va nous parler de sa volonté farouche de faire aboutir la ZPPAUP, d'avoir un document qui soit clair, précis, et j'aimerais qu'il

insiste sur la responsabilité de l'élu devant les choix qui s'imposent et sur sa façon de s'entourer de la palette des compétences nécessaires.



■ Michel PY

Maire de Leucate,

● La ZPPAUP, un outil adapté au territoire

Leucate est une commune du littoral qui comprend 16 km de plage et 31 km de rivage sur l'étang et qui vit essentiellement du tourisme. Il s'agit d'un tourisme balnéaire à cause de sa situation sur la côte méditerranéenne.

C'est aussi un tourisme rural en raison de la présence du village traditionnel audois et des activités traditionnelles liées à la vigne et à l'ostréiculture.

C'est encore un tourisme vert grâce aux espaces naturels et viticoles remarquables en liaison directe avec l'arrière-pays, mis en valeur dans le cadre d'une réflexion menée en partenariat avec le parc naturel régional de la Narbonnaise en Méditerranée.

La commune connaît un essor considérable en raison de la vocation touristique du site.

Sa fréquentation toujours plus importante met en péril un patrimoine qui n'est pas toujours reconnu et suffisamment protégé.

● Les enjeux patrimoniaux

Un travail fondé sur la recherche des enjeux patrimoniaux a permis d'avoir une meilleure approche du patrimoine de Leucate.

Le site est tout d'abord exceptionnel, offrant des paysages remarquables. Plus que l'architecture, c'est sa qualité paysagère qui a suscité la création de la ZPPAUP.

Le plateau de Leucate est unique : il s'avance sur la mer formant ainsi la seule falaise de la côte méditerranéenne. Il forme à lui seul une véritable presqu'île. De plus les deux étangs, leurs abords et les lidos naturels dont celui des Coussoules, mondialement reconnu comme une zone humide, marquent la richesse mais aussi la fragilité du site.

Plusieurs entités urbaines se sont greffées sur le versant de ce plateau, donnant un cachet unique au paysage. Ce sont le village de Leucate, les petites stations balnéaires de la Franqui et celle de Leucate Plage.

Le village a un caractère rural marqué qu'il faut protéger, constitué de maisons traditionnelles (mur en pierre, enduit à la chaux, menuiserie bois, tuile canal...) et une trame urbaine en épis : il s'agit d'un réseau viaire marqué par des voies secondaires parallèles connectées de part et d'autre sur une artère centrale.

La Franqui est une villégiature qui date du milieu du XIX^e siècle, connue pour être l'une des plus anciennes stations balnéaires de la côte languedocienne. Elle doit sa notoriété à celle de l'écrivain-aventurier Henri de Monfreid (*Les secrets de la Mer Rouge*). Elle est marquée par l'abondance de la végétation de pins maritimes qui cachent les constructions à l'architecture « exotique » (jeux de terrasses disposées anarchiquement, ouvertures ne suivant aucune règle de l'architecture locale -ratio hauteur/largeur, les couloirs ...).

Leucate plage est une villégiature balnéaire sans architecture remarquable. Il faut néanmoins la protéger en raison de sa posture sur le versant Sud du plateau. Les maisons sont toutes disposées vers le sud en raison des vues imprenables sur l'étang de Leucate et au loin sur le massif emblématique du Canigou de la chaîne des Pyrénées.

● Une réglementation actuelle insuffisante pour protéger durablement

La quasi-totalité du territoire de Leucate est couverte par des protections diverses.

La protection la plus importante mais trop générale car ne répondant aux spécificités du territoire, est le site inscrit. Cette protection mise en place par la commune depuis 1986 est difficile à faire appliquer car c'est une servitude sans réglementation, aux orientations floues.

La commune de Leucate et l'ensemble des partenaires de l'aménagement désirent « clarifier » les règles applicables sur la commune et les pérenniser à travers un document actualisé. Certes, le plan local d'urbanisme permet de gérer le territoire. Cependant, la commune souhaite avoir un outil adapté, fiable, efficace et durable pour protéger tout ce qui lui confère son identité : son patrimoine architectural, urbain et paysager.

Dès l'approbation de la ZPPAUP, l'Architecte des Bâtiments de France s'appuiera sur ce document pour émettre un avis conforme afin que le maire puisse délivrer l'autorisation de construire ou démolir en toute quiétude au regard du patrimoine communale.

● La démarche ZPPAUP à LEUCATE

La procédure de la ZPPAUP est lancée depuis 1998 avec l'architecte des bâtiments de France. L'enquête publique s'est déroulée au mois d'août 2006. Le dossier sera dans les prochains mois soumis à la commission régionale du patrimoine et des sites avant d'être définitivement adopté. C'est donc un travail de réflexion de plusieurs années qui a été nécessaire pour élaborer le document.

La commune a pris l'initiative d'expérimenter la ZPPAUP dans le cadre de l'instruction des permis de construire depuis 5 ans. Les résultats sont très satisfaisants, les projets de constructions nouvelles ou de réhabilitation se font dans le respect du patrimoine existant tel qu'indiqué dans le projet de ZPPAUP. Ceci a permis de faire évoluer le document pour qu'il soit le mieux adapté au contexte de Leucate.

Les enjeux patrimoniaux ont été définis. L'écriture du règlement et du zonage de la ZPPAUP découle logiquement des enjeux patrimoniaux préalablement définis.

La ZPPAUP permettra à la commune de protéger efficacement le patrimoine sur un territoire où la qualité des paysages et des sites est la première condition du développement local.

● Sensibiliser la population et les professionnels sur la protection du patrimoine

La commune est de plus en plus confrontée à un dilemme qui est la mise en oeuvre d'une politique efficace pour protéger son patrimoine et le souci de ne pas brider voire pénaliser les initiatives individuelles. Elle encourage les acteurs du territoire pour aller tous de l'avant dans la même et bonne direction. Elle compte sensibiliser la population et les professionnels de la construction sur le patrimoine afin de faire partager la même conviction sur la nécessité de protéger ce qui contribue à faire l'identité de tous.

Pour atteindre cet objectif, la commune ne voit que la promotion de la ZPPAUP. En outre, un prospectus sera réalisé puis distribué dans les lieux publics (mairie, office du tourisme, bibliothèque et écoles en impliquant les enseignants pour l'animation) et dans les boîtes à lettre pour faire connaître le document. Les professionnels du bâtiment locaux seront aussi contactés et des réunions d'information seront organisées pour les sensibiliser mais aussi leur transmettre un savoir-faire qui disparaît.

Le bulletin municipal est le moyen privilégié déjà employé pour promouvoir la démarche et le document de la ZPPAUP.

● Conclusion

Cette démarche de protection patrimoniale qui a démarré depuis plusieurs années se poursuivra avec la ZPPAUP pour garantir, sur plusieurs décennies et quelle que soit la politique des prochaines municipalités, la protection et la mise en valeur du patrimoine de la commune de Leucate.

■ Benoît MELON

Chef du SDAP de l'Aude,
Architecte Urbaniste de l'Etat,
Architecte des bâtiments de France

Je passe maintenant la parole à Monsieur Alain Bourbon, Directeur du CAUE du Gard pour rappeler brièvement la place du CAUE qui est privilégiée dans la démarche de ZPPAUP.

que vous exercez de façon originale dans le Gard, avec une réflexion que relatera ensuite Patrice Gintrand sur l'association des ABF, leur rôle, celui du C.A.U.E. et d'autres intervenants dans le domaine du conseil.

Je crois que vous allez nous parler de la consultance, de l'aspect conseil aux particuliers et aux communes



■ Alain BOURBON

Directeur du Conseil d'architecture,
d'urbanisme et de l'environnement du Gard

En premier lieu, je voudrais vous remercier d'avoir invité le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Gard à participer à ces journées. En effet, une des missions essentielles des CAUE est la promotion de la qualité architecturale. La loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 a créé les CAUE. Tout au long de cette année, nous allons fêter les 30 ans de cette loi très importante pour nous. Depuis, les CAUE ne cessent d'oeuvrer pour la protection du patrimoine et de l'environnement. Organisme départemental, le CAUE n'a pas été créé dans tous les départements ce qui engendre une inégalité entre les territoires au niveau du conseil gratuit en matière d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.

Le CAUE du Gard, qui existe depuis 27 ans, a depuis toujours mis l'accent sur le conseil aux particuliers qui souhaitent construire ou rénover, tout en développant la sensibilisation à l'architecture et à l'environnement du grand public et notamment du public scolaire. Le rôle des architectes-conseils du CAUE est de sensibiliser le plus en amont possible ; ce qui est toujours le cas en milieu scolaire mais qui est un travail de plus longue haleine auprès des particuliers et des élus. Aujourd'hui, cette pratique de près de trente ans commence à porter ses fruits et l'expérience acquise donne un savoir-faire et une légitimité au CAUE qui devient un interlocuteur privilégié pour les élus des petites et moyennes communes. C'est dans ces communes, dépourvues de services d'urbanisme, que la sensibilisation pour une prise en compte de la qualité architecturale et de la protection du patrimoine local, souvent abondant mais méconnu et donc peu ou pas protégé, est importante. Le message est d'autant plus difficile à faire passer que les CAUE ne délivrent que des conseils, il n'y a aucune obligation légale de suivre un avis du CAUE (contrairement, par exemple, à l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France). Notre légitimité ne peut venir que des élus et de la volonté qu'ils ont de mettre en place une politique de « qualité ».

C'est aussi grâce à nos efforts au niveau de la consultance architecturale dispensée sur l'ensemble du département auprès des particuliers, des instructeurs des permis de construire et des élus que le CAUE gagne petit à petit sa légitimité.

Le nouveau contexte induit par plusieurs facteurs :

- désengagement de l'Etat avec la deuxième décentralisation,
- restructuration des services de la DDE,
- mise en place des intercommunalités,
- prise de conscience de chacun pour la nécessité d'un développement durable,

amène les décideurs locaux à s'appuyer de plus en plus sur le CAUE et oblige à une refonte de la consultance architecturale dans notre département.

Cette réorganisation a été confiée à un comité de travail réunissant l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Il est composé des services instructeurs de la DDE, des SDAP du Gard et de la Lozère, d'élus choisis pour leur sensibilité à cette démarche, de communautés de communes compétentes en matière d'application du droit des sols. Ce comité est chargé de mettre en place une charte qui donnera un cadre contractuel à la consultance architecturale et une définition du rôle de l'architecte conseiller du CAUE.

Ce besoin de reconnaissance des CAUE émerge de plus en plus au niveau national et l'initiative prise dans le Gard devrait permettre, d'une part, une structuration et une homogénéité de la consultance architecturale au niveau de l'ensemble des CAUE et, d'autre part, la mise en place d'un nouveau métier qui n'existe pas aujourd'hui dans notre administration et pour lequel aucune formation n'est proposée, c'est celui d'architecte conseiller.

C'est ainsi que le réseau CAUE participera, en mutualisation avec l'ensemble des institutions concernées et reconnues, activement et durablement à l'aménagement des territoires et à la protection du patrimoine.

■ Benoît MELON

Chef du SDAP de l'Aude,
Architecte Urbaniste de l'Etat,
Architecte des bâtiments de France

Patrice Gintrand : l'ABF est considéré comme étant situé « de l'autre côté de la barrière » et, dans ce rôle de conseil, il est complémentaire au CAUE.

Il est le garant de la continuité de l'action de l'état sur le territoire. Pourriez-vous nous expliquer votre façon de voir comment l'un des acteurs du débat architectural, en l'occurrence l'ABF, s'implique dans cette démarche ?

Comment essayez-vous de l'animer ?



■ Patrice GINTRAND

Chef du SDAP de Lozère,
Architecte des bâtiments de France

Pour animer le débat architectural, je ne me considère pas comme « de l'autre côté de la barrière » bien que chacun ait sa place.

Je voudrais faire une parenthèse et répondre à Monsieur Ducene, maire de Saint-Alvère en Dorgogne. En tant que chef d'un SDAP, la réalité que nous connaissons n'est pas du tout celle du désengagement de l'Etat. Nous sommes sur le terrain, depuis 1979 nous avons davantage de moyens même si l'on observe une légère diminution. Nous constatons aussi que la demande des élus se démultiplie. Lorsque nous répondons à cette demande, il est agréable de travailler avec passion, avec des personnes volontaires. Mais j'ai constaté que plus nous apportons de soutien aux villes, plus elles sont exigeantes. Nous perdons alors de l'efficacité.

L'architecte des bâtiments de France apporte un regard extérieur aux élus sur leur ville, tandis que l'architecte-conseil a un rôle de « médiateur » et instaure une certaine sérénité entre les services de l'Etat, les particuliers, les privés et les élus. Alors que les ABF sont de plus en plus demandés, l'architecte-conseil des collectivités permettrait d'entamer un débat et de s'approprier le patrimoine.

Je voudrais ensuite montrer une tendance des collectivités à se décharger de leurs tâches sur les services de l'Etat. Je suis toujours surpris et à la fois ravi lorsqu'un maire félicite le SDAP, mais je constate ensuite qu'une trop forte présence du SDAP ne rend pas forcément service aux collectivités. En exemple, je cite ma petite anecdote de l'église perchée, magnifique, classée aux monuments historiques dont j'ai assuré l'entretien pendant des années. Il suffisait de donner un coup de balai, de retirer les feuilles dans le chêneau. Une année est arrivée où l'on a oublié de passer le coup de balai. La première pluie a entraîné des inondations, il a fallu changé le toit, refaire les peintures... Si quelqu'un du village avait passé lui-même le petit coup de balai, il n'y aurait pas eu ces problèmes.

Cette notion de responsabilisation renvoie à des ges-

tes anodins, à cette proximité, à cette disponibilité. Il est nécessaire d'inciter les collectivités à s'organiser en recrutant des architectes-conseil vacataires pour rendre lisible l'action communale ou intercommunale. Par défaut, il faudrait que les procédures de protection, les ZPPAUP, les secteurs sauvegardés, ne puissent être mis en place qu'à condition d'avoir recours à un architecte conseil. Il faudrait au moins mettre en oeuvre une stratégie de suivie.

● Avant d'aborder plus en détails le sujet des CAUE et des architectes-conseil, je tiens à rappeler **les grandes dates qui ont construit l'histoire de la protection des espaces :**

1790 – Aubin Louis parle de « Monument historique » à l'assemblée constituante

1790 – Notion de « vandalisme » inventée par l'abbé Grégoire

1795 – Création par Alexandre Lenoir du Musée des monuments français

1795 – Inventaire des châteaux par le « conseil des bâtiments civils »

1830 – François Guizot crée le poste d'inspecteur des monuments historiques attribué à Ludovic Vitet

1834 – Prosper Mérimée est nommé Inspecteur des monuments historiques

1840 – Publication de la première liste des monuments historiques (1034 MH)

1887 – Loi du 30 mars fondant la notion de patrimoine historique

1906 – Loi du 21 avril organisant la protection des sites et monuments naturels de caractère artistique

1913 – Loi du 31 décembre sur les monuments historiques

1930 – Loi du 2 mai sur les sites et monuments naturels

1943 – Loi du 23 février sur les abords des monuments historiques

1946 – Décret du 21 février instituant les Agences des Bâtiments de France

1962 – Loi du 4 août dites « Malraux » sur les secteurs sauvegardés

1977 - Loi du 3 janvier décrétant l'architecture d'intérêt public ; création des C.A.U.E. (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement)

1979 - Décret du 6 mars instituant les Services départementaux de l'architecture (SDA)

1983 - Loi de décentralisation du 7 janvier déclarant le territoire « patrimoine commun de la nation »

1983 - Loi du 7 janvier instituant les ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine, de l'Architecture et de l'Urbanisme)

1993 - Loi du 8 janvier instituant les ZPPAUP (et du Paysage)

1993 - Loi « Paysage » du 8 janvier créant les volets paysagers du permis de construire et les directives paysagères

1996 - Le 1er janvier les Services départementaux de l'architecture et du patrimoine (SDAP) sont rattachés au Ministère de la Culture et de la Communication

2000 - Loi du 31 décembre dite SRU Solidarité Renouvellement Urbain (PADD et PPM) (Projet d'Aménagement et de Développement Durable et Périmètre de Protection Modifié)

À l'aube du XXI^{ème} siècle, l'Etat et les collectivités locales cherchent à rendre plus cohérentes les politiques publiques en faveur du patrimoine, dont la notion s'est étendue des édifices isolés aux lieux de mémoire de l'activité humaine, aux sites, aux ensembles urbains et paysagers, ainsi que les pratiques d'aménagement dans une perspective de développement durable.

Dans le cadre de la décentralisation, les collectivités territoriales ont reçu, ou sont appelées à recevoir, de nouvelles compétences, notamment en ce qui concerne la gestion de leur patrimoine bâti et du développement urbain. De nouvelles articulations entre les collectivités et l'Etat s'avèrent nécessaires. L'important est de ne pas s'enfermer dans une vision de spécialiste, et de développer des partenariats sur le long terme en responsabilisant l'ensemble des acteurs autour d'objectifs communs.

« ... C'est par sa capacité d'expertise, de conseil et d'ingénierie, toujours reconnue que l'Etat renforcera sa légitimité, notamment dans le cadre des pôles Culture en région... » Directive nationale d'orientation, note du 28 juillet 2006.

Faut-il délimiter des territoires puis mettre en place une stratégie par une organisation concertée, ou clarifier l'organisation entre les partenaires et accompagner les stratégies territoriales existantes et à venir ?

● Des instances de débat sont nécessaires pour construire un projet territorial cohérent.

Les actions isolées n'ont plus d'efficacité et la complexité des situations appelle la complémentarité et la synergie pour l'appropriation et l'action collective sur le cadre de vie.

« Travailler ensemble » devrait être notre culture pour éviter le travers des logiques cloisonnées et son corollaire, « le coup par coup » et l'insignifiance. Dès lors les comités de coordination s'avèrent indispensables. Les instances de débat sont les lieux privilégiés où les acteurs du cadre de vie se réunissent pour lire les lieux collégialement.

Ils ont pour but premier de mettre en place un réseau local du cadre de vie afin de responsabiliser l'ensemble des acteurs (ville, Etat, partenaires institutionnels, habitants... artisans et architectes), de forger une culture commune en croisant les compétences (par une argumentation évitant le « tout patrimonial »), assurer la mise en place, le suivi et l'évaluation des politiques du cadre de vie.

● Le diagnostic territorial partagé pour un projet d'aménagement et de développement durable

Le patrimoine, ce à quoi nous tenons, au-delà des styles historiques, n'est-il pas aussi la mémoire, le présent et la promesse du vivre-ensemble ? Françoise Choay écrivait dans son ouvrage « *Je crois en notre capacité d'édification des lieux à habiter, de lieux où nous fixer.* »

Le diagnostic territorial devrait être l'occasion de faire émerger un système de références qui relève de l'être-ensemble, par un travail commun et à travers les instances de débat.

La trame méthodologique du diagnostic territorial et patrimonial consiste en les points suivants :

- a) Géographie et histoire (comprendre l'évolution morphologique des lieux)
- b) Les atouts du territoire
- c) Les handicaps du territoire
- d) Les enjeux
- e) Les objectifs (valoriser les équipements et les espaces publics, maintenir et renforcer la vocation commerciale du centre-ville, mettre en place une politique concertée de l'habitat, etc...)
- f) L'évaluation des besoins
- g) Le programme d'actions à court, moyen et long terme (ce que l'on conserve, ce que l'on restaure, ce que l'on démolit, ce que l'on transforme – en distinguant le structurel de l'accessoire ; le permanent du contingent), articulé avec un cahier des charges patrimonial, architectural, urbain et paysager (réglementation)
- h) Suivi et évaluation collégiale des actions
- i) Communication (rencontrer, écouter, expliquer à tous les partenaires et notamment les habitants)
- j) Savoir-faire (par exemple : pratique du diagnostic à développer dans les écoles d'architecture, formations aux techniques de restauration avec la CAPEB)

● Quel est donc le rôle du SDAP dans la politique territoriale de l'architecture et de l'urbanisme?

Ses missions s'étendent du conseil à la promotion d'une architecture et d'un urbanisme de qualité, à la participation aux instances de débat, à la mise en place d'un réseau d'acteurs (relais), au contrôle et à la conservation.

Les chefs de SDAP du Languedoc-Roussillon : Lucien Bayrou, chef du SDAP des Pyrénées-Orientales, Jacques Dreyfus, chef du SDAP du Gard, Benoît Melon chef de SDAP de l'Aude, Alain Vernet, chef du SDAP de l'Hérault, se sont réunis afin de clarifier l'interaction de nos différents services et le rôle de chacun. Il a été établi que l'objectif de nos services est d'assurer et de permettre la proximité, la disponibilité et la rapidité.

L'architecte-conseil et les CAUE du Languedoc-Roussillon constituent le relais nécessaire entre le SDAP et les collectivités locales pour garantir cette proximité, renforcer cette disponibilité et assurer cette rapidité de services rendus. Les SDAP du Languedoc-Roussillon tiennent en effet à développer le rôle des architectes-conseil auprès des collectivités.

● **La rédaction d'une charte a permis de décliner le rôle de l'architecte-conseil.**

Le recrutement de l'architecte-conseil dans les collectivités participe à la recherche d'une meilleure qualité architecturale des projets. Un architecte-conseil n'est pas recruté à plein temps par une commune, son intervention s'effectue sous forme de vacations d'un à deux jours par mois selon l'importance des enjeux. Les élus doivent surtout pouvoir envisager une expérimentation à court terme, sur une période de six mois. Une certaine modularité est alors possible, ce n'est pas un engagement à vie puisque le recrutement d'un architecte-conseil est une formule plus souple. Une vingtaine de villes identifiées revendiquent ce rôle de vacataire dans le Languedoc-Roussillon.

Ces architectes-conseil peuvent aussi exercer à titre libéral mais en dehors de la commune. Ils revendiquent cette liberté car ils ne sont ni ABF, ni fonctionnaire de la commune. Les maires sont pleinement satisfaits de cette situation, ces architectes accompagnent les communes, ils ne cherchent pas le consensus mais la création d'un débat. La mission de ces architectes-conseil nécessite une bonne connaissance et un savoir-faire, tant dans les domaines de la composition architecturale, du traitement du patrimoine historique, sa réhabilitation, que des législations qui portent sur l'urbanisme et les espaces protégés. Ces connaissances sont indispensables pour pouvoir asseoir une démarche patrimoniale et urbaine de façon générale.

L'architecte-conseil est un médiateur.

Il possède un rôle de conseil auprès des particuliers, maîtres d'oeuvres, architectes et autres professionnels pour tout projet de construction, de réhabilitation ou de travaux de transformation du bâti, dans le cadre d'un secteur sauvegardé, d'une ZPPAUP ou de différents secteurs protégés. Il peut également conseiller et participer à l'animation des projets et des opérations initiées par la commune, sur lesquelles elle sollicitera son avis, à travers diverses réunions.

La présence d'architecte-conseil dans les collectivités est fondamentale pour que les SDAP répondent mieux à leurs missions, notamment pour les avis formulés par l'architecte des bâtiments de France. L'architecte-conseil forme les services techniques de la ville, traite le quotidien, laissant aux SDAP la possi-

bilité de rentrer en profondeur, de donner des avis circonstanciés sur l'essentiel et à la demande des élus.

La présence d'un architecte-conseil rend l'action de la commune plus libre et plus lisible, le service rendu à l'usager est donc plus rapide et plus direct. L'architecte-conseil peut, par exemple, recevoir en amont les pétitionnaires, formuler des avis ou des observations sur tout dossier qui sera transmis à l'ABF et sera donc traité plus rapidement.

Sans parler d'engouement patrimonial, les rencontres régulières de l'ANVPAH & VSSP montrent une évolution, que le patrimoine est fondamental, qu'il ne s'agit pas d'une histoire de mode. Il s'enracine, il est à la base du projet urbain. Il faudra donc structurer davantage le débat et le permettre. L'architecture est une démarche pluridisciplinaire, nous l'avons exposé dans la problématique de l'habitat et du traitement de l'insalubrité par exemple, à travers toutes les opérations programmées de renouvellement urbain (OPAH - RU), ou de dossiers de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU). C'est un travail d'équipe où toutes les compétences doivent être mobilisées si nous revendiquons ce regard architectural, mais il ne saurait y avoir de culture de la ville et de l'espace sans les compétences d'un architecte urbaniste.

L'architecte-conseil permet de pallier une présence du SDAP de plus en plus rare pour la gestion des problèmes quotidiens. Dans l'application des documents d'urbanisme, des prescriptions d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), d'une ZPPAUP ou tout document précisant la gestion des espaces protégés, la présence d'architecte-conseil permet d'assurer une continuité dans la gestion des avis et dans l'amélioration de la qualité architecturale.

Il garantit également la continuité dans le discours et la doctrine architecturale, par exemple lors d'un changement de maire. Il faut à un moment donné garantir cette continuité à tous les niveaux dans le sens de l'intérêt général et le médiateur permet cette continuité.

L'architecte-conseil a aussi un rôle de formateur auprès des services de la commune. Il est capable par ses compétences techniques et sa connaissance du terrain d'intervenir auprès de l'architecte des bâtiments de France, du chargé d'étude du secteur sauvegardé ou de la ZPPAUP ou de tout intervenant extérieur.

Enfin, le recrutement d'un architecte-conseil par une collectivité devrait faire l'objet d'une subvention de la DRAC. Pour les Pays d'art et d'histoire, une convention lie un animateur de l'architecture et du patrimoine, sur une période donnée, à une aide de l'Etat.

Ne pourrait-on pas imaginer que les procédures de mise en valeur soient associées à une aide sur le conseil architectural ?

■ Benoît MELON

Chef du SDAP de l'Aude,
Architecte Urbaniste de l'Etat,
Architecte des bâtiments de France

Je crois que vous aurez compris que c'est un métier qui s'exerce dans l'enthousiasme. Monsieur Daniel CHARNEAU est conseiller en patrimoine et il exerce depuis une trentaine d'années dans le domaine du conseil architectural aux communes et dans la réalisation de ZPPAUP.

Il propose d'identifier les problèmes rencontrés dans sa carrière et expliquer les solutions trouvées ou non, selon les interlocuteurs et selon le territoire sur lequel il intervient.



■ Daniel CHARNEAU

Conseiller en patrimoine,
suivi des cités de caractère et secteurs sauvegardés.

Tout d'abord, je reprends le terme de « médiateur architectural » qui définit bien ma profession :

je ne suis pas architecte, j'ai une formation d'aménageur enrichie par des expériences acquises dans les domaines de l'urbanisme et par ma passion de la restauration que je pratique. J'aime restaurer, réanimer des villes et des villages qui ont perdu leur identité par le biais de la vacance ou de la désuétude de l'habitat.

J'ai commencé mon activité en intervenant dans des programmes de restauration au départ menées par l'Etat, par l'intermédiaire des Directions régionales de l'environnement (DRAE). L'Etat s'est ensuite progressivement désengagé financièrement, mais des relais se sont mis en place. C'est une activité qui demande un bon relationnel avec les élus et l'ABF (je me situe en effet à mi-chemin entre les deux), la population et les artisans.

Je fais de rares permanences car je me déplace beaucoup sur les chantiers à tous les stades du projet. Je suis à l'écoute des préoccupations des différents demandeurs : élus, populations, artisans. J'essaie de les comprendre et de traduire leurs demandes en fonction de la réglementation en vigueur (ZPPAUP, secteurs sauvegardés).

Dans tous les cas, le relationnel est très important et permet de concilier le savoir faire avec les contraintes réglementaires : concilier le savoir faire de l'artisan avec le contexte. L'artisan a besoin de notre regard d'historien car il n'est pas possible de tailler la pierre d'un immeuble du XIX^e siècle comme sur un bâtiment du XVI^e ou du XVII^e siècle.

Je guide également les particuliers dans le montage des dossiers de restauration destinés aux DRAC et aux SDAP.

Il m'arrive également d'intervenir dans des dossiers de demande de subventions auprès de l'agence nationale de l'habitat (ANAH), de financements pour des opérations programmées de l'habitat (OPAH), des financements pour les ravalements. Aujourd'hui, dans mon métier, j'essaie de transmettre et d'affiner l'acuité et la sensibilité aussi bien des artisans que de la population. La restauration est du domaine du resenti.

Je ne veux plus voir de restaurations type HLM, il faut donc sensibiliser la population de nos bourgs et nos villes au respect de la patine du temps. Il faut susciter des restaurations qui soient les plus discrètes possible.

Ce côté de mon travail rejoint un peu l'« animation du patrimoine ». J'ai aussi organisé des visites de villes pour présenter un travail de réhabilitation, des expositions, des concours avec les enfants de village sur les enseignes, la coloration des façades, dans le but de sensibiliser les habitants et être plus efficace dans ma démarche de conseil pour leur commune.

Par l'intermédiaire des CAPEB, j'aide à la mise en place de formations.

■ Benoît MELON

Chef du SDAP de l'Aude,
Architecte Urbaniste de l'Etat,
Architecte des bâtiments de France

Une petite précision sur votre statut :
vous êtes travailleur indépendant et rémunéré par la commune sur des vacations ?

■ Daniel CHARNEAU

Conseiller en patrimoine,
suivi des cités de caractère et secteurs sauvegardés.

Cela varie, mais je suis effectivement rémunéré par les communes les trois quarts du temps.

J'ai également travaillé pour l'Association des petites cités de caractère de la Mayenne et de la Vendée.

Aujourd'hui, je travaille pour l'Association des petites cités de caractère du Maine-et-Loire. C'est elle qui finance en partie mes missions d'architecte-conseil et d'animateur du patrimoine.

■ Benoît MELON

Chef du SDAP de l'Aude,
Architecte Urbaniste de l'Etat,
Architecte des bâtiments de France

Monsieur Serge Loubet est maire d'Aragon dans l'Aude et Président de l'Association des ZPPAUP de l'Aude. Il va nous présenter les actions de son association et ses objectifs.



■ Serge LOUBET,

Maire d'Aragon,
Président de l'Association des ZPPAUP de l'Aude

Je suis maire d'Aragon, un village de 500 habitants, une commune de 2000 ha, dont 1500 ha en ZPPAUP. Un plan local d'urbanisme vient d'être validé. Il a été conduit en collaboration avec l'atelier d'architecture et d'urbanisme Pierce-Marino du Muy, présent au séminaire. Ce parcours m'a amené à la présidence de l'association des ZPPAUP de l'Aude.

Avec d'autres élus, nous nous sommes aperçus que nous avions besoin d'un lieu ressource, d'un appui dans la conduite des études, dans la mise en place et le suivi des ZPPAUP des 22 communes rurales du département. Ces communes ont le plus souvent associé cette démarche à la révision de leur PLU. La particularité de cette association est d'être accompagnée dans sa approche par le SDAP et le CAUE de l'Aude.

Au départ, les élus avaient senti le besoin de développer leurs compétences et celles de leurs services, tout en réfléchissant en matière de politique patrimoniale. De cette volonté est né aussi le souci de travailler en réseau avec d'autres partenaires.

Une des premières préoccupations de l'association a été de mettre en place une formation auprès d'un public assez large : les élus, les maîtres d'oeuvre, les architectes, les urbanistes, les collaborateurs, les secrétaires de mairies.

Aussi, il nous a paru nécessaire de mener une réflexion collective et pluridisciplinaire sur les notions de patrimoine et sur ses enjeux économiques, culturels et sociaux.

Le patrimoine concerne en effet la revitalisation de villes et de villages, et sa gestion doit s'inscrire dans la stratégie urbaine des élus.

À travers les exemples de ZPPAUP qu'on a eu le plaisir de connaître ici, quels peuvent être les bénéfices attendus d'une telle formation ? Rapidement, le premier bénéfice espéré, c'est le renforcement du dialogue maître d'ouvrage/maître d'oeuvre représentant de l'Etat. Nous recherchons un dialogue, une interactivité, un enrichissement, un respect mutuel, dans nos légitimités respectives.

Le deuxième bénéfice escompté vise à renforcer l'aptitude des élus à communiquer dans nos villes et villages sur notre politique patrimoniale afin de lui donner du sens.

Le troisième bénéfice souhaitable, corollaire peut être des deux précédents, est d'avancer dans la construction d'un nouveau partenariat, nécessaire et d'actualité, entre les collectivités locales, le SDAP, la Direction départementale de l'équipement, pour un « service public du patrimoine ». Ce service public serait rénové. Il reposerait sur des légitimités mieux conjuguées, mieux articulées.

Pour terminer, je voudrais évoquer les prochains axes de formations et d'interventions de notre association : trois séminaires et des ateliers pluridisciplinaires sont programmés. Ils ont pour but de démultiplier l'information et d'établir un point de relais au niveau local. Un des premiers axes de travail consistera à créer un moyen de communication sur les ZPPAUP sous la forme de plaquettes par exemple. Un travail a déjà été commencé par la commune de Bages.

Nous allons également organiser des journées d'études et de visites : la première devrait avoir lieu en juin dans la Catalogne du Nord et fera l'objet de rencontres avec des élus et des maîtres d'oeuvre. La suivante sera dans le Lot.

En guise d'élément prospectif, je voudrais insister sur la philosophie qui nous anime. Il s'agit de démystifier le patrimoine et de rechercher ensemble ce qu'est le patrimoine, comment le rendre le plus vivant, comment le rendre porteur de sens mais aussi de développement pour tous. C'est ainsi qu'on pourra mieux y associer la population.

Nous voulons essayer de le démontrer sur le terrain, dans notre département de l'Aude, au plus près des acteurs, où s'opèrent les résistances et les incompréhensions. Nous voulons faire en sorte que le patrimoine architectural, urbain et paysager soit avant tout un vecteur de développement économique, social et culturel de nos communes, au profit de leurs habitants.

■ Benoît MELON

Chef du SDAP de l'Aude,
Architecte Urbaniste de l'Etat,
Architecte des bâtiments de France

Merci à vous tous ! S'il fallait retenir deux ou trois mots de ces interventions, je dirais que le patrimoine est un paramètre parmi d'autres dans l'aménagement du territoire avec l'architecture, l'urbanisme, et le paysage. Je retiens aussi deux mots qui ont été dits hier et redits aujourd'hui : « **Il faut transmettre et anticiper** » ■

26
Janvier
2007



Pays d'art et d'histoire



■ **Marc LECURU**
Maire de Cahors

□- Introduction

Tout le long de ce colloque très riche et très dense, nous avons beaucoup parlé de documents d'urbanisme, de réglementation, d'opérationnel.

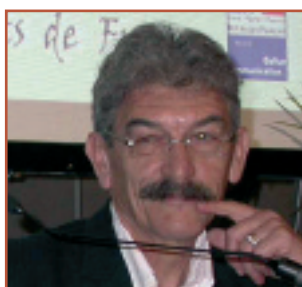
Nous allons maintenant aborder un sujet extrêmement important : la médiation et la diffusion des connaissances.

Aimer et préserver un patrimoine, le transmettre et le développer, c'est toute cette notion de patrimoine, donc de connaissances à diffuser. Il faut remettre l'homme au centre du système.

Pour connaître, pour s'approprier une démarche, il faut la comprendre et dans ce cadre-là nous pouvons nous demander quel est le rôle du label Villes et Pays d'art et d'histoire.

Messieurs Philippe BRUMEAUX et Pierre ALEXANDRE présenteront l'exemple de la ville de Quimper et monsieur Loïc QUEMENER présentera l'exemple de Dinan.

►► Quimper Ville d'art et d'histoire : Quelques exemples d'activités proposées pour sensibiliser le public à l'architecture et au patrimoine



■ Jean-Philippe BRUMEAUX

Animateur de l'architecture
et du patrimoine, Quimper



Pierre ALEXANDRE ■

Chef du SDAP du Finistère,
Architecte des bâtiments de France

Signée dans la continuité de la mise en place de la première ZPPAUP, la convention Ville d'art et d'histoire a placé dans les missions prioritaires de l'animateur de l'architecture et du patrimoine la sensibilisation des publics.

L'absence de CAUE dans le Finistère a rendu encore plus nécessaire cette orientation. Les actions menées sur le terrain nous ont montré rapidement les manques dans les connaissances du public : formation plastique souvent élémentaire, peu d'éducation du regard et absence quasi générale de connaissances en architecture et encore moins sur l'approche de l'urbanisme et sur la lecture de la ville.

Une des premières propositions a réuni l'ABF, l'architecte de la ville, l'archiviste et l'animateur du patrimoine pour présenter aux scolaires un classeur :

« Le patrimoine à l'école ».

30 sites ont été sélectionnés et photographiés suivant un point de vue repris de cartes postales anciennes. La projection simultanée des deux photos permet une identification et une lecture d'un site en prenant en compte immédiatement ses permanences et ses transformations. L'usage a montré la pertinence de la démarche qui peut s'adapter à des niveaux scolaires extrêmement divers.

Très rapidement, il est apparu que la notion de patrimoine, tout en séduisant une partie du public, portait en elle, dans sa méconnaissance, une sorte de « barrière culturelle » qui la rendait incompréhensible au public. On peut ici évoquer les « effets négatifs » des politiques de protection du patrimoine qui n'apparaissent pour le public que dans leur aspect réglementaire... Inutile d'insister sur le caractère barbare et peu avenant de « ZPPAUP », ou sur l'incompréhension devant un avis négatif à une demande de permis de construire !

Cette prise de conscience nous a amené à chercher à montrer le patrimoine et l'architecture comme quelque chose d'agréable en privilégiant dans les visites,

par exemple la découverte et la déambulation. L'autre piste de travail a été la recherche de nouveaux publics en privilégiant le public jeune.

Sans exclure les publications ou les actions traditionnelles, nous avons cherché à toucher le public des familles avec des jeux de piste et des énigmes à résoudre (notamment dans le cadre des journées du patrimoine) et le public scolaire en proposant des activités attractives qui font appel à l'imaginaire, au jeu etc.

L'objectif principal est celui de l'appropriation qui nous paraît indispensable dans la démarche de connaissance.

On a pu par ailleurs observer que toutes les propositions étaient acceptables et qu'on pouvait amener le public à une connaissance élargie de la ville, au-delà du centre ancien et de la ZPPAUP, en allant par exemple dans la zone à urbaniser en priorité (ZUP) ou dans les quartiers pavillonnaires des années 30.

Quelques exemples illustreront cette démarche :

- **Ergué-Armel et les années 30** – à la recherche de la maison mystère : Jeu proposé pour les journées du patrimoine. Il s'agit d'un parcours dans un quartier de Quimper à la recherche d'une maison. Au cours de la promenade, les familles sont amenées à observer les maisons des années 30 pour petit à petit en saisir la typologie ou les caractéristiques essentielles. La maison mystère remplit toutes les conditions et les plus attentifs ou perspicaces la trouvent !

Beaucoup de familles nous ont fait part de leur intérêt (doublé du fait de le faire avec leurs enfants). Elles sont souvent encore plus intéressées que cela se passe dans leur quartier qu'elles avouent mal connaître.

- Il était une fois Penhars – de la ferme à la ville : Jeu proposé pour les journées du patrimoine. Il s'agit cette fois aussi d'un parcours, mais cette fois dans la ZUP. Une des difficultés était d'inciter les habitants à se promener au milieu des immeubles. Nous avons sollicité le partenariat de la Maison pour tous et du centre social qui ont accueilli le public durant les deux jours et relayé ainsi l'information qui ne venait pas uniquement du « centre ville ».

Le principe était cette fois de faire passer l'idée que le quartier avait une histoire et pouvait se prêter à la découverte en intégrant aussi ses spécificités de ZUP de la fin des années 60. Nous avons prévu par ailleurs des dépôts de dépliants en centre ville (musées, maison du patrimoine etc.) afin d'inciter un public plus traditionnel à ce type de découverte.

Ceux qui se sont laissés tenter ont été enchantés de l'expérience et de nouvelles propositions sur le quartier nous ont été demandées.

- Il était une fois Quimper – livret-découverte : Livret destiné aux enfants de 7 à 12 ans, généralement dans le cadre scolaire.

Il s'agit de les aider à appréhender l'évolution de la ville du site géographique à nos jours en s'appuyant sur les caractéristiques de chaque époque. La ville médiévale par exemple autour de la cathédrale, des marchés ou les transformations de la ville moderne avec l'apparition de nouveaux matériaux ou de l'automobile. Chaque séquence est illustrée par un petit jeu présenté avec un peu d'humour et de fantaisie : à quel métier correspondent certaines enseignes, dessiner le fronton de l'église des Jésuites ou les procédés utilisés pour ranger les voitures dans un garage des années 30.

L'objectif est que le souvenir associé à cette séquence d'acquisition de connaissance soit agréable ■

▶▶ Document d'urbanisme et convention « Ville d'art et d'histoire » à Dinan (Côte d'Armor)



■ **Loïc QUEMENER**

Animateur de l'architecture et du patrimoine

Dinan, précisons-le, n'a pas de ZPPAUP, mais un secteur sauvegardé, créé en 1988 et approuvé en 1996, voici donc 10 ans.

Ce sont des années également marquées par la labellisation « Ville d'art et d'histoire », label obtenu en 1986. Le service « animation du patrimoine » s'est progressivement développé et comprend aujourd'hui un animateur de l'architecture et du patrimoine (le 1^{er} étant recruté en 1996), un agent du patrimoine chargé du Service éducatif et 8 guides conférenciers. Les expériences du label « Ville et Pays d'Art et d'Histoire » et du secteur sauvegardé qui sont aujourd'hui la base de la politique du patrimoine de Dinan sont donc concomitantes. De ce fait, les deux approches se sont naturellement rencontrées et complétées.

L'apport des animateurs de l'architecture et du patrimoine se situe au niveau de l'identification des publics et de la transmission grâce aux actions de sensibilisation. Ceci nous amènera à évoquer la notion de médiation, car c'est bien dans ce rôle d'interface entre règlement et publics que l'animateur va exprimer ses compétences.

Vue aérienne du port de Dinan



crédits photos: Ville de Dinan

Je souhaiterais évoquer tout d'abord quelques traits spécifiques à Dinan.

» LES SPÉCIFICITÉS DE DINAN

- La première spécificité est liée au territoire. Dinan a une faible superficie : 400 hectares (4 km²). Le secteur sauvegardé, c'est 90 ha soit plus de 20% du territoire, ce qui fait déjà une surface protégée importante. À cela, il faut ajouter le territoire qui se trouve en site inscrit et celui en périmètre de monument historique. Tout le territoire est protégé. Tout est donc soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Ceci a 2 conséquences :

- la notion de protection est assez forte dans l'esprit des gens.
 - il y a moins de rupture dans la qualité urbaine des différents quartiers.
- La protection dans l'espace, protection dans le temps. La protection est ancienne à Dinan. Elle commence au XIX^e siècle et se poursuit dans les années 1930. Le Maire de l'époque achète des immeubles remarquables, les restaure et demande leur classement au titre des Monuments Historiques, préservant ainsi les richesses du patrimoine urbain de Dinan. Il y aura également un premier projet de secteur sauvegardé dans les années 1965/70, soit peu de temps après la loi de 1962. Ce n'est pas un cas unique bien sûr, mais il y a incontestablement une tradition de conservation, de valorisation du patrimoine à Dinan.

Au moment de la labellisation « Ville d'Art et d'Histoire », au moment de la procédure de création du Secteur Sauvegardé, le patrimoine n'est donc pas une question nouvelle, même s'il y a un nouveau dynamisme autour de ces questions, une nouvelle

approche et de nouvelles méthodes.

Comme je l'évoquais précédemment, les deux procédures sont concomitantes, ce qui constitue une autre spécificité. Le secteur sauvegardé est créé en 1988, publié en 1992 et approuvé en 1996. Le premier animateur du patrimoine, Laurent Laroche, arrive en 1996, soit au moment de l'approbation. Il sera impliqué tant au niveau de la gestion quotidienne qu'au niveau de l'événementiel (en lien avec le secteur sauvegardé).

Il existe un parallélisme, c'est le même homme qui est à l'origine des deux démarches : René Benoit (élu en 1983). Ce qui est intéressant, du moins à analyser ou à constater, c'est qu'il existe une confusion, voire une assimilation entre secteur sauvegardé et label « Ville d'Art et d'Histoire ».

Les pétitionnaires nous font régulièrement des remarques du type « Je sais que j'ai l'obligation de mettre des fenêtres en bois parce qu'on est dans une ville d'art et d'histoire ».

À l'inverse, les élus dinannais ont souvent présenté le secteur sauvegardé comme un label, voire une récompense, atténuant de ce fait le caractère contraignant du dispositif qui pouvait être majoritaire chez une partie de la population. Il est à noter aussi que la notion de « Ville d'Art et d'Histoire » est sans doute plus connue que celle de secteur sauvegardé. Mais pour les implications, c'est l'inverse.

Dans ce contexte, l'action de l'animateur de l'architecture et du patrimoine se pose à différents niveaux.

Détail du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur



» LES ACTIONS DE SENSIBILISATION AU PATRIMOINE ET À LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

La réussite du secteur sauvegardé (pendant la procédure et après l'approbation) était fortement liée à l'intégration d'un maximum d'acteurs, à la communication au public, ce qui rapprochait, encore une fois, les deux démarches : la gestion du secteur sauvegardé et les actions « Ville d'art et d'histoire ».

Pour une meilleure acceptation du règlement par les habitants, plusieurs actions d'information ont eu lieu. Mais d'une manière générale, on peut considérer que toute action d'animation du patrimoine dans le cadre du label, quel que soit le public ciblé, le thème ou le média utilisé, donne un sens au règlement et favorise son acceptation. Car il s'agit bien ici de donner du sens. L'idée est d'expliquer ce que l'on fait et pourquoi on le fait, avec une idée centrale : comment faire adhérer la population à un projet patrimonial ?

L'animateur de l'architecture et du patrimoine a donc une fonction de médiateur. À ce titre, il est le lien entre connaissance et public, entre le règlement et la population.

Il favorise la connaissance par des visites guidées, des expositions, des ateliers, des publications etc. Les habitants doivent avoir conscience de l'intérêt du patrimoine et de l'intérêt de le conserver. Donc, une évidente complémentarité entre la sensibilisation et l'aspect réglementaire. Les actions dans le cadre du label sont un moyen de communiquer sur les enjeux de la protection du patrimoine. C'est d'abord une méthode basée sur la pédagogie. Le label aide à faire passer un message. Il s'agit de faire en sorte que le règlement ne soit pas simplement une contrainte ni une affaire de spécialistes.

Même quand nos actions portent sur un secteur hors du secteur sauvegardé, nous avons la volonté de faire prendre conscience de la notion d'ensemble urbain, d'harmonie urbaine, car c'est finalement sur ce point qu'il y a le plus d'incompréhension en secteur sauvegardé (« un velux, ça change quoi ? »). Les gens comprennent la protection d'un monument historique, mais pas toujours celle du patrimoine d'intérêt urbain.

» LA COMMISSION D'URBANISME

Dinan a mis en place une commission chargée d'étudier les demandes de permis de construire, de déclaration de travaux et les demandes d'enseigne. Créée avant même l'approbation du plan de sauvegarde à la demande d'Yves Steff, le chargé d'études, cette commission regroupe :

- l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme (Gérard Blanchard)
- l'architecte des bâtiments de France (Stéphane Aubertin)
- la responsable du service urbanisme (Gwenola Prié-Guérin)
- l'animateur du patrimoine depuis 1996 et l'arrivée du premier animateur, Laurent

Laroche.

Depuis l'origine jusqu'au transfert de la compétence « instruction » à la Ville, un représentant de la Direction Départementale de l'Équipement siégeait également à la commission.

L'intérêt, c'est que la Commission traite les dossiers de façon collégiale. Les décisions sont prises en concertation. Lorsque l'ABF émet un avis, c'est un avis partagé par tous. Au sein de ce groupe de travail réuni toutes les trois semaines, le rôle de l'animateur du patrimoine est de faire valoir sa connaissance du patrimoine et de l'histoire de la ville qui complète les compétences réglementaires du responsable urbanisme et de l'ABF. Il s'agit parfois de trouver des documents anciens (photos anciennes, gravure...) attestant l'état originel ou antérieur des bâtiments soumis à modification. L'animateur peut être aussi l'interlocuteur de l'architecte.

Au-delà de cette fonction d'avis et d'aide à la décision, ce fonctionnement permet à l'animateur d'être informé des modifications effectuées par les usagers et de poser les bases d'un travail en collaboration avec les membres de la commission pour d'autres projets (ex : comme ce fut le cas lors de l'anniversaire des 10 ans du secteur sauvegardé).

Pour les dossiers sensibles ou complexes, des visites sur place sont programmées. Ces rencontres permettent à l'ABF d'expliquer clairement son point de vue avant le dépôt du dossier. Cela permet d'éviter un avis défavorable doublé parfois d'une incompréhension de la part du pétitionnaire.

Ce qui est intéressant, c'est donc le travail de collaboration entre les services de l'État et la collectivité.

Ce fonctionnement répond aussi à l'un de mes objectifs : l'implantation du service qui gère le label « Ville d'Art et d'Histoire » dans l'environnement interne de la collectivité. Aujourd'hui, ce service est devenu un interlocuteur bien identifié en interne et développe des projets transversaux avec les autres services de la ville :

- « urbanisme »
- « musées » pour les expositions
- « enfance jeunesse » dans le cadre du contrat éducatif local ou de la cohésion sociale par exemple.

Cela favorise la prise en compte du patrimoine dans les projets des différents services municipaux.

Le patrimoine est une notion transversale, on le sait, après il faut réussir à dialoguer avec les différents interlocuteurs. L'organisation est importante (le service animation du patrimoine à Dinan est municipal, ce qui favorise les échanges en interne) mais les relations humaines le sont sans doute un peu plus.

» UN EXEMPLE DE DIFFUSION DE CONNAISSANCE : LES 10 ANS DU SECTEUR SAUVEGARDÉ (24-29 OCTOBRE 2006)

Le service « Ville d'Art et d'Histoire », impliqué dans la gestion quotidienne du secteur sauvegardé, a été également désigné pour organiser l'anniversaire des 10 ans. Pour l'occasion, plusieurs actions ont été menées sous l'impulsion du Maire et de l'adjoint à l'urbanisme.

Les objectifs étaient les suivants :

- faire le bilan de la décennie
- sensibiliser les publics aux dispositions réglementaires
- rappeler les dispositions réglementaires du secteur sauvegardé
- créer une nouvelle dynamique de restaurations
- connaître les expériences des autres villes et notamment leur comportement face aux problèmes rencontrés par la gestion quotidienne du secteur sauvegardé de Dinan

Habités au travail en collaboration grâce au travail en commission, le service urbanisme et le service « Ville d'Art et d'Histoire » de la Ville ont élaboré un programme susceptible de toucher différents publics.

L'intérêt de ce type d'organisation est le travail en transversalité (en interne). Nous avons en outre bénéficié du soutien et des conseils du SDAP des Côtes d'Armor (de Stéphane Aubertin notamment).

● Programme des 10 ans : nous avons réalisé une charte des devantures commerciales et de l'occupation du domaine public qui reprenait, voire complétait, sous une forme plus attrayante, le règlement du secteur sauvegardé portant sur l'insertion de l'architecture commerciale dans la ville.

N'ayant pas de valeur réglementaire, cette charte était doublée d'un arrêté municipal.

Aux côtés de l'animateur de l'architecture et du patrimoine et de la responsable du service urbanisme, le directeur des Affaires Générales, en charge de l'occupation du domaine public, apportait son avis d'expert sur ce dossier.

La charte, après avoir fait l'objet d'une présentation aux commerçants et aux professionnels (immobilier, enseignes, notaires...), a été signée par le Maire, les adjoints chargés de l'Urbanisme, de la Culture et des Affaires Générales, de l'ABF et du président de la Fédération Dinannaise des Artisans et Commerçants, pour donner une valeur plus consensuelle.

Vue du centre historique de Dinan



- Le jeune public n'était pas oublié puisqu'un atelier était organisé à son intention (hors temps scolaire) sur le thème des maisons à pans de bois « les formes et les couleurs dans la ville : les maisons à pans de bois ».

Un concours d'enseignes (pour les écoles primaires) avait aussi été lancé en vue de réaliser l'enseigne du service éducatif du patrimoine qui vient d'avoir de nouveaux locaux.

Enfin, point d'orgue de ces animations : une journée de conférences et de débats sur le thème des espaces protégés (secteurs sauvegardés et ZPPAUP). Jean-Philippe Brumeaux et Gilles Brohan, respectivement animateurs de l'architecture et du patrimoine de Quimper et de Rennes, sont intervenus sur l'action des Animateurs de l'Architecture et du Patrimoine en matière de valorisation des espaces protégés.

- Parallèlement à ces animations, on m'a demandé de réaliser un travail de recherches sur l'histoire du secteur sauvegardé sur les années 1964-2006, dans le but d'une publication dans « Le Pays de Dinan » ouvrage annuel qui retrace, depuis 26 ans, l'histoire et la vie culturelles de Dinan et de ses environs.

Conclusion

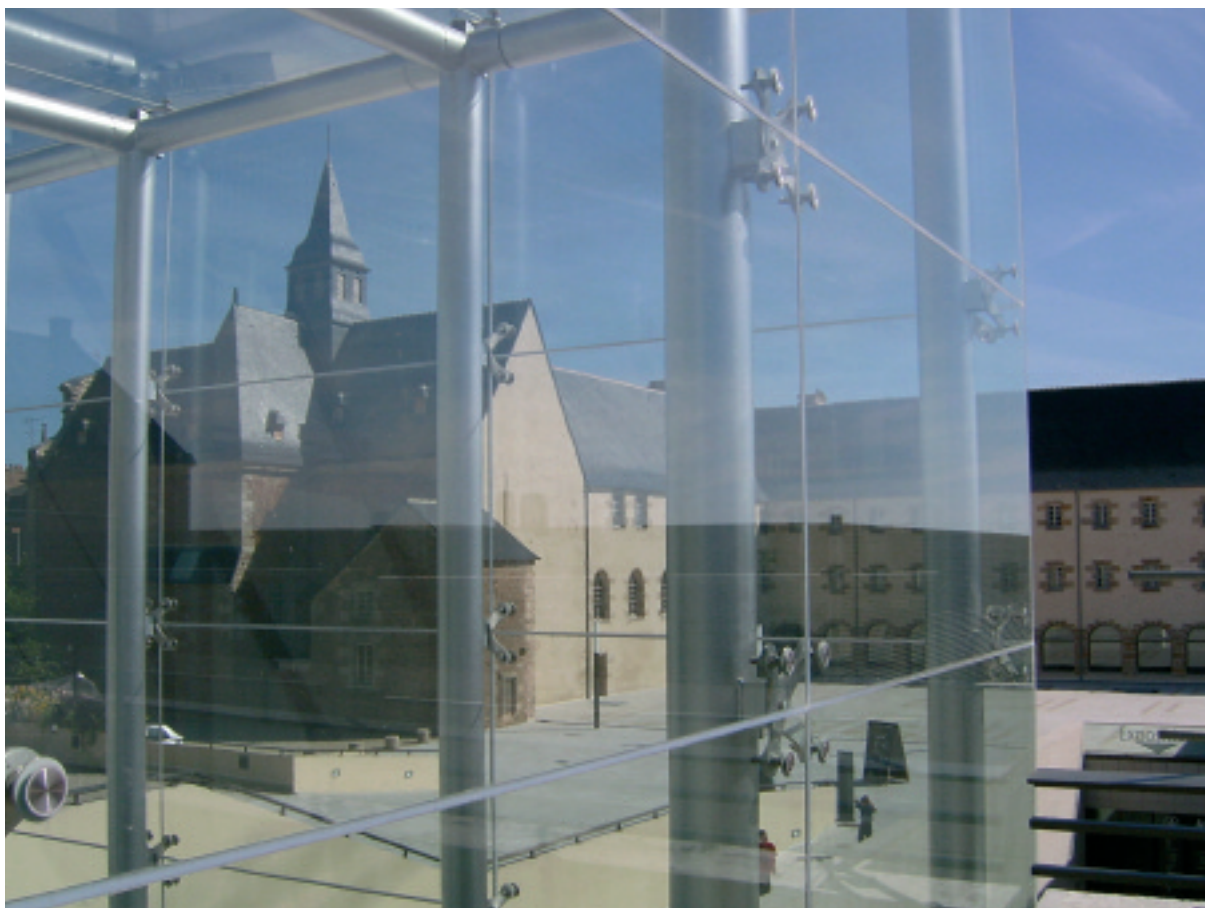
Nous pouvons résumer notre action par les maîtres mots du label : pédagogie, sensibilisation et éducation. Notre objectif est, avant tout, de parler un langage clair et de mettre l'usager au centre des problématiques liées aux espaces protégés ■

- Afin de sensibiliser le grand public aux questions urbaines et patrimoniales, une exposition de 15 panneaux intitulée « Les 10 ans du secteur sauvegardé » permettait d'évaluer le travail accompli depuis dix ans. L'inauguration de l'exposition s'est faite en présence des propriétaires ayant effectués des travaux remarquables lors des dix dernières années.

La presse locale, en faisant écho de cet événement, a permis de diffuser un message d'encouragement à de nouvelles restaurations.

- Les Dinannais avaient également l'occasion de redécouvrir les restaurations les plus marquantes grâce à une visite sur le terrain et aussi de voir l'application concrète du Plan de sauvegarde.

Le Centre de Rencontres Economiques et Culturelles (CREC), ouvert en juin 2005.



crédits photos : Ville de Dinan

26
Janvier
2007



■ **Marylise ORTIZ**
Directrice de l'ANVPAH & VSSP

Je voudrais rassurer Marc Lecuru, Maire de Cahors, qui s'étonnait que l'on place tout à fait à la fin la partie sur la médiation et les espaces protégés.

Si nous l'avons à peine abordé aujourd'hui, nous aurons sans doute l'occasion de le développer en organisant un séminaire consacré à ce sujet.

Nous travaillons déjà sur ce sujet avec le Ministère de la Culture et de la Communication dans le cadre de la commission qui étudie l'évolution de la convention Villes et Pays d'art et d'histoire.

La notion de médiation autour des espaces protégés et le lien entre les services espaces protégés et animation du patrimoine y sont de plus en plus intégrés, de manière à ce qu'il y ait une transversalité, un travail commun réellement réalisé, pour devenir une réalité sur le terrain.

Notre collaboration avec le ministère de la Culture et de la Communication donne aussi lieu à l'édition de brochures dont l'une relatera les expériences menées entre Villes d'art et d'histoire et secteurs sauvegardés ou ZPPAUP.

L'intérêt porte sur le regroupement des efforts des uns et des autres, pour qu'il y ait une véritable concertation entre ce qui est fait sur le terrain et le travail de connaissance et de recherche, entre la médiation du patrimoine et le travail sur les documents d'urbanisme.

J'adresse un grand merci à tous et en particulier à la ville de Bayonne.

Je voudrais aussi beaucoup remercier mes deux collègues que vous avez vu oeuvrer en continu, Muriel Perrin et Sophie Ponson, qui font un travail énorme, de recherche et d'organisation



■ Jean ROUGER

Vice-Président de l'ANVPAH & VSSP

Je tiens à féliciter tous les participants de ces deux journées. Le travail a été dense, même si nous n'avons fait qu'aborder des questions. Aucun d'entre nous n'a la prétention de résumer le sujet, ni de donner des « recettes ». L'intérêt de telles rencontres est de se poser des questions, de constater que nous sommes nombreux à les partager et à y travailler. Grâce à cette attitude, le patrimoine, sa protection et sa mise en valeur deviennent des matières premières pour le développement de la cité. Nous avons besoin de tous les registres talentueux de notre société pour évoquer la restauration immobilière.

Nous avons débattu des ZPPAUP par exemple, une « servitude » avez-vous dit, je dirais qu'il s'agit aussi d'une règle et d'un outil à la disposition de ceux qui ont une responsabilité dans l'évolution de la collectivité, pour améliorer nos conditions de vie, matérielles et immatérielles.

Le patrimoine au sens large ne concerne pas seulement l'immobilier, il a aussi un aspect personnel, individualiste, intimiste... Il s'agit de connaître notre histoire personnelle et collective, et les marques dont nous sommes dépositaires, de reconnaître que nous ne devons pas tout effacer et oublier. Nous portons l'exigence de mettre en protection et en valeur ces traces pour les transmettre à la génération présente et future. Nous devons oeuvrer pour préserver ce qui peut l'être et il est nécessaire d'avoir des règles pour utiliser nos talents de manière intelligente et efficace. Notre démarche vise à donner à chacun, petit ou grand, les possibilités de jouir de ce patrimoine et de le partager, que l'on y vive ou qu'on le regarde simplement.

Je veux féliciter toute l'équipe de l'Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteurs sauvegardés et protégés sous l'autorité de Marylise Ortiz.

Je remercie également la ville de Bayonne, notamment pour l'implication très forte des élus, le maire Jean Grenet et son adjoint Jean-René Etchegaray en particulier. Je remercie toute l'équipe municipale et les professionnels de la ville autour de Jacky Cruchon pour leur engagement constant. Leur action à tous est un exemple dans la sauvegarde du patrimoine. Je remercie enfin tous les intervenants, en particulier les représentants des services de l'Etat. Nous collaborons étroitement avec le Ministère de la Culture et de la Communication, avec le Ministère de l'Equipement, le Ministère des Finances et le Ministère des Affaires Etrangères. Leur présence active permet d'appréhender les rôles de chacun.

Il est nécessaire de débattre ensemble, en direct, sur nos questions et nos inquiétudes, pour proposer avec les collectivités qui désormais assument de plus en plus de responsabilités, de faire évoluer la ville en lui conservant son charme et son âme pour le mieux-être des citoyens ■

LISTE DES PARTICIPANTS

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
AIRIAU Christian Ingénieur du patrimoine, SDAP Lot & Garonne	SDAP 47 - 1 rue Beauville - 47000 AGEN	T: 05 53 47 08 42 F: 05 53 47 04 09 sdap-lot.et.garonne@culture.gouv.fr
ALESSANDRI Raphaël Chargé de mission Bassin minier, OIGNIES	Mission bassin minier - rue du Tordoir 62590 OIGNIES	T: 03 21 08 72 72 F: 03 21 08 72 70 T: 02 98 98 80 33
ALEXANDRE Gauvain Chargé d'études ZPPAUP	3 chemin de la petite ferme - 76890 BUTOT	F: 02 98 98 80 20 gauvain.alexandre@wanadoo.fr
ALEXANDRE Pierre Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Finistère	SDAP 29 - 3 rue Ar Barzh Kadiou 29000 QUIMPER	T: 02 98 95 32 02 pierre.alexandre@culture.gouv.fr
ALEXANDRE Yves Architecte urbaniste, Chargé d'étude ZPPAUP	3 chemin de la Petite Ferme - 76890 BUTOT	T: 02.35.34.76.83 F: 02.35.34.78.97 yvesalexandre@wanadoo.fr
ALLINNE Jean-Pierre Professeur de droit, Université de Pau et des Pays de l'Adour	Université de Pau et des Pays de l'Adour - av. de l'université - BP576 - 64012 PAU cedex	T: 05 59 40 70 00 jean-pierre.allinne@univ-pau.fr
ANDRA-GONIN Anca Etudiante, Université de Pau et des Pays de l'Adour	Université de Pau et des Pays de l'Adour - av. de l'université - BP576 - 64012 PAU cedex	T: 05 59 40 70 00 ancameron64@yahoo.fr
ASTRUC Sylvie Directrice de la communication, OLORON-SAINTE-MARIE	Hôtel de ville- BP 138 64404 OLORON SAINTE MARIE cedex	T: 05 59 39 99 99
AUBIN Pierre Maire-Adjoint, VILLERS-SUR-MER	Mairie - 7 rue du Général de Gaulle 14640 VILLERS-SUR-MER	T: 02 31 14 65 00 F: 02 31 87 12 25
AVERLANT Christine Chef de service, ROUBAIX	Mairie - 17 grand place - 59100 ROUBAIX	T: 03 20 66 45 76 F: 03 20 66 48 60 caverlant@ville-roubaix.fr
AVESQUE Thierry Directeur du service investissement, Caisse des dépôts & Consignations Aquitaine	Direction régionale Aquitaine - immeuble La Croix du Mali - 8 rue Claude Bonnier 33081 BORDEAUX cedex	T: 05 56 00 01 75 F: 05 56 24 50 87 thierry.avesque@caissedesdepots.fr
AVRAMOVA Madlène Directrice de l'Alliance Française, VELIKO TURNOVO BULGARIE	2a rue Capitan Nikola - BP 373 5000 VELIKO TARNOVO - BULGARIE	T: +359 62 60 01 28 alliance_vt2003@hotmail.com
BAFFERT Philippe Chef du bureau de la législation et de la réglementation, Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer	DGUHC/DUI - Arche Sud 92055 LA DEFENSE cedex	T: 01.40.81.92.43 F: 01.40.81.96.91 philippe.baffert@equipement.gouv.fr
BAHU Brigitte Chargée d'études urbanisme - Centre ville, RENNES	Service DAU - Droit des sols 71 rue Dupont des Loges - 35000 RENNES	T: 02 23 62 23 57 F: 02 23 62 23 59 bbahu@ville-rennes.fr
BALSAN Marie-Osmonde Architecte	Archi-Val - 23/27 av. de Lugo 94600 CHOISY-LE-ROI	T: 01 47 18 08 76 F: 01 47 18 08 64 archi.val@worldonline.fr
BARBIER Gérard Premier adjoint à l'urbanisme, COUPVRAY	Hôtel de ville - 77700 COUPVRAY	T: 01 60 04 53 46 F: 01 60 04 71 71 secretariat-coupvray@wanadoo.fr
BARTCZAK Etienne Architecte des bâtiments de France, SDAP Charente-Maritime	SDAP 17 - 28 rue Gargoulleau - 17000 LA ROCHELLE	T: 05 46 41 09 57 F: 05 46 41 60 62 etienne.bartczak@culture.gouv.fr
BAUZET Rodolphe Juriste, Société FLHoldi	Société FLHoldi - 137 rue Achard 33300 BORDEAUX	T: 05 57 10 63 78 F: 05 57 10 63 74 rbauzet@flh.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
BECEL Monique Maire-Adjointe, VILLERS-SUR-MER	Mairie - 7 rue du Général de Gaulle 14640 VILLERS-SUR-MER	T: 02 31 14 65 00 F: 02 31 87 12 25
BEDJAOUI Neila Chargée de mission, NANTES	Direction de l'urbanisme - Mairie 2 rue de l'hôtel de ville - 44094 NANTES cedex 1	T: 02 40 41 91 14 F: 02 40 41 99 33 neila.bedjaoui@mairie-nantes.fr
BELLET Michel-Edouard Directeur musées et patrimoine, AIX-EN-PROVENCE	19 rue Gaston de Saporta 13100 AIX-EN-PROVENCE	T: 04 42 91 92 99 belletME@mairie-aixenprovence.fr
BERGE Régis Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Calvados	SDAP 14 - 13b rue Saint-Ouen - 14000 CAEN	T: 02 31 15 61 00 F: 02 31 15 61 10 regis.berge@culture.gouv.fr
BERTAIL Quentin Etudiant, Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV - av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	
BERTHELOT Didier Chargé de mission architecture, urbanisme et environnement, PARIS	Mairie du 4 ^{ème} arrondissement 2 place Baudoyer - 75004 PARIS	T: 01 44 54 75 58 F: 01 44 54 75 54 didier.berthelot@paris.fr
BESSIS Janine Conseillère municipale au secteur sauvegardé, DIJON	Mairie - BP 1510 - 21033 DIJON cedex	T: 03 80 74 52 93 F: 03 80 74 59 90 jbessis@ville-dijon.fr
BEZERT Laurence Chargée de mission PLU, NANTES	Direction de l'urbanisme - Mairie - 2 rue de l'hôtel de ville - 44094 NANTES cedex 1	T: 02 40 41 91 14 F: 02 40 41 99 33 laurence.bezert@mairie-nantes.fr
BLANC Elisabeth Architecte urbaniste, chargée d'études ZPPAUP	14 rue Moreau - 75012 PARIS	T : 01 43 42 40 71 F: 01 43 42 56 20 duche.urba@wanadoo.fr
BOISROBERT MAX Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Haute Vienne		max.boisrobert@culture.gouv.fr
BONAVIA Mme Maire-Adjointe, LEUCATE	Mairie - 34 rue du docteur Sidras 1370 LEUCATE	T: 04 68 40 51 00 F: 04 68 40 59 12 cabinetdumaire@mairie-leucate.fr
BONIS Anne Etudiante Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV - av. Léon Duguit 33600 PESSAC	
BONNEAU Olivier Doctorant en droit Cabinet RIVIERE	3-5 rue Vauban - 33000 BORDEAUX	T: 05 56 79 96 00 F: 05 56 79 96 01 ob@riviereavocats.com
BOUCHE Nancy Inspectrice générale de l'Équipement, Présidente du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne, Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer	Ministère de l'Équipement - DGUHC - La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 LA DEFENSE cedex	T: 01 40 81 95 67 F: 01 40 81 11 69 nancy.bouche@equipement.gouv.fr
BOURBON Alain Directeur, CAUE Gard	CAUE 30 - 11 place du 8 mai 1945 - 30000 NIMES	T: 04 66 36 10 60 F: 04 66 84 02 10 caue30@wanadoo.fr
BOUTRY Catherine Architecte, urbaniste paysagiste d'aménagement, SDAP Hérault	SDAP 34 - 5 enclos Tessié Sarrus 34 000 MONTPELLIER	T: 04 67 06 81 28 F: 04 67 06 81 22 catherine.boutry@culture.gouv.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
BRUGUEROLLE Antoine Architecte du patrimoine	55 rue Séguier - 30000 NIMES	T: 04 66 67 33 55 antoine.bruguerolle@wanadoo.fr
BRUMEAUX Jean-Philippe Animateur de l'architecture et du patrimoine, QUIMPER	Animation du patrimoine 5 rue Ar Barzh Kadiou 29000 QUIMPER	T: 02.98.95.52.48 F: 02.98.95.59.47 jean-philippe.brumeaux@mairie-quimper.fr
BUCHET Stéphane Technicien des bâtiments de France, SDAP Lot & Garonne	SDAP 47 - 1 rue Beauville - 47000 AGEN	T: 05 53 47 08 42 F: 05 53 47 04 09 sdap-lot.et.garonne@culture.gouv.fr
CAILLEBOT Josiane Conseillère municipale VITRE	Mairie - 5 place du château - BP 70627 35506 VITRE cedex	T: 02 99 75 05 21 F: 02 99 75 00 51 sylvie.bouessay@mairie-vitre.fr
CALVANUS Frédérique Directrice adjointe de l'urbanisme, BAYONNE	Direction de l'urbanisme - Hôtel de Ville - BP4 - 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 60 66 F: 05 59 59 30 91 urbanisme@bayonne.fr
CAMBOT Pierre Professeur de droit – Avocat, Université de Pau et des Pays de l'Adour	Université de Pau et des Pays de l'Adour - av. de l'université - BP576 - 64012 PAU cedex	T: 05.59.40.70.00 pierre.cambot@univ-pau.fr
CARCY Anne Assistante Animateur du patrimoine, PAH MONTS & BARRAGES	PAH Monts-et-Barrages - le château 87460 BUJALEUF	T: 05 55 69 57 60 F: 05 55 69 57 68 pah.montsetbarrages@wanadoo.fr
CARDIN Michel Architecte des bâtiments de France, SDAP Morbihan		michel.cardin@culture.gouv.fr
CAUSSADE Benoît Directeur PACT-CDHAR Pays Basque, BAYONNE	PACT-CDHAR Pays Basque 9 rue Jacques LAFFITTE - 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 31 56 F: 05 59 46 31 66 pact.cdhar.paysbasque@wanadoo.fr
CAZENAVE Pierre Conseiller régional des monuments historiques, DRAC Poitou-Charentes	DRAC Poitou-Charentes - 102 Grand rue - BP 553 - 86020 POITIERS	T: 05 49 36 30 10 F: 05 49 88 67 38 pierre.cazenave@culture.gouv.fr
CHARNEAU Daniel Conseiller en patrimoine, SARL Patrimoine et Architecture	SARL Patrimoine et Architecture - 13/15 rue du Maréchal de Lattre - 85140 LES ESSARTS	T: 02 51 62 98 10 F: 02 51 07 23 09 d.charneau@wanadoo.fr
CHASSEL Francis Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication	IGAPA - 3 rue de Valois - 75033 PARIS cedex	T: 01 40 15 33 13 F: 01 40 15 87 87 francis.chassel@culture.gouv.fr
CHATAURET Pierre Chargé de mission, cités de caractère de Franche-Comté, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA - 182 rue St-Honoré - 75033 PARIS cedex	T: 01 40 15 80 00 pierre.chatauret@noos.fr
CHAUFFERT-YVART Bruno Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication	IGAPA - 3 rue des Valois - 75001 PARIS	T: 01 40 15 87 32 F: 01 40 15 87 87 bruno.chauffert-yvart@culture.gouv.fr
CHAUVET Régine Directrice de l'urbanisme et du patrimoine, PAU	direction urbanisme - CTM - 22 rue Roger Salengro - 64000 PAU cedex	T: 05.59.80.74.94 F: 05.59.80.74.96 r.chauvet@ville-pau.fr
CHERON Evelyne SDAP Cantal	SDAP 15 - 90 av. de la République 15000 AURILLAC	evelyne.cheron@culture.gouv.fr
CHEVALIER Jean-Louis Architecte des bâtiments de France, Chef SDAP Creuse	SDAP 23 - 16 rue de Verdun - 23000 GUERET	T: 05 55 52 11 52 F: 05 55 52 12 48 sdap.creuse@culture.gouv.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
CHIGOT Claude Maire-Adjoint, SAINT-SATURNIN	Mairie - Place du 8 mai 1945 63450 SAINT-SATURNIN	T: 04 73 30 39 77 F: 04 73 39 03 84 mairie.saint.saturnin@wanadoo.fr
CLAIRAT Sébastien Chargé d'études urbaines, PAU	Service urbanisme - 22 rue Roger Salengro 64000 PAU cedex	T: 05 59 80 74 81 F: 05 59 80 74 96 s.clairat@ville-pau.fr
CLAUSTRE Jean-Marie Conseiller pour l'architecture (AUCE), DRAC Nord Pas de Calais	DRAC Nord Pas de Calais - 3 rue du Lombard 59041 LILLE cedex	T: 03 28 36 61 14 F: 03 28 36 62 23 jean-marie.claustre@culture.gouv.fr
CLEAC'H Annick Maire-Adjointe à l'urbanisme Première Vice-Présidente, BREST Métropole Océane	Hôtel CUB - 24 rue Coat au Gueven 29222 BREST	T: 02 98 33 50 29 F: 02 98 33 51 65 annick.cleach@brest-metropole-oceane.fr
CLEMENCET Christophe Chef de projet, Var aménagement développement	Var aménagement développement - Place Paul Conte - 83000 TOULON	T: 04 94 93 62 62 c.clemencet-vad@wanadoo.fr
CLEMENT Michel Directeur de l'architecture et du patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA - 182 rue St-Honoré - 75033 PARIS cedex	T: 01 40 15 82 99 F: 01 40 15 33 33 sylvie.condamine@culture.gouv.fr
COLONEL Janine Architecte des bâtiments de France, SDAP Hautes Pyrénées	SDAP 65 - Cité administrative Reffye - BP 1707 65017 TARBES cedex	T: 05 62 34 41 01 F: 05 62 51 33 41 janine.colonel@culture.gouv.fr
COMMENGE Françoise Adjointe à la sous-directrice des monuments historiques et des espaces protégés, DAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA - 182 rue St-Honoré - 75033 PARIS cedex	T: 01 40 15 32 43 F: 01 40 15 33 36 francoise.commenge@culture.gouv.fr
CONAN Sandrine Archéologue, chargée de mission inventaire, CAHORS	Hôtel de Ville - Bd Gambetta - 46010 CAHORS	T: 05 65 20 87 89 sconan@mairie-cahors.fr
CORD Sébastien Architecte du patrimoine, chargé d'études ZPPAUP	19 rue de Turenne - 75004 PARIS	T: 01 42 77 18 78 F: 01 42 77 18 59 seb.cord@wanadoo.fr
CORDIER Nicolas Directeur des affaires juridiques, SAINT-TROPEZ	Mairie - BP 161 - 83992 SAINT-TROPEZ	T: 04 94 55 90 69 F: 04 94 94 55 90 34 ncordier@ville-sainttropez.fr
CORRALES Marie Direction du projet urbain, BAYONNE	Hôtel de Ville - BP4 - 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 61 11 m.corrales@bayonne.fr
CORREARD Michel Maire-Adjoint à la communication, SAINT-PAUL LES TROIS CHATEAUX	Mairie - BP44 - Place Castelanne - 26131 SAINT-PAUL TROIS CHATEAUX	T: 04 75 96 95 10 F: 04 75 96 09 20 secretariatadjoints@mairie-saintpaultroischateaux.fr
COURGET Laure Conservatrice du patrimoine, CAHORS	Hôtel de Ville - Bd Gambetta - 46010 CAHORS	T: 05 65 20 88 04 F: 05 65 20 88 09 Lcourget@mairie-cahors.fr
COUSSY Bruno Architecte-urbaniste, ROCHEFORT	95 rue Toufaire - 17300 ROCHEFORT	T: 05 46 99 00 64 F: 05 46 99 46 02 ponant.urba@wanadoo.fr
COUTAUD Ghislain Etudiant, Université de Pau et des Pays de l'Adour	Université de Pau et des Pays de l'Adour - av. de l'université - BP576 - 64012 PAU cedex	ghislaincoutaud@hotmail.com

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
COX Pierre Architecte urbaniste, Chargé d'étude BELGIQUE	Bureau d'études TOPOS - 39 rue Théo Toussaint B-5030 GEMBLoux (Belgique)	TT: +32 81 60 10 24 F :+32 81 61 40 23 pierre.cox@topos-acv.be
CROUZET Hanna Chargée des problèmes d'espace public et vie quotidienne en centre ville, NANTES	Mairie - 2 rue de l'hôtel de ville 44094 NANTES cedex I	T: 02 40 20 68 04 F: 02 40 20 68 01 hanna.crouzet@mairie-nantes.fr
CRUCHON Jacky Directeur de l'urbanisme, BAYONNE	Hôtel de Ville - BP4 - 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 60 66 F: 05 59 59 30 91 urbanisme@bayonne.fr
CYRULNIK Florence Maire-Adjointe, LA SEYNE SUR MER	Hôtel de ville - BP 406 83507 LA SEYNE SUR MER	T: 04 94 06 95 00
DABRETEAU Jacques Directeur de Nantes Renaissance, NANTES	Nantes Renaissance - Hôtel de Chateaubriant - 13 rue de Briord - BP 71719 - 44017 NANTES cedex I	T: 02 40 48 23 87 F: 02 40 89 59 64 nantes.renaissance@club-internet.fr
DARRAIDOU André Conseiller municipal, ESPELETTE	Mairie – 145 route Karrika Nagusia 64250 ESPELETTE	Tél. : 05 59 93 91 44 comespelette@cdg-64.fr
DAUGE Yves Maire-Adjoint à l'urbanisme, Sénateur, CHINON	Mairie - Place du général de Gaulle - BP231 37501 CHINON	T: 02 47 93 53 03 F: 02 47 93 36 32 ville.de.chinon@wanadoo.fr
DE BAECQUE Vincent Chargé de mission quartiers anciens dégradés, Ministère de l'Equipement	Bureau des interventions urbaines pour l'habitat privé - DGUHC UC/IUH3 - Grande arche - 92055 LA DEFENSE cedex	T: 01 40 81 91 25 F: 01 40 81 91 00 vincent.debaecque@equipement.gouv.fr
DE LABARRE Eric Maître de conférence droit du patrimoine, Université Montesquieu Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	T: 05 56 84 85 86 eric.de.labarre@free.fr
DE ROUVRAY Alain Maire-Adjoint, VILLERS-SUR-MER	Mairie - 7 rue du Général de Gaulle 14640 VILLERS-SUR-MER	T: 02 31 14 65 00 F: 02 31 87 12 25
DEAL Danièle Directrice-adjointe de l'architecture et du patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA - 182 rue St-Honoré - 75033 PARIS cedex	T: 01 40 15 80 00 daniele.deal@culture.gouv.fr
DEMOTES-MAINARD Pâquerette Responsable du service label, Fondation du patrimoine	Fondation du patrimoine - Hôtel de Vigny 10 rue du Parc Royal - 75003 PARIS	T: 01.53.67.76.14 F: 01.40.70.11.70 paquerette.grange@fondationpatrimoine.com
DÉSBIENS Roger Directeur du CAUE Seine-et-Marne, CAUE SEINE-ET-MARNE	CAUE 77 - 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS	T: 01 64 03 30 62 F: 01 64 03 61 78 caue77@wanadoo.fr
DESCHARLES Patrick Maire-Adjoint, SAINT-LEONARD DE NOBLAT	Mairie - 87400 SAINT-LEONARD DE NOBLAT	T: 05 55 56 00 13
DEVAUX Marjolaine Etudiante, Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	
DIAF Hadija Chargée de mission, DAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA - 182 rue St Honoré - 75033 PARIS cedex	T: 01 40 15 33 18 F: 01 40 15 33 36 hadija.diaf@culture.gouv.fr
DOLLFUS Michel Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Indre & Loire	SDAP 37 - 36 rue de Clocheville BP5949 37000 TOURS cedex	T: 02 47 31 03 03 F: 02 47 31 03 09 michel.dollfus@culture.gouv.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
DOURNEL Corinne Instructeur ADS service urbanisme, BAYONNE	Direction de l'urbanisme - Hôtel de Ville BP4 - 64100 BAYONNE	T : 05 59 46 60 66 F : 05 59 59 30 91 urbanisme@bayonne.fr
DUCENE Philippe Maire, SAINTE-ALVERE	Mairie - Bourg - 24510 SAINTE-ALVERE	T : 05 53 73 55 80 F : 05 53 73 55 99 mairie@ville-sainte-alvere.fr
DUCHER Estelle Chargée de l'aménagement urbain, CHALONS-EN-CHAMPAGNE	Hôtel de ville - Place Foch 51022 CHALONS-EN-CHAMPAGNE cedex	T : 03 26 69 38 00 e.ducher@chalons-en-champagne.net
DUFAU Elodie HOSSEGOR	Mairie – 18 av de Paris – 40150 HOSSEGOR	T : 05 58 41 79 10 F : 05 58 41 79 19
DUMAS Antoine Etudiant Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	
DUMAS Emilie Etudiant, Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	
DUSSIN Pierre HOSSEGOR	Mairie – 18 av de Paris – 40150 HOSSEGOR	T : 05 58 41 79 10 F : 05 58 41 79 19
ETCHEGARAY Jean-René Premier Adjoint au maire, Avocat, BAYONNE	Mairie - BP 4 - 64100 BAYONNE	T : 05 59 46 60 20 F : 05 59 46 61 98 m.cillero@bayonne.fr
ETIENNE Emmanuel Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Moselle	SDAP 57 - 10/12 place St-Etienne - 57000 METZ	T : 03 87 38 08 27 F : 03 87 74 81 09 emmanuel.etienne@culture.gouv.fr
EYMARD Roland Correspondant VPAH, DRAC Aquitaine	DRAC Aquitaine - 54 rue Magendie 33074 BORDEAUX cedex	roland.eynard@culture.gouv.fr
FAIVRE Jean-Bernard Architecte des bâtiments de France, SDAP Landes	SDAP 40 - 4 rue du 8 mai 1945 - BP344 40000 MONT DE MARSAN	T : 05 58 06 14 15 F : 05 58 06 99 18 sdap.landés@culture.gouv.fr
FETTER Olivier Architecte urbaniste, chargé d'études ZPPAUP	rue Joseph Berthou - 29900 CONCARNEAU	T : 02 98 97 80 33 F : 02 98 97 80 20 fetter.architecte@wanadoo.fr
FLEURET-PAGNOUX Marylise Maire-Adjointe, LA ROCHELLE	Hôtel de ville - BP1541 17086 LA ROCHELLE cedex 2	T : 05 46 51 51 85 F : 05 46 51 53 31 fleuret-pagnoux@ville-larochelle.fr
FLORENCE Gracie Maire, ESPELETTE	Mairie – 145 route Karrika Nagusia 64250 ESPELETTE	Tél. : 05 59 93 91 44 comespelette@cdg-64.fr
FOREST Alain Architecte, chargé d'études ZPPAUP	211 - bld Auguste Peneau - 44300 NANTES	T : 02.40.50.54.54 F : 02.40.50.54.00 Forest.Debarre@wanadoo.fr
FORIN Patricia Maire-Adjointe VILLERS-SUR-MER	Mairie - 7 rue du Général de Gaulle 14640 VILLERS-SUR-MER	T : 02 31 14 65 00 F : 02 31 87 12 25
FORSELL-LATOUCHE Mariana Guide-conférencière, VENDOME	Hôtel de ville - rue Poterie - BP 20107 41106 VENDOME cedex	T : 02 54 89 43 51 F : 02 54 89 43 58 culture.vendome@wanadoo.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
FOUQUET Denis Directeur de l'urbanisme, LA FLECHE	Espace Pierre Mendès France 72205 LA FLECHE cedex	T: 02 43 48 53 77 F: 02 43 94 36 85
FOURNIE-ECHE Bernard Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Var	SDAP 83 - 449 - avenue de la Mitre 83000 TOULON	T: 04 94 31 59 96 F: 04 94 31 59 99 bernard.fournie-eche@culture.gouv.fr
FRANCESCHETTI Cécile Chargée de mission Projet urbain, BAYONNE	Hôtel de Ville - BP4 - 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 61 13 F: 05 59 59 30 91 developpement.urbain@bayonne.fr
FRIGNAC Hélène Etudiante en Master patrimoine, ESTHUA - ANGERS	Université d'Angers - IMIS/ESTHUA - 7 allée François Mitterrand - BP 40455 -49004 ANGERS	helene.frignac@laposte.net
GALLEY Jean-Michel Chargé de mission, ANVPAH & VSSP	ANVPAH & VSSP - Château Neuf - Place Paul Bert 64100 BAYONNE	T: 06 88 69 34 68 galley.jean-michel@wanadoo.fr
GALLIER Nicolas Etudiant, Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	
GAMERDINGER Anne-Catherine Urbaniste, chargé d'études ZPPAUP	1 rue de Fleurus - 75006 PARIS	T: 01 45 48 17 94 F: 01 45 48 30 79 acgamerdinger@aol.com
GASTEBOIS Raphaël Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Haute-Marne	SDAP 52 - 82 rue du Commandant Hugueny 52000 CHAUMONT	T: 03 25 02 10 76 F: 03 25 02 10 77 raphael.gastebois@culture.gouv.fr
GENEST Vincent Directeur Aménagement et urbanisme, MILLAU	Mairie de Millau - 17 avenue de la République 12100 MILLAU	T: 05 65 59 50 75 F: 05 65 59 50 11
GEOFFROY Michel Adjoint au Conservateur régional des Monuments Historiques, DRAC Languedoc-Roussillon	DRAC Languedoc - 5 rue de la Salle l'Evêque - CS 49 020 - 34967 MONTPELLIER cedex 2	T: 04 67 02 32 82 F: 04 67 02 32 05 michel.geoffroy@culture.gouv.fr
GERAULT Marc Inspecteur des sites, SDAP Seine-et-Marne	SDAP 77 - Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau - 77300 FONTAINEBLEAU	T: 01 60 74 50 21 marc.gerault@culture.gouv.fr
GERMAIN Gilles Responsable service droit de sols, RENNES	Mairie - Direction de l'urbanisme - 35000 RENNES	T: 02 23 62 23 57 F: 02 23 62 23 59 ggermain@ville-rennes.fr
GINTRAND Patrice Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP de la Lozère	SDAP 48 - 25 rue Basse - 48000 MENDE	T: 04 66 49 19 13 F: 04 66 49 34 93 patrice.gintrand@culture.gouv.fr
GIRONNET Patrick Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP TARN	SDAP 81 - 13 rue du sel - BP 150 81000 ALBI cedex	T: 06 86 87 75 92 F: 05 63 38 57 07 patrick.gironnet@culture.gouv.fr
GISCLARD Philippe SDAP Lot	SDAP 46	philippe.gisclard@culture.gouv.fr
GOMPEL-TOUCHE Marie-Hélène Architecte-Voyer, PARIS	Direction urbanisme - sous-direction des études et des règlements d'urbanisme - 17 bd Morland 75181 PARIS cedex 4	T: 01 42 76 35 23 F: 01 42 75 35 55 marie-helene.gompel@paris.fr
GONDRAN François Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Gironde	Place Raymond Colom - CS41006 33081 BORDEAUX	T: 05 56 00 87 11 F: 05 56 79 04 16 francois.gondran@culture.gouv.fr
GOUDAL Gérard Inspecteur Général de l'architecture et du patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication	IGAPA - 3 rue des Valois - 75001 PARIS	T: 01 40 15 80 42 F: 01 40 15 87 87 gerard.goudal@culture.gouv.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
GRANDJEAN Denis Maire-Adjoint au patrimoine, NANCY	Hôtel de ville - 1 place Stanislas - 54000 NANCY	T: 03 83 85 34 13 F: 03 83 85 32 90 dgrandjean@mairie-nancy.fr
GRASSIES Marie-Claude Chargée de mission, LA ROCHELLE	SDAP 17 - 28 rue Gargoulleau 17000 LA ROCHELLE	T: 05 46 41 80 03 F: 05 46 41 60 62 marie-claude.grassies@culture.gouv.fr
GRENET Jean Député, Maire, BAYONNE	Mairie - BP 4 - 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 60 60 F: 05 59 25 70 79 m.le.maire@bayonne.fr
GROUDEL Emmanuel Chargé affaires juridiques D2C IMMO, BORDEAUX	20 place Saint Martial - 33300 BORDEAUX	T: 05.56.43.56.00 F: 05.56.43.56.01 immobilier@d2c.fr
GRUBERT Mireille Directrice de l'école de Chaillot, CEDHEC	Cité de l'architecture et du patrimoine - Palais de Chaillot - Place du Trocadéro et du 11 novembre 75116 PARIS	T: 01 58 51 52 93 F: 01 58 51 52 90 mgrubert@citechailot.fr
GUENOUN Jean-Lucien Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Loir & Cher	SDAP 41 - 17 quai de l'Abbé Grégoire 41000 BLOIS	F: 02 54 55 76 89 jean-lucien.genoun@culture.gouv.fr
GUICHARD Jean-Louis Chargé de mission culture, RODEZ Agglomération	Communauté d'agglomération du Grand Rodez - 1 place André Rozier - BP 531 12005 RODEZ cedex	T: 05 65 73 82 54 jean-louis.guichard@agglo.grandrodez.fr
GUICHARD Magali SDAP Landes	SDAP 40 - 4 rue du 8 mai 1945 - BP344 40000 MONT DE MARSAN	T: 05 58 06 14 15 F: 05 58 06 99 18 magali.guichard@culture.gouv.fr
GUSBOWERS Cécile Université de Pau et des Pays de l'Adour	Université de Pau et des Pays de l'Adour - av. de l'université - BP576 - 64012 PAU cedex	T: 05 59 40 70 00
HARTE-LASSERRE Pierre-Jean Architecte, BIARRITZ	35 rue Pringle - 64200 BIARRITZ	hartelasserre@orange.fr
HAUSWALD Guy Ingénieur, service culturel et patrimoine, DRAC Lorraine	DRAC Lorraine - service architecture et monuments historiques - 6 place de Chambre 57045 METZ cedex 1	T: 03 87 56 41 31 F: 03 87 56 41 36 guy.hauswald@culture.gouv.fr
HERBAUT Claudie Architecte des Bâtiments de France, SDAP Morbihan	SDAP 56	claudie.herbaut@culture.gouv.fr
HEUZEY Marie-Cécile Paysagiste, Chargée d'études ZPPAUP	14 rue Moreau - 75012 PARIS	T: 01 44 87 03 22 akiani@wanadoo.fr
HIRIGARAY Christine adjoint administratif service urbanisme, BAYONNE	Direction de l'urbanisme - Hôtel de Ville BP4 - 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 60 66 F: 05 59 59 30 91 urbanisme@bayonne.fr
HUGUEN Arnaud Etudiant, Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	
INGUENAUD Virginie Conservateur du patrimoine, Région BOURGOGNE	Service de l'inventaire du patrimoine culturel de Bourgogne - 39-41 rue Vannerie - 21000 DIJON	T: 03 80 68 50 91 virginie.inguenaud@culture.gouv.fr
ITURRIA Cécile Secrétaire générale, SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT	Mairie - 64220 SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT	T: 05 59 37 99 77 F: 05 59 37 99 78 comstjeanpiedport@cdg-64.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
JACQUA Gérard Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP 97	Les villages de Rivière Roche - 97252 FORT DE France	T: 0696 45 32 31 F: 0696 70 08 11 gerard.jacqua@culture.gouv.fr
JAOUL Martine Conservatrice régionale de l'inventaire, Région Midi Pyrénées	Hôtel de Région - 22 bd du Maréchal Juin 31406 TOULOUSE cedex 4	T: 05 34 45 97 34 martine.jaoul@cr-mip.fr
JAUMES Sylvie Chargée d'études, PEZENAS	Office de tourisme - Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée	T: 04 99 47 38 20 F: 04 99 47 48 21 s.jaumes@agglomh.net
JIANQIANG Yang Doyen de la faculté d'urbanisme, NANKIN (Chine)	faculté d'urbanisme de Nankin - CHINE	
JOLY Isabelle Architecte, BAYONNE	32 quai Galuperie - 64100 BAYONNE	T: 05 59 25 47 80 F: 05 59 59 05 71 isabelle.joly.archi@wanadoo.fr
JOUFFRAY Claire Chargée de mission, DAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA - 182 rue St Honoré - 75033 PARIS cedex	T: 01 40 15 33 03 F: 01 40 15 33 36 claire.jouffray@culture.gouv.fr
JOUVE Vincent Architecte des bâtiments de France, SDAP Finistère	SDAP 29 - 26 rue Camille Desmoulin 29200 BREST	T: 02 98 33 40 40 vincent.jouve@culture.gouv.fr
JULIENNE Sophie Étudiante, Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	sophie.julienne@hotmail.fr
JULLIEN Carine Étudiante, Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	
KEMPLAIRE Hélène Animatrice de l'architecture et du patrimoine, PAH Vallée de la Dordogne Lotoise	Pays de la vallée de la Dordogne lotoise- Château des Doyens - 46110 CARENNAC	T: 05 65 33 81 36 F: 05 65 33 81 43 patrimoine-vallee-dordogne@wanadoo.fr
KOLEVA Donka Architecte municipale, VELIKO TURNOVO BULGARIE	Mairie - 2 rue Maika Bulgaria Square- 5000 VELIKO TARNOVO - BULGARIE	T: +359 62 63 20 29 mayorvt@vt-bia-bg.com arh_koleva@abv.bg
LAFARGUE Francis SDAP Landes	SDAP 40 - 4 rue du 8 mai 1945 - BP344 40000 MONT DE MARSAN	T: 05 58 06 14 15 F: 05 58 06 99 18 francis.lafargue@culture.gouv.fr
LALU Catherine Responsable service urbanisme, THOUARS	Service urbanisme - 14 place Saint-Laon 79100 THOUARS	T: 05 49 68 16 18 F: 05 49 68 16 09 catherine.lalu@ville-thouars.fr
LAMY Philippe Chargé de mission patrimoine, LYON	Direction de l'aménagement urbain - mairie - 69205 LYON cedex 1	T: 04 26 99 63 71 F: 04 26 99 63 95 philippe.lamy@mairie-lyon.fr
LANCTUIT Bertrand Paysagiste, chargé d'études ZPPAUP	Moulin Neuf - Troléo Quilien - 29190 PLEYBEN	T: 02 98 81 44 25 F: 02 98 81 45 22 lanctuit.paysages@wanadoo.fr
LANNUZEL Sylvie Responsable de la consultance architecturale, Communauté urbaine BREST	Hôtel CUB - 24 rue Coat au Gueven 29222 BREST	T: 02 98 33 50 81 sylvie.lannuzel@brest-metropole- ocean.fr
LAPEGUE Eric Agent de maîtrise service urbanisme, BAYONNE	Direction de l'urbanisme - Hôtel de Ville - BP4 - 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 60 66 F: 05 59 59 30 91 urbanisme@bayonne.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
LARRE François Maire-Adjoint, GUETHARY	BMairie – Av Général de Gaulle 64210 GUETHARY	T : 05 59 26 57 83 F : 05 59 54 78 69
LASPLACETTES Didier Responsable du service Cadre de vie Urbanisme, TARNOS	Boulevard Jacques DUCLOS - 40220 TARNOS	T: 05 59 64 00 40 F: 05 59 64 37 12 urbanisme@ville-tarnos.fr
LASSALLE Sandrine Etudiante, Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	
LATRON Dominique Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Maine et Loire	SDAP 49 - Hôtel de Maquilié -10 bis rue du Canal 49100 ANGERS	T: 02 41 23 10 90 F: 02 41 23 10 99 dominique.latron@culture.gouv.fr
LAVANCIER Colette Maire-Adjointe, CAHORS	Hôtel de Ville - Bd Gambetta - 46010 CAHORS	T: 05 65 20 87 87 F: 05 65 22 28 22 maire@mairie-cahors.fr
LAVISSE Jean-Pierre Maire, AMBLIE	Mairie - route Reviers - 14480 AMBLIE	T/F: 02 31 80 12 70
LE BUHAN Christian Chef de bureau D2 Direction de la Législation fiscale, Ministère des Finances	Direction de la législation fiscale - Direction générale des impôts - TELEDOC 549 139 rue de Bercy - 75572 PARIS cedex 12	T: 01 53 18 91 70 F: 01 53 18 96 42 christian.le-buhan@dgi.finances.gouv.fr
LEBARD Jenny Chef du bureau de la diffusion, DAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA - 182 rue St Honoré - 75033 PARIS cedex	T: 01 40 15 82 01 F: 01 40 15 87 22 jenny.lebard@culture.gouv.fr
LECURU Marc Maire, CAHORS	Hôtel de Ville - Bd Gambetta - 46010 CAHORS	T: 05 65 20 87 87 F: 05 65 22 28 22 maire@mairie-cahors.fr
LEGRAND Anne Chargée d'étude, AMIENS Métropole	Amiens Métropole - Communauté d'agglomération place de l'hôtel de ville - 80000 AMIENS	T: 03 22 97 10 87 F: 03 22 97 13 70 a.legrand@amiens-metropole.com
LEMARIE Marc Architecte des bâtiments de France, SDAP Savoie	SDAP 73 - 1 rue des Cévennes 73000 CHAMBERY	T: 04 79 71 74 99 F: 04 79 71 74 89 serge.lemarie@culture.gouv.fr
LEMERCIER Sandrine Etudiante, Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	
LESCORCES Olivier BORDEAUX	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	
LEURET François-Xavier Délégué régional, UR-PACT Aquitaine	UR PACT Aquitaine - 34 cours du Maréchal Juin 33000 BORDEAUX	T: 05 56 51 57 62 pact.aquitaine@wanadoo.fr
LOUBET Serge Président de l'association des ZPPAUP de l'Aude, Maire d'ARAGON	Hôtel de ville - I 1600 ARAGON	T: 04 68 47 38 26 serge.loubet@atdi.asso.fr
LOURMET Mathilde Chargée d'études, SAINT-ETIENNE	Mairie - BP 503 - 42007 SAINT-ETIENNE cedex I	T: 04 77 48 66 26 mathilde.lourmet@saint.etienne.fr
LUCBEREILH Hervé Maire, OLORON-SAINTE-MARIE	Hôtel de ville- BP 138 64404 OLORON SAINTE MARIE cedex	T: 05 59 39 99 99

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
LUCBERT Philippe Maire-Adjoint, BAZAS	Mairie - 33430 BAZAS	T: 05 56 65 06 65 F: 05 56 65 06 66
MADELAIN-BEAU Sibylle Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Seine-et-Marne	SDAP 77 - Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau - 77300 FONTAINEBLEAU	T: 01 60 74 50 21 sibylle.madelaine-beau@culture.gouv.fr
MAGNANI Anne-Laure Chargée d'opérations centre ancien, GRENOBLE	Ville de Grenoble - 11 bd Jean Pain 38000 GRENOBLE	T: 04 76 76 32 71 F: 04 38 37 22 36 anne-laure.magnani@ville-grenoble.fr
MALVY Martin Président de l'ANVPAH & VSSP, Président Région Midi Pyrénées	ANVPAH & VSSP - Château Neuf - Place Paul Bert - 64100 BAYONNE	T/F: 05 59 59 56 31 service@an-patrimoine.org
MANCHES Pascal Gérant Immobilier Saint Martial, BORDEAUX	20 place Saint Martial - 33300 BORDEAUX	T: 05.56.43.56.00 F: 05.56.43.56.01 immobilier@d2c.fr
MANGADO Robert Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Pyrénées Atlantiques	SDAP 64 - 64 rue du château - 64000 PAU	T : 05 59 27 42 08 F : 05 59 27 42 13 robert.mangado@culture.gouv.fr
MANGIN-PAYEN Anne Architecte des bâtiments de France, SDAP Pyrénées Atlantiques	SDAP 64 - 14 rue Gosse - 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 02 90 anne.mangin-payen@culture.gouv.fr
MARECHAL Isabelle Directrice adjointe de l'architecture et du patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA - 182 rue St Honoré - 75033 PARIS cedex	T: 01 40 15 32 01 F: 01 40 15 33 33 isabelle.marechal@culture.gouv.fr
MARETTE Catherine Chargée de projet, ICOMOS France	Palais de Chaillot - avenue Albert 1 ^{er} de Monaco - 75116 PARIS	T: 01 47 55 19 07 icomos.france@wanadoo.fr
MARGUERITTE Jean-Claude Directeur Services techniques et urbanisme, LORMONT	rue André Dupin - 33310 LORMONT	T: 05 57 77 63 43 F: 05 57 77 63 47 jean-claude.margueritte@ville-lormont.fr
MARINOS Alain Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication	IGAPA - 3 rue des Valois - 75001 PARIS	T: 01 40 15 32 72 F: 01 40 15 87 87 alain.marinos@culture.gouv.fr
MARTIN Aurélie Service urbanisme, MARANS	Mairie - BP 28 - 17230 MARANS	T: 05 46 01 75 81 F: 05 46 01 01 72 urbanisme@ville-marans.fr
MARTIN Guillaume Animateur de l'architecture et du patrimoine, PAH MONTS & BARRAGES	PAH Monts-et-Barrages - le château 87460 BUJALEUF	T: 05 55 69 57 60 F: 05 55 69 57 68 pah.montsetbarrages@wanadoo.fr
MASSON Dominique Chef du bureau de la protection des espaces, DAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA - 182 rue St-Honoré - 75033 PARIS cedex	T: 01 40 15 32 40 F: 01 40 15 32 31 catherine.defiew@culture.gouv.fr
MAZIERE Matthieu Chargé de mission candidature PAH, Juridiction de SAINT-EMILION	CDC juridiction de Saint-Emilion - Mairie 4 rue Dartbus - 33330 VIGNONET	T: 05 57 55 21 60 cdc-juridiction-saint-emilion@wanadoo.fr
MELON Benoît Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Aude	SDAP 11 - 77 rue Trivalle 11000 CARCASSONNE	T: 04 68 47 26 58 F: 04 68 71 37 73 benoit.melon@culture.gouv.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
MERLE Marie Maire-Adjoint à la culture et au patrimoine, NERAC	Hôtel de ville - BP 113 - 47600 NERAC	T: 05 53 97 63 53 F: 05 53 97 04 85 mairie.nerac@ville-nerac.fr
MESNARD André-Hubert Professeur de droit, Université de Nantes	Université de Nantes - Chemin de la Censive du Tertre - BP 81 307 - 44313 NANTES cedex 3	T: 02 40 73 82 14 F: 02 40 14 15 63 mesnardandre@wanadoo.fr
MINIER Marie Architecte des Bâtiments de France, Chef du SDAP Eure	SDAP 27 - 1 av. Foch - 27022 EVREUX cedex	T: 02 32 29 60 41 F: 02 32 29 61 45
MIRI Nora Responsable du service aménagement, SAINT-OUEN	centre administratif république - 6 place de la république - 93400 SAINT-OUEN	T: 01 40 12 62 88 F: 01 40 12 71 59 nmiri@mairie-saint-ouen.fr
MIRIEU DE LABARRE Eudes Responsable administratif, SAINT-ETIENNE	Mairie - BP 503 - 42007 SAINT-ETIENNE cedex 1	T: 04 77 48 65 57 eudes.mirieu@delabarre@saint-etienne.fr
MONCHECOURT Bertrand Architecte du patrimoine, Chargé d'étude ZPPAUP	19 - rue de Turenne - 75004 PARIS	T: 01 42 77 18 78 F: 01 42 77 18 59 bertrand.mouchecourt@free.fr
MONTCEAU Patrick Conseil en gestion de patrimoine, NISIS - ANGLET	NISIS - 12 avenue des Tamaris - 64600 ANGLET	F: 05 59 74 19 48 patrick.montceau@nisis.fr
MORELLI Jade SAINT RAPHAEL	La Boiserie - 1960 av du grand defonds boulognis - 83700 ST RAPHAEL	
MOTTIN Lionel SDAP Cantal	SDAP 15 - 90 av. de la République 15000 AURILLAC	lionel.mottin@culture.gouv.fr
MOUREAU Sophie SDAP Lot & Garonne	SDAP 47 - 1 rue Beauville - 47000 AGEN	T: 05 53 47 08 42 F: 05 53 47 04 09 sophie.moureau@culture.gouv.fr
MOUSTIRATS Danièle Agent de maîtrise service urbanisme, BAYONNE	Direction de l'urbanisme - Hôtel de Ville - BP4 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 60 66 F: 05 59 59 30 91 urbanisme@bayonne.fr
MOYAERT Richard Avocat, BORDEAUX	27 cours Evrard de Fayolle - 33000 BORDEAUX	T: 05 59 01 99 77 moyaert.sjf@wanadoo.fr
MUZICA Loretxu Instructeur ADS service urbanisme, BAYONNE	Direction de l'urbanisme - Hôtel de Ville - BP4 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 60 66 F: 05 59 59 30 91 urbanisme@bayonne.fr
NEILL Danièle Fondation du patrimoine LANDES	Château de La Terrade - 40310 ESCALANS	T: 05.58.44.34.48 danielneill@wanadoo.fr
NONIN Anne-Lise Responsable de l'urbanisme, LIBOURNE	Mairie - Place Abel Surchamp - 33500 LIBOURNE	T: 05 57 55 33 56 F: 05 57 55 33 88 alnonin@mairie-libourne.fr
NOYER Jean-Marc Avocat	65 rue de Breteuil - 13006 MARSEILLE	jeanmarcnoyer@wanadoo.fr
OKAHASHI Junko Spécialiste du programme unité Asie, UNESCO	Centre du patrimoine mondial UNESCO 7 place de Fontenoy - 75007 PARIS	T: 01 45 68 18 43 j.okahashi@unesco.org
ORTIZ Marylise Directrice, ANVPAH & VSSP	ANVPAH & VSSP - Château Neuf - Place Paul Bert 64100 BAYONNE	T/F: 05 59 59 56 31 P: 06 87 10 26 39 m.ortiz@an-patrimoine.org
OSTASZEWSKA Monika Consultant, UNESCO	Centre du patrimoine mondial UNESCO 7 place de Fontenoy - 75007 PARIS	T: 01 43 06 88 74 m.ostaszevska@unesco.org

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
PAKKER Natacha Chargée de mission pour les actions internationales, CEDHEC	MCité de l'architecture et du patrimoine Palais de Chaillot - Place du Trocadéro et du 11 novembre - 75116 PARIS	T: 01 58 51 10 09 F: 01 58 51 52 90 npakker@citechailot.fr
PAQUET Didier Maire-Adjoint, VILLERS-SUR-MER	Mairie - 7 rue du Général de Gaulle 14640 VILLERS-SUR-MER	T: 02 31 14 65 00 F: 02 31 87 12 25
PARRAS Pascal Architecte des bâtiments de France, SDAP Yvelines	SDAP 78 - 7 rue des réservoirs 78000 VERSAILLES	T: 01 39 50 49 03 F: 01 30 21 76 18 pascal.parras@culture.gouv.fr
PASQUET Anne Animatrice de l'architecture et du patrimoine, AUTUN	Mairie - 5 rue Bouteiller - 71400 AUTUN	T: 03 85 52 73 50 F: 0385 86 50 01 anne.pasquet@autun.com
PECHEUR Anne-Marie Chargée de mission patrimoine, PAH Vallée de la Dordogne lotoise	Pays de la vallée de la Dordogne lotoise- Château des Doyens - 46110 CARENNAC	T: 05 65 33 81 36 F: 05 65 33 81 43 patrimoine-vallee-dordogne@wanadoo.fr
PEDROSA Pierre Maire-Adjoint, BOUCAU	Mairie - 1 rue des Ecoles - 64340 BOUCAU	T: 05 59 64 67 79 F: 05 59 64 73 07
PERRET Bertrand Société FLHoldi, BORDEAUX	Société FLHoldi - 137 rue Achard 33300 BORDEAUX	T: 05 57 10 63 62 F: 05 57 10 63 74
PERRIN Muriel Chargée d'études, ANVPAH & VSSP	ANVPAH & VSSP - Château Neuf - Place Paul Bert - 64100 BAYONNE	T: 05 59 59 56 31 P: 06 74 18 61 99 m.perrin@an-patrimoine.org
PHILBERT Francis Directeur du projet urbain, ANGOULEME	6 place Perot - 16000 ANGOULEME	T: 05 45 37 12 06 F: 05 45 37 10 20 f.philbert@territoires-charente.com
PIERCE-MARINO Marie-Laure Atelier d'architecture et d'urbanisme P. MARINO, LE MUY	4 rue des Tanneurs - 83490 LE MUY	T: 04 94 81 80 83 F: 04 94 45 14 61 atelierp.marino@wanadoo.fr
PIERROUX Lionel Architecte des bâtiments de France, SDAP Val d'Oise	SDAP 95 - 36 rue Alexandre Prachay 95300 PONTOISE	T: 01 30 32 68 44 F: 01 30 73 93 75 lionel.pierroux@culture.gouv.fr
PIQUERAS Christine Sous directrice de l'architecture et du cadre de vie – DAPA, Ministère de la Culture et de la Communication	DAPA - 182 rue St-Honoré - 75033 PARIS cedex	T: 01.40.15.33.29 christine.piqueras@culture.gouv.fr
PITOUN Jean-Michel Administrateur de biens, BAYONNE	4 rue Pontrique - 64100 BAYONNE	T: 05 59 59 60 41 F: 05 59 55 63 00 pitoun.gestion@wanadoo.fr
PONSON Sophie Chargée de mission, ANVPAH & VSSP	ANVPAH & VSSP - Château Neuf - Place Paul Bert 64100 BAYONNE	T/F: 05 59 59 56 31 service@an-patrimoine.org
POTFER Audrey Etudiante, Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	
POUTS SAINT GERME Emmanuelle Avocat Cabinet RIVIERE	3-5 rue Vauban - BORDEAUX	T: 05 56 79 96 00 F: 05 56 79 96 01 epsg@riviereavocats.com
PROVAIN Robert Maire, SAINTE-FOY-LA-GRANDE	Mairie - 33220 SAINTE-FOY-LA-GRANDE	T: 05 57 46 10 84 F: 05 57 46 53 77 maire@sainte-foy-la-grande.fr
PY Michel Maire, LEUCATE	Mairie - 34 rue du docteur Sidras 11370 LEUCATE	T: 04 68 40 51 00 F: 04 68 40 59 12 cabinetdumaire@mairie-leucate.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
QUEMENER Loïc Animateur de l'architecture et du patrimoine, DINAN	Hôtel de ville - BP 44162 - 22104 DINAN cedex	T: 02.96.87.58.72 F: 02.96.87.58.75 l.quemener@dinan.fr
RENAHY Béatrice Conseillère en architecture, DRAC Franche-Comté	DRAC de Franche-Comté 7 rue Charles Nodier - 25049 BESANCON cedex	T: 03 81 65 72 63 F: 03 81 65 72 72 beatrice.renahun@culture.gouv.fr
RIBOTTA Fabien Etudiant, Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	
RIEU Alain Conservateur régional des monuments historiques, DRAC Aquitaine	DRAC Aquitaine - 54 rue Magendie 33074 BORDEAUX cedex	T: 05 57 95 01 82 alain.rieu@culture.gouv.fr
ROI Catherine Directrice d'études, URBANE- TOULOUSE	Agence Urbane - 15 allée Bellefontaine 31100 TOULOUSE	T: 05 61 63 61 41 F: 05 61 63 10 45 urbane@urbane.fr
ROUGER Jean Vice-président, ANVPAH & VSSP	Atelier du patrimoine de Saintonge - Villa Musso - 62 cours National - 17100 SAINTES	T: 05 46 74 74 45 jean.rouger@wanadoo.fr
ROUGERIE Anne-Marie adjoint administratif service urbanisme, BAYONNE	Direction de l'urbanisme - Hôtel de Ville - BP4 64100 BAYONNE	T: 05 59 46 60 66 F: 05 59 59 30 91 urbanisme@bayonne.fr
ROUSSEL Elsa Chargée de mission urbanisme, SAINT-TROPEZ	Direction de l'aménagement urbain - mairie BP 161 - 83992 SAINT-TROPEZ	eroussel@ville-sainttropez.fr
ROUY Sophie Etudiante, Université de Pau et des Pays de l'Adour	Résidence Stanford Appt 22 - 9 rue Pierre MASSE 64000 PAU	T: 06.83.94.15.91 srouy@hotmail.fr
SANTELLI Michelle Maire-Adjointe, CHAMBERY	Hôtel de ville - BP 1105 73011 CHAMBERY cedex	T: 04 79 60 20 81 F: 04 79 60 20 08 m.santelli@mairie-chambery.fr
SANTINI Jean-Luc Maire-Adjoint à l'urbanisme, MANTES-LA-JOLIE	Hôtel de ville, 31 rue Gambetta, 78200 MANTES-LA-JOLIE	T: 01 34 78 80 94 F: 01 34 78 80 90 slenoir@mairie-mantes-la-jolie.fr
SCHWEITZER Jean-Michel Maire-Adjoint à la culture, LECTOURE	Mairie - 32700 LECTOURE	T: 05 62 68 70 22 sernail@club-internet.fr
SEUX Michel Maire-Adjoint à la sécurité et à l'environnement, SAINT-PAUL LES TROIS CHATEAUX	Mairie - BP44 - Place Castelanne 26131 SAINT-PAUL TROIS CHATEAUX	T: 04 75 96 95 10 F: 04 75 96 09 20 secretariatadjoints@mairie-saintpaultrois-chateaux.fr
STEFANSKI Barbara Responsable de la valorisation du patrimoine, DRAC Franche-Comté	DRAC de Franche-Comté - 7 rue Charles Nodier 25049 BESANCON cedex	T: 03 81 65 72 57 F: 03 81 65 72 72 barbara.stefanski@culture.gouv.fr
STEMMACH Virginie Architecte des bâtiments de France, SDAP Loiret	SDAP 45 - 5 place du général de Gaulle - BP 2455 -45032 ORLEANS cedex I	T: 02 38 62 34 36 F: 02 38 62 40 44 virginie.stemmach@culture.gouv.fr
TABURET Béatrice Coloriste conseil, BREST Métropole Océane	Agence Réponses Associées - 171 rue Jean Jaurès 29200 BREST	T: 02 98 46 71 80 F: 02 98 46 72 48 reponses.associees@wanadoo.fr
TAILLARDAT Olivier Inspecteur principal Direction de la législation fiscale, Ministère des Finances	Direction de la législation fiscale - Direction générale des impôts - TELEDON 549 - 139 rue de Bercy - 75572 PARIS cedex 12	T: 01 53 18 91 59 F: 01 53 18 96 39 olivier.taillardat@dgi.finances.gouv.fr

NOM/PRENOM	ADRESSE	Tél/fax/mail
THIOLLET-MONSENEGO Véronique Architecte urbaniste Chargée d'études ZPPAUP	"Une fenêtre sur la Ville" 57 - rue de Versailles 92410 Ville d'Avray	T: 01.47.50.38.44 F: 01.47.50.38.44 vmonsengo@unefenetresurlaville.fr
TOUIX Mylène Gérant Immobilier Saint Martial BORDEAUX	20 place Saint Martial - 33300 BORDEAUX	T: 05.56.43.56.00 F: 05.56.43.56.01 immobilier@d2c.fr
TOURNOUX Marie-Noël Chargée de mission, Convention France-UNESCO	DAPA - 182 rue St Honoré - 75033 PARIS cedex	T: 01 45 68 10 84 mntournoux@unesco.org marie-noel.tournoux@culture.gouv.fr
TREBUCHET Rocco Etudiant, Université de Bordeaux IV	Université Montesquieu Bordeaux IV av. Léon Duguit - 33600 PESSAC	
VAN-ROOIJ Philippe Maire-Adjoint, SAINT-LEONARD DE NOBLAT	Mairie - 87400 SAINT-LEONARD DE NOBLAT	T: 05 55 56 00 13
VAUCLIN Gérard Maire, VILLERS SUR MER	Hôtel de Ville - 7 rue du Général de Gaulle 14640 VILLERS/MER	T: 02 31 14 65 00 F: 02 31 87 12 25 mairie@ville-villers-sur-mer.fr
VERDONI Cécile Animatrice de l'architecture et du patrimoine, CHAMBERY	Hôtel de ville - BP 1105 73011 CHAMBERY cedex	T: 04 79 70 15 90 F: 04 79 70 14 21 c.verdoni@mairie-chambery.fr
VERNET Alain Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Hérault	SDAP 34 - 5 enclos Tessié Sarrus 34 000 MONTPELLIER	T: 04 67 06 81 24 F: 04 67 06 81 22 alain.vernet@culture.gouv.fr
VEUNAC Michel Maire-Adjoint au tourisme et à la communication, BIARRITZ	Mairie - 12 av. Edouard VII - 64200 BIARRITZ	T: 05 59 41 59 41 s.vive@biarritz.fr
VIAUD Céline Architecte, NANTES	SCPA Steff Lemoine Davy Geffoart Berthomé 3 rue Carcouet - 44000 NANTES	T: 02 40 20 15 47 F: 02 40 35 16 02 aup@aup-urba.com
VIDAL Marie-Hélène Maire-Adjointe, VENDOME	Hôtel de ville - rue Poterie - BP 20107 41106 VENDOME cedex	T: 02 54 89 43 51 F: 02 54 89 43 58 culture.vendome@wanadoo.fr
VINCENT Catherine Maire-Adjointe, VILLERS-SUR-MER	Mairie - 7 rue du Général de Gaulle 14640 VILLERS-SUR-MER	T: 02 31 14 65 00 F: 02 31 87 12 25
VOGE-GUILLOU Catherine Architecte consultante, BREST Metropole Océane	Brest Métropole Océane - rue du Coat ar Guéven BP 92242 - 29222 BREST cedex 2	T: 02 98 33 51 56 F: 02 98 33 53 09 catherine.voge.guillou@brest-metropole-oceane.fr
WEYNE Philippe Maire, MONTBRISON	Hôtel de ville - BP 179 - 42605 MONTBRISON	T: 04 77 96 39 06 philippe.weyne@wanadoo.fr
ZVENIGORODSKY Camille Architecte des bâtiments de France, Chef du SDAP Lot & Garonne	SDAP 47 - 1 rue Beauville - 47000 AGEN	T: 05 53 47 08 42 F: 05 53 47 04 09 sdap-lot.et.garonne@culture.gouv.fr



Actes du séminaire sur « Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - La restauration immobilière » organisé par l'Association nationale des villes et pays d'art et d'histoire et les villes à secteurs sauvegardés et protégés

associatioⁿationale
villes et pays d'art et d'histoire
villes à secteurs sauvegardés
et protégés

En partenariat avec :

Le ministère de la culture
et de la communication
Direction de
l'architecture et du
Patrimoine



La ville de Bayonne



Credits photos : Marc ETCHEBENIQUE



associatioⁿationale
villes et pays d'art et d'histoire
villes à secteurs sauvegardés
et protégés

Adresse administrative

42, boulevard Raspail - 75007 Paris

Adresse opérationnelle

Château Neuf / Place Paul Bert - 64 100 Bayonne

Tél / fax : +33 (0)5 59 59 56 31

service@an-patrimoine.org - www.an-patrimoine.org