

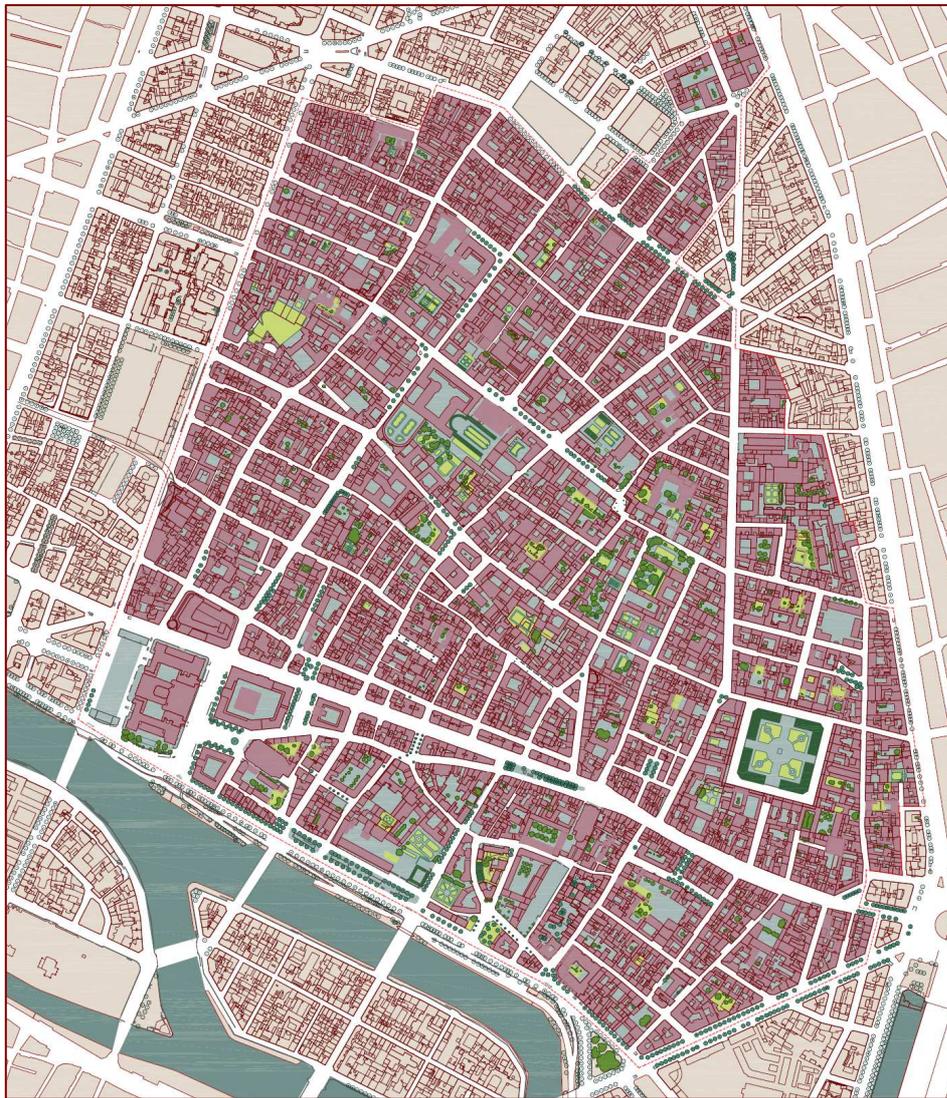
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES D'ILE DE FRANCE

VILLE DE PARIS

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR
DE PARIS LE MARAIS

RAPPORT DE PRESENTATION

octobre 2013



PREAMBULE

SOMMAIRE

I	LA JUSTIFICATION HISTORIQUE ET LES ENJEUX D'ORIGINE DU SECTEUR SAUVEGARDE	3
I.1	BREF RAPPEL DE LA POLITIQUE DES PROTECTIONS	3
I.2	L'HISTOIRE MOUVEMENTEE DU SECTEUR SAUVEGARDE DU MARAIS	7
I.2.1	L'EVOLUTION DES ETUDES ET DE LA PROCEDURE	7
I.2.2	LES PROJETS SUCCESSIFS	9
II	LA JUSTIFICATION DE LA REVISION	14
II.1	LE PSMV APPROUVE EN 1996, UNE SOMME DE COMPROMIS.....	14
II.2	LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME	15
II.3	LA GESTION DU PSMV DE 1996	15

I LA JUSTIFICATION HISTORIQUE ET LES ENJEUX D'ORIGINE DU SECTEUR SAUVEGARDE

I.1 BREF RAPPEL DE LA POLITIQUE DES PROTECTIONS

En 1837, Guizot, ministre de l'intérieur crée la Commission des Monuments historiques dont but est de lutter contre la dégradation des paysages urbains et des édifices majeurs, à une époque où l'industrialisation du pays a pour conséquence une mutation sociale, économique et culturelle majeure. Ceci faisant suite depuis les XVIIe et XVIIIe siècles, à une reconnaissance de l'histoire et de certaines curiosités (Antiquités nationales) ainsi qu'au combat engagé par la Commission des arts créée par l'Assemblée constituante en 1790. Relayant les académies de l'Ancien Régime et les travaux des sociétés d'érudition, archéologiques et pluridisciplinaires de la Restauration, les romantiques et plus particulièrement Victor Hugo et Prosper Mérimée influenceront sur la politique de protection du patrimoine prise en charge par l'administration française. Mérimée sera, à la suite de Ludovic Vitet (1830) nommé inspecteur général des monuments historiques. Le statut de monument historique est décerné aux édifices symboliques de l'histoire de France et à ceux favorisant l'image emblématique de la nouvelle monarchie, avec l'accord de leur propriétaire, privé ou public.

Au début du XXe siècle, la loi d'aménagement de 1902 favorise la densification de la ville, modifiant le paysage urbain. En 1906 la première loi de protection des paysages, comme des tableaux naturels, permet de préserver des sites et s'inscrit dans les idées nouvelles de Ruskin et de ses disciples (son œuvre a été traduite et publiée entre 1893 et 1903, ainsi que des articles et livre de Proust entre 1900 et 1904). La loi de 1905 de séparation de l'Eglise et de l'Etat a pour conséquence une prise de conscience des menaces de non entretien de ce patrimoine, qu'il serait nécessaire de protéger par des mesures nationales. La loi du 31 décembre 1913, près d'un siècle après les premières tentatives de recensement et de conservation des monuments anciens, assura la protection du patrimoine avec ou sans l'accord des propriétaires. C'est également une réponse à la loi de 1904, mettant en place la lutte contre l'insalubrité, visant à raser des quartiers entiers.

Au cours des années 30, se déroulent de nombreuses conférences sur l'hygiénisme et la rénovation urbaine, afin de palier les taudis des centres villes. Dans le même temps, les CIAM, qui rassemblent des architectes et urbanistes du monde entier, s'attachent à la rédaction de la charte d'Athènes. C'est au congrès de cette ville que Nicodémi (architecte) et Fernand Léger, poseront la question du pittoresque et des abords, donc de la reconnaissance de quartiers entiers.

C'est dans cet état d'esprit qu'en 1937, le plan Voisin est dessiné par Le Corbusier. Il propose de réaliser une ville nouvelle de 3 millions d'habitants, avec Paris comme « support ». Il fait table rase des quartiers anciens repérés comme insalubres et envisage même de déplacer des monuments et de les poser sur un tapis de verdure. C'est donc la négation de la ville traditionnelle, dont les disciples de Le Corbusier s'inspireront pour produire plus tard la banlieue, les ZUP et les villes nouvelles françaises. Du combat entre les anciens et les modernes, il faut retenir la division spatiale, engendrant l'opposition ville/banlieue.

Après décembre 1941, à Vichy, Le Hideux, alors ministre de la construction, s'interroge sur la manière dont il faudra reconstruire les villes et souhaite éviter les catastrophes urbaines de l'après 14/18, qui ont gommé toute une partie du patrimoine vernaculaire. C'est la création des abords des édifices protégés au titre des monuments historiques (rayons de 500 mètres), avec la loi du 25 février 1943, postérieurement reprise dans le corps de la loi du 31 décembre 1913 (article 3bis).

Dans l'immédiat après-guerre, la situation du logement est dramatique, 500.000 logements ont été détruits, et un million sont dégradés. Cette situation s'ajoute au fait que, outre les dommages de la première guerre, la France n'a construit que 100.000 logements entre 1919 et 1939, alors que 125.000 étaient nécessaires pour palier la vétusté. A Paris, 22.220 immeubles, soit un sur quatre, ont plus de 100 ans et sont peu ou pas entretenus.

La France entame sa reconstruction dès 1947. Trois types d'interventions sont alors envisagés dans les centres villes : le premier est basé sur le concept de reconstitution d'une ville « traditionnelle » comme à Saint Malo par Louis Arretche ou à Giens ; le second, résolument moderne, s'appuie sur la Charte d'Athènes, dans l'esprit de Villeurbanne réalisée en 1934, ce sont entre autre, les exemples du Havre par Auguste Perret ou Royan ; le troisième correspond à une position moins radicale, liant insertion d'un bâtiment contemporain dans un tissu existant, comme par exemple le projet du Vieux Port de Marseille confié à Fernand Pouillon, réalisé entre 1949 et 1953.

A la fin des années 50, malgré l'industrialisation du bâtiment, la France est toujours sous-équipée en logements, l'exode rural atteint son apogée. Les quartiers historiques des villes sont menacés, dans un état de dégradation générale que nous avons oublié aujourd'hui. Les architectes urbanistes, tenants de la rénovation urbaine, mettaient en avant les valeurs d'espace et de circulation. Ils refusaient d'intervenir dans des quartiers par essence confinés, où la ville depuis des siècles, se renouvelle sur elle-même. C'était, il faut le noter, un exercice périlleux et peu rémunérateur. Pierre Boille, à Tours sera l'un des rares professionnels à s'engager dans une rénovation urbaine à caractère social et humain.

C'est dans ce contexte qu'André Malraux, a proposé, suite à l'expérience du périmètre de restauration immobilière de Tours en 1961/1962 la création des Secteurs Sauvegardés, avec la loi du 4 août 1962. Cette loi est issue d'une initiative de Michel Debré et de Pierre Sudreau, ministre de la construction, voulant contrer les décrets de la rénovation urbaine du 31 décembre 1958. En effet, dès sa nomination au gouvernement, André Malraux est confronté à la reconstruction de la seconde guerre qui n'est pas terminée et au rapatriement des immigrés des colonies arrivant par centaines de milliers. De plus, la ville est menacée par la rénovation urbaine, par la voiture et par une certaine forme d'inculture et de non transmission aux générations futures du patrimoine légué par nos ancêtres.

Malraux propose : "de sauver l'âme des cités et de changer le visage de la France". Dans son discours du 4 août 1962 à l'Assemblée Nationale, il met en exergue la notion d'ensemble urbain, protégé pour sa valeur propre, mais également pour constituer un « écrin » aux bâtiments majeurs : "Au siècle dernier, le monument était protégé comme un tableau, une statue. L'Etat protégeait en tant que chef d'œuvre. Mais les nations ne sont plus sensibles aux chefs d'œuvre, elles le sont devenues à la seule présence de leur passé. Elles ont découvert... qu'en architecture un chef d'œuvre isolé risque d'être un chef d'œuvre mort, si Chartres et Versailles appartiennent aux plus beaux songes de l'homme, cette cathédrale et ce palais entourés de gratte-ciel, n'appartiendraient qu'à l'archéologie."

L'originalité de la loi Malraux réside également dans la proposition de créer un outil d'aménagement, permettant d'introduire dans les immeubles anciens, le confort moderne. Une liste de 400 villes, devant être dotées d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur est alors établie. Aujourd'hui, on ne dénombre qu'une centaine de secteurs sauvegardés.

Les premières études de secteurs sauvegardés ont été confiées à des Architectes en chef des monuments historiques, les seuls à cette époque, travaillant sur le patrimoine, mais avec une vision monumentale bien éloignée des problèmes de la ville dégradée et insalubre.

La première période, entre 1962 et 1971, est celle de l'illusion lyrique, avec des projets de ville idéale, devant s'imposer aux villes et aux propriétaires désireux d'intervenir sur leur patrimoine. C'est aussi l'époque des îlots opérationnels gérés par une société d'économie mixte chargée des opérations, dont le bilan normalement déficitaire était pris en charge par l'Etat. Sur les 60 secteurs sauvegardés mis à l'étude, 30 firent l'objet d'îlots opérationnels, dans lesquels le principe de la rénovation urbaine (démolition/reconstruction), a été souvent appliqué.

A cette première période très interventionniste succéda une période d'enlissement qui s'étendit, globalement de 1968 à 1976. Plusieurs facteurs sont à l'origine de ce phénomène. En premier lieu, une antinomie entre une loi qui prône la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des plans programmant la destruction d'îlots complets ou la création de vrais faux espaces publics historiques, comme à Troyes où l'on voulait gommer la trame viaire médiévale en créant des galeries couvertes sous les immeubles à pan de bois que l'on aurait

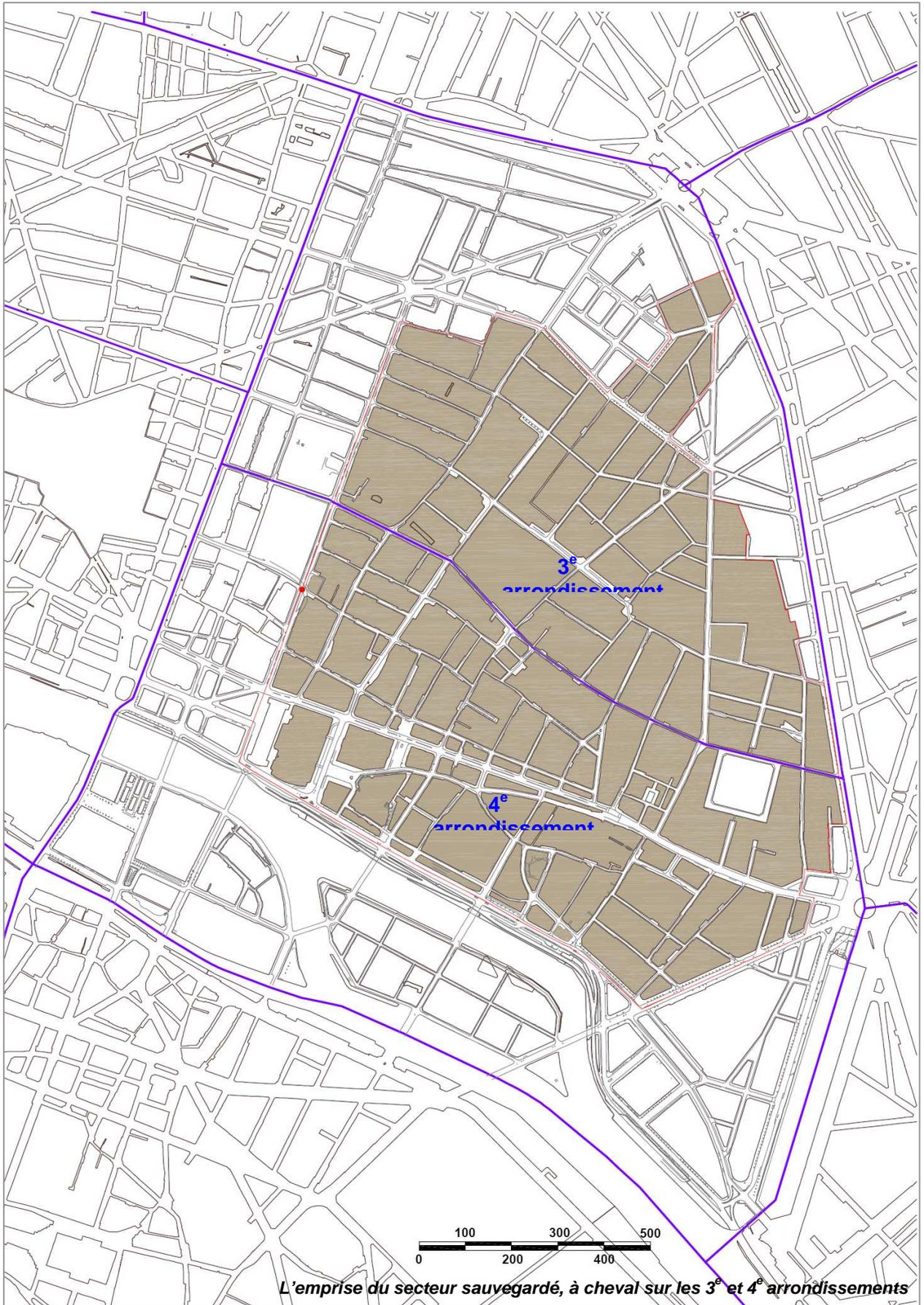
évidé sur un niveau. Mais le facteur le plus crucial est celui du manque de moyens, avec la disparition de la politique des îlots opérationnels et des financements spécifiques.

La loi d'orientation de 1977 et les nouveaux modes d'aides à la pierre et à la personne ont changé notre rapport à la ville historique et à son bâti ancien. L'expérience de Bologne à la fin des années 70, a été pour l'Europe et plus particulièrement pour la France, un tournant dans les réflexions et les approches sur les centres anciens. A la dimension urbaine, aux financements ayant pour conséquence des interventions lourdes, est venu s'ajouter la dimension humaine et celle de l'entretien/amélioration, de la prise en compte des savoir-faire des artisans du bâtiment qui sont alors les principaux partenaires des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrages intervenant dans le bâti ancien.

Les secteurs sauvegardés ont, dès lors, été confiés à des architectes-urbanistes, soucieux de l'histoire de la ville et du bâti ancien, mais aussi des habitants et de leur mode de vie. Des équipes pluridisciplinaires se sont mises en place, afin de prendre en compte toutes les dimensions de l'urbanisme dans les Plans de sauvegarde et de mise en valeur.

Avec la loi SRU de 2000, instituant les PLU et plaçant l'urbanisme au centre des réflexions portant sur le territoire, une nouvelle aire s'est ouverte. Les secteurs sauvegardés s'inscrivent dans la logique urbaine d'ensembles beaucoup plus large : la commune, l'agglomération, l'aire du SCoT...

Enfin, avec le décret du 25 mars 2007 les villes sont plus largement associées à l'élaboration des PSMV.



I.2 L'HISTOIRE MOUVEMENTEE DU SECTEUR SAUVEGARDE DU MARAIS

I.2.1 L'EVOLUTION DES ETUDES ET DE LA PROCEDURE

De par la densité de son patrimoine monumental, Paris a bénéficié des effets des lois de protection du patrimoine bâti, dès leurs mises en place. Pour ce qui est des ensembles urbains, la loi de 1943 a eu pour conséquence de couvrir la quasi-totalité de son territoire, par les abords des monuments protégés (rayons de 500 mètres), dans lesquels l'accord du représentant de l'Etat est obligatoire pour tous travaux.

Dans le quartier du Marais, les tentatives de protection commencent dès la seconde moitié du XIXe siècle. A cette époque, malgré un début de prise de conscience de la nécessité de protéger les édifices emblématiques du quartier, on assiste à la disparition de bâtiments majeurs comme la maison de Philibert Delorme (rue de la Cerisaie), le cloître des Célestins, l'hôtel du grand prieur du Temple, le couvent de l'Ave Maria (rue Charlemagne), l'hôtel d'Effiat (rue Vieillie du Temple), l'hôtel Le Juge (66 rue des Archives), ainsi qu'à la vente et au déplacement de décors d'hôtels particuliers partis à l'étranger ou dans les hôtels de l'ouest parisien.

La ville de Paris procède alors à des acquisitions comme celles de l'hôtel Carnavalet en 1866 ou de l'hôtel Vendôme (hôtel Bergeret de la Frouville et de la Haye) au 3, 5 rue Béranger, pour le transformer en musée. L'hôtel de Rohan Strasbourg, sauvé de justesse est restauré en 1927.

En 1909, Louis Bonnier présente au conseil municipal un rapport dénonçant les effets que pourrait engendrer l'application des arrêtés d'alignement dans le Marais : amputation de l'aile sud de l'hôtel Carnavalet sur la rue des Francs Bourgeois, recul de la façade sud du porche de l'hôtel Sully rue Saint Antoine....

En 1911, la Commission du Vieux Paris dresse une liste d'hôtels qui devraient être sauvés de la démolition par achat ou location de la ville. C'est le cas pour l'hôtel le Pelletier de Saint Fargeau, qui devient la bibliothèque historique de la ville de Paris. Cependant, ces interventions restent mineures et les démolitions continuent.

Lors de l'exposition universelle de 1937, la ville de Paris présente son projet de rénovation des îlots insalubres, qui propose des destructions massives. En réaction, Jacques Greber réalise en 1938, une première étude sur les hôtels particuliers du Marais. Elle préconise la restauration des cours et jardins et décline un parcours dans ces nouveaux espaces libres, articulés à des placettes et des squares de quartiers.

En 1939, les architectes Auzelle, de Maisonseule, Marchant-Lyon et Delcourt établissent un projet de rénovation du Marais, qui préfigure déjà, par sa légende, un plan de sauvegarde.

En 1942, le réaménagement de l'îlot insalubre n°16, autour de l'église Saint Gervais, est confié aux architectes Laprade, Danis et Roux-Spitz, qui sont respectivement chargés d'un secteur à aménager. Ces projets, publiés en 1944 dans l'Architecture Française, n'ont pas été réalisés, à l'exception de quelques curetages (charnier Saint Gervais et dégagement du bas coté nord de l'église).

En 1961 et 1962, la Préfecture de la Seine engage, pour la ville, une campagne d'acquisition d'hôtel, dont ceux de Saint-Aignan, Guénégaud et Salé.

Paris est doté d'un Plan d'urbanisme directeur, approuvé le 6 février 1967, mais appliqué dès 1961. Ce dernier prévoit déjà des règles spécifiques pour les quartiers historiques de la capitale, ainsi pour le quartier du Marais, il stipule que : « *toute modification d'immeubles susceptible d'être vue du domaine public peut donner lieu à consultation de la Commission des sites, perspectives et paysages du département de la Seine.* »

Deux arrêtés ministériels des 25 juin 1962 et du 31 juillet 1964, dont les dispositions seront confirmées par l'arrêté du 6 août 1975, renforcent ces premiers dispositifs de protection en inscrivant sur l'inventaire des sites de la ville de Paris les rives de la Seine et le centre de

Paris, comprenant la totalité du quartier du Marais.

La loi du 4 août 1962 sur les secteurs sauvegardés, dont l'objectif est la protection et la mise en valeur d'ensembles urbains étendus est particulièrement adaptée aux quartiers centraux parisiens densément bâtis, présentant un patrimoine majeur et particulièrement dégradés.

C'est dans ce contexte qu'un premier secteur sauvegardé, portant sur le Marais, est créé par arrêté interministériel du 21 décembre 1964, à la suite d'une délibération du Conseil municipal du 26 mars 1964, et avec l'avis favorable de la Commission nationale des secteurs sauvegardés.

Ce premier secteur est très limité en taille, il s'agissait de mettre en place un secteur opérationnel et expérimental. Il portait sur un groupe limité d'îlots, compris entre la rue de Turenne et la rue Vielle du Temple.

Par arrêté du 16 avril 1965, consécutif à la délibération du conseil de Paris du 26 novembre 1964, il a été étendu au périmètre actuel, soit une superficie de 126 hectares, se déployant de la place de la Bastille à l'est, à la place de l'hôtel de Ville à l'ouest, et de la Seine au sud au quartier du Temple au nord.

Son élaboration est confiée par le ministère des affaires culturelles et le ministère de l'équipement aux architectes Arretche, Vitry et Marot, assistés de Minost.

Les études sont achevées en 1967. Ce premier projet de PSMV a reçu l'accord officieux de la Commission nationale des secteurs sauvegardés le 28 mai 1969 et a été présenté au conseil de Paris le 6 octobre 1969. L'enquête publique a eu lieu en octobre 1970, le plan a reçu un avis favorable du commissaire enquêteur et a été confirmé par le Conseil de Paris, pour ses intentions et ses principes généraux. Toutefois, ce dernier a demandé qu'il soit tenu compte de « *la nécessité de maintenir l'équilibre humain, social et économique du quartier* », et pour ce faire, la mise en place, lors de l'engagement des opérations, de moyens propres à prendre en compte cet objectif.

L'étude a donc été reprise par l'architecte Minost, afin d'affiner les prescriptions à l'échelle de la parcelle. Le nouveau projet est examiné par le groupe de travail, le 25 janvier 1977, qui demande des compléments d'études visant à mettre clairement en évidence des secteurs d'aménagement d'ensemble ainsi que des espaces verts et des cheminements piétons à créer. Il convenait également que les règles, calquées sur celles du POS de Paris créé en 1977, soient mieux adaptées aux particularités du secteur sauvegardé (gabarit des constructions futures et possibilité de transformation à l'occasion de réhabilitations par exemple).

Par ailleurs, une délibération du conseil municipal de Paris du 27 novembre 1978 a adopté une orientation majeure pour le plan de sauvegarde, qui visait à permettre le maintien des entreprises industrielles et artisanales dans le quartier, alors que le plan proposé prescrivait la démolition de nombreux locaux d'activités, et excluait leur amélioration et leur adaptation.

Un réexamen complet du plan a été réalisé par un groupe de travail composé des architectes du PSMV, auxquels ont été associés l'Atelier parisien d'urbanisme, la Direction de l'aménagement urbain de la ville de Paris et l'architecte des bâtiments de France. Le document issu de ce travail est approuvé par le conseil de Paris le 22 septembre 1980. De nouvelles mises au point ont été ensuite réalisées en raison des évolutions du tissu urbain et de l'étendue du secteur. Avec le décès de M. Minost, les études ont été ralenties.

En 1984, l'architecte B. Wagon est missionné pour mener à terme l'élaboration du PSMV, qui a été publié en 1992, mis à l'enquête publique en 1994 et instauré par décret du 23 août 1996.

I.2.2 LES PROJETS SUCCESSIFS

Le projet de 1969 : l'image de la ville musée

Le premier projet, soumis au conseil de Paris en 1969, est le plus vaste et le plus complexe « Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur » de France, selon la terminologie en vigueur à l'époque. Il avait été étudié « à l'îlot » et « à l'immeuble » et proposait l'une des premières images globales définissant à long terme le devenir d'un quartier historique. Après l'enquête publique, et bien que non approuvé, il a constitué un guide pour les modifications architecturales du quartier, et un catalyseur majeur du renouveau du Marais.

« L'agence du Marais » a été mise en place pour faire appliquer ce plan et l'adapter. Elle a par ailleurs, assuré l'encadrement des initiatives publiques et privées, a pu éviter des destructions ou des transformations irrémédiables, apporter des améliorations à l'aspect des bâtiments existants, et enfin cadrer les interventions nouvelles.

Ce document, comme le soulignait le Préfet de Paris, tendait à « *préconiser l'esprit suivant lequel cette adaptation doit se réaliser, et le type de solutions qui est proposé pour y parvenir, sans que les traits figurant au dossier aient valeur d'obligation absolue.* » On note ici le caractère non directif de ce plan, qui était perçu comme pouvant évoluer au fil du temps, à l'intérieur d'un cadre très général. Les études réalisées portaient essentiellement sur l'inventaire des bâtiments protégés au titre des monuments historiques, ainsi que sur les autres bâtiments intéressants pour leur qualité architecturale ou pour leur appartenance à un ensemble contribuant à la mise en valeur du quartier ou de ses monuments.

Afin d'éviter la destruction de bâtiments anciens, les dispositions de règles inadaptées dans les documents d'urbanisme ont été modifiées ou supprimées, comme les plans d'alignements, destinés à l'élargissement des voies. Dans le quartier du Marais, ils portaient entre autre, sur le calibrage de la rue Saint Antoine qui frappait les ailes de l'hôtel de Sully ou sur le prolongement de la rue Etienne Marcel. Certaines de ces dispositions avaient toutefois été conservées, dans le but de faciliter la circulation automobile, comme pour les rues de Bretagne et des Archives, ou encore pour dégager certains hôtels particuliers comme rue de Turenne.

Le document s'attachait également à améliorer le cadre de vie et les conditions d'habitabilité. Il s'agissait de mettre en application les théories d'aération du tissu, dont 85% de la surface était alors construite, avec des densités extrêmes et des immeubles particulièrement dégradés et insalubres. Dans ce but, un recensement des bâtiments parasites devant être démolis a été réalisé. Le principe du curetage massif des cœurs d'îlots a été adopté. Le projet proposait de reconstituer les jardins des hôtels particuliers ou de créer des espaces plantés, éventuellement sur dalles avec des parkings de taille limitée au-dessous. L'idée des architectes était de réaliser, à terme, un réseau d'espaces verts publics, greffé aux rues par des passages sous porches, assurant des cheminements piétons en dehors de la circulation automobile. Il était également envisagé de reconstruire l'intérieur de certains cœurs d'îlots, identifiés sur le plan, afin de proposer des logements modernes et des surfaces dédiées à l'activité artisanale.

Si le règlement provisoire imposait à l'architecture future une harmonie d'échelle et de volume avec l'environnement, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain, il indiquait aussi que les emprises des constructions neuves portées au plan n'étaient pas délimitées de façon intangible et que « *seule la recherche au niveau opérationnel permettrait de déterminer des formes dont l'esprit seulement, était consigné sur les documents présentés.* » Ici encore, le caractère évolutif et non figé du plan est mis en avant, sans que les conditions de dérogations ne soient clairement identifiées.

Si les orientations du plan constituaient un cadre pour l'évolution des îlots, elles se sont avérées quasiment impossibles à mettre en œuvre car elles ne prenaient pas en compte la structure parcellaire très morcelée et le nombre très important des propriétaires. Il s'agissait

d'une vision idéale de la ville, traitée comme un immense monument par des architectes dont le métier de base était la restauration des édifices majeurs.

Sur les 126 hectares du secteur sauvegardé, 10 devaient faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain, qui ne pouvaient être menées à bien qu'avec un engagement direct de la puissance publique. Se posait aussi le problème du relogement des habitants et de la délocalisation des activités.

Ce manque de prise en compte des réalités socio-économiques de la ville dans ce projet idéal a conduit le conseil de Paris à ne considérer ce plan comme applicable que dans « *son intention et ses principes généraux* », et à exprimer le vœu que des propositions destinées à assurer l'amélioration des logements, à maintenir l'équilibre humain, social et économique du quartier soient faites. Il convenait aussi d'établir, pour chaque opération envisagée, un plan de relogement. En somme, le conseil de Paris souhaite qu'un véritable travail d'urbanisme soit réalisé, prenant en compte toutes les composantes de la ville, ce plan ne représentant qu'une image idéale.

Le projet de 1976 : du projet utopique à un outil de gestion juridique

Les études nouvelles ont pris en compte plusieurs points :

. Les réserves du Conseil de Paris, estimant le plan inapplicable

. La nouvelle réglementation sur les secteurs sauvegardés et sa portée juridique imposant une définition du plan à la parcelle et des règles applicables à l'unité parcellaire, sans présupposer des aménagements d'ensemble portant sur plusieurs unités, comme le préconisait le plan précédent.

. Le retour sur les expériences réalisées dans le secteur opérationnel des rues Payenne et Elzévir ou dans des opérations privées. Ces expériences mettaient déjà en exergue la pression foncière (le quartier devenant recherché) et les difficultés de maintien de la population et des activités, ainsi que les problèmes posés par le relogement.

Après 1973 et le premier choc pétrolier, l'artisanat est en crise, la désindustrialisation du textile et de la confection est amorcée, les métiers du métal et du meuble sont en difficulté. La grande mutation du Marais est amorcée et sera dès lors, inéluctable.

La nouvelle version du PSMV, plus raisonnable, réduit les curetages et les opérations de renouvellement urbain, supprime les élargissements de voies encore en vigueur, remplacés dans certains cas, par des passages sous arcades dans les bâtiments existants. Mais surtout, elle se rapproche, pour le règlement, des règles du POS en cours d'étude (approuvé en 1977), qui ne sont pas toujours adaptées au caractère spécifique du quartier du Marais, en particulier pour les gabarits enveloppes.

Si ce plan s'est avéré plus aisé à mettre en œuvre au cas par cas, il n'a pas réellement pris en compte la dimension urbaine, que paradoxalement, le plan précédent permettait, grâce à ses possibilités d'interprétations et d'évolutions. Avec l'obligation d'une application stricto sensu du plan et du règlement, on mesure l'importance de la portée juridique nouvelle, qui implique de « fixer dans le marbre », à la parcelle les options retenues.

Dès lors, les curetages destinés à traiter des cœurs d'îlots entiers, s'inscrivant dans une logique de projet, sont interprétés à la parcelle et perdent, dans bien des cas, de leur sens. Les emprises constructibles doivent être définies précisément, ce qui là encore, s'est avéré, dans bien des cas un non sens, au vu de la méconnaissance en amont des programmes de construction. Enfin, les intentions d'aménagement, devenant réglementaires, ont fait l'objet de « sous-secteurs d'aménagement d'ensemble », fixant un cadre minimal, extrêmement difficile à interpréter ultérieurement.

Ce plan conservait une part très importante de curetages, qui n'étaient pas directement opérationnels puisqu'ils ne pouvaient être mis en œuvre qu'à l'occasion de projets d'aménagement. Cette situation incitait les propriétaires à ne pas entretenir leur bien, concourant ainsi à l'aggravation de la dégradation du quartier, et à la disparition de très nombreux logements. Ces intentions de curetage ont également joué un rôle majeur dans la

disparition des activités existantes, puisque la réhabilitation ou la transformation des locaux était, dans de nombreux cas, interdite.

Les curetages, touchant environ 1000 propriétés sur les 1900 existantes (souvent partiellement, dans les cours et cœurs d'îlots) se décomposaient en :

- . environ 223 000m² de planchers dont 63 000m² à vocation de logements (soit 1000 logements et 28% du parc)

- . 148 000m² de locaux d'activités ou de garages (soit 67% de la surface), employant plus de 10 000 personnes

- . 12 000m² de surfaces d'équipement publics ou privés (5%).

Les études de 1979 à 1981

Lors de l'examen de la seconde version du plan en 1977, le groupe de travail s'est prononcé pour une meilleure prise en compte des intentions d'aménagement et un assouplissement de certaines règles.

En 1978, la ville de Paris a affirmé sa volonté d'assurer un meilleur maintien des activités artisanales et industrielles que ne le prévoyait le plan.

Les études se sont donc attachées à mieux adapter les règles architecturales aux spécificités du tissu du Marais, à mieux prendre en compte des intentions d'urbanisme, à sortir du raisonnement à la parcelle, et enfin, à nuancer les curetages en mettant en place un dispositif modulé destiné à éviter la disparition systématique des activités industrielles et artisanales.

Les curetages ont été revus avec plusieurs objectifs :

- . Le plus important portait sur le dégagement aux abords des monuments historiques et des ensembles urbains majeurs, qui n'impliquait généralement pas la nécessité d'intervenir sur l'ensemble d'un îlot.

- . Les dispositions visant à créer des jardins à cœur d'îlots ont été soit abandonnées, soit différées, afin de permettre le maintien d'activités existantes ou la réhabilitation de logements.

- . Concernant les locaux d'activités initialement classifiés dans le plan comme « immeubles à démolir » (légende jaune du plan), ils font dans la nouvelle version, l'objet de dispositions particulières, les « curetages conditionnels » (légende orange du plan) qui permettent le maintien ou le réaménagement dans leur emprise des constructions, tant que leur affectation à des activités industrielles, artisanales ou commerciales est effective. Dans le cas où l'activité disparaît, l'obligation de curetage peut être imposée. Cette disposition originale permet l'entretien et l'aménagement des locaux d'activités existants, tout en maintenant l'objectif, à terme, d'aération du tissu. La gestion de cette disposition s'est avérée très complexe.

Le bilan dans cette version du plan concernant les curetages est allégé :

- . 20% des démolitions projetées sont abandonnées, soit 150 immeubles et 47 000m² de plancher. Ce sont généralement des immeubles d'habitation, dont le plus caractéristique est la « cité Noël » rue Rambuteau, comprenant 90 logements dans des immeubles de 6 à 7 étages. Certains bâtiments d'activités en bon état ont également été reclassés, comme le 20 rue Sainte Croix de la Bretonnerie, comptant 7 étages.

- . Les « curetages conditionnels » portent sur 40% des démolitions antérieures projetées, soit 86 000m² de locaux d'activités essentiellement situés dans le quartier du Temple.

- . 90 000m² de planchers, soit 40% des surfaces antérieures, sont maintenus comme « immeubles à démolir », une majorité de ces démolitions vise à mettre en valeur les hôtels particuliers de l'axe majeur constitué par les rues Rambuteau et de Francs-Bourgeois, en dégagant leurs cours et jardins,.

Ce plan s'est également nourri de l'expérience de la gestion des autorisations de travaux par les différents services et des objectifs du moment de la collectivité. Il a été adapté aux

spécificités des problèmes rencontrés, en particulier pour la restauration des bâtiments existants et pour l'insertion des constructions nouvelles (implantations et gabarits). Enfin les intentions d'urbanisme de la ville ont été mieux prises en compte, pour ce qui concerne l'aménagement de certains îlots et la création d'espaces verts et de cheminements piétons à cœur d'îlots.

Le plan mis à l'enquête en janvier 1994

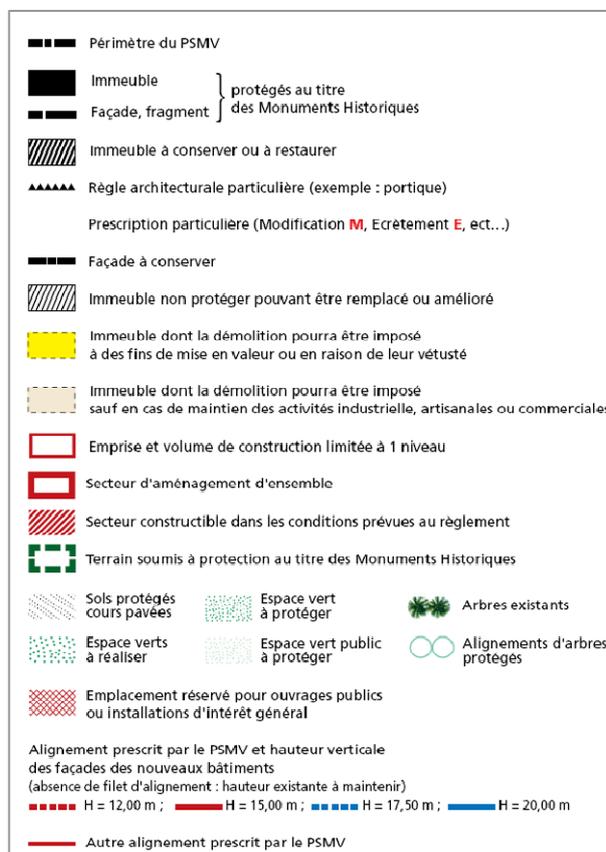
L'architecte B. Wagon est chargé, à partir de 1984, des mises au point et des dernières modifications à apporter au plan, après le décès de M. Minost.

La seule nouveauté d'importance apportée au PSMV est la prise en compte des perspectives urbaines du XIXe siècle, dans l'objectif de maintenir la cohérence des façades. Cette disposition a conduit à ne protéger que les façades des immeubles bordant ces perspectives, dans le but d'interdire l'altération de l'unité assurée par l'échelle des immeubles, par les matériaux de façades et de toiture et par l'homogénéité de la composition architecturale (balcons, bandeaux, et corniches filant, rythme de baies). Cette disposition est traduite dans le PSMV par la prescription « façade à conserver », qui porte sur les rues créées ou élargies à partir de 1850 : les rues de Rivoli, Lobau, Roger Verlomme, de Franche Comté, Jules Cousin, de Bretagne, des Archives du Pont Louis Philippe, Malher, Rambuteau et du Trésor. Les façades de ces quatre dernières rues faisaient déjà l'objet, dans le plan de 1980, d'une protection architecturale.

Cette notion d'ensemble urbain ne prend pas en compte la qualité intrinsèque des immeubles de cette époque, alors que ce sont dans bien des cas, les mieux conservés dans leur ensemble (volumes extérieurs mais également structures, distributions et décors intérieurs.). Cette vision limitée est également la porte ouverte aux opérations de façadisme dont Paris a fait l'objet ces dernières décennies.

Les ajustements de détails ont porté sur la mise à jour du document graphique et la modification à la marge de certains articles du règlement, pour assurer par exemple, la séparation des règles concernant les constructions existantes des constructions nouvelles, en prévoyant une meilleure ouverture vers l'architecture contemporaine.

Les « sous-secteurs d'aménagement d'ensemble » ont été remplacés, pour les opérations non réalisées, par des « périmètres d'aménagement », dans lesquels la marge réglementaire est plus large pour les constructions neuves, en introduisant la constructibilité des « espaces en blanc » et des « espaces à cureter », en dehors des emprises constructibles figurant au plan. (Rappel : hors de ces zones spécifiques, les espaces figurant en blanc et en jaune au plan doivent rester dégagés de toutes constructions.).





II LA JUSTIFICATION DE LA REVISION

II.1 LE PSMV APPROUVE EN 1996, UNE SOMME DE COMPROMIS

Le Secteur sauvegardé du Marais est le premier secteur mis à l'étude après l'adoption de la loi Malraux en 1962. Il n'a néanmoins été approuvé qu'en 1996, après 32 ans d'étude. Cette période particulièrement longue voit ses fondements dans l'antagonisme des objectifs poursuivis par l'Etat, visant à mettre en place une politique patrimoniale tendant vers une ville monumentale ; et par la ville de Paris, dont les objectifs sont, outre la protection, le maintien de l'activité et des habitants dans le quartier.

Si ces deux axes se sont opposés durant cette longue phase d'étude, ils ont été confrontés aux mutations du quartier, qui se sont inscrites dans un mouvement plus global des dédensification des centres historiques, quasiment indépendamment des politiques urbaines mises en place durant la période des « trente glorieuses » de l'après guerre, période de construction intense, de plein emploi et d'élévation spectaculaire du niveau de vie. A l'instar de nombreux centres historiques, le Marais se dépeuple et perd une part importante de ses activités.

Le PSMV approuvé en 1996 est un document de compromis, à plusieurs titres.

Le compromis à partir du premier projet

Le premier projet, le « Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur » de 1969, considérait la ville comme un monument, et proposait une image idéale, avec des cœurs d'îlots aménagés en jardins publics ou reconstruits, drainés par des circulations piétonnes. Cette vision idyllique faisait fi des habitants et des activités, et prévoyait le curetage de la majorité des cœurs d'îlots. Il est cependant à noter que ce plan n'était considéré que comme indicatif, et pouvait évoluer au gré des opérations.

Ce plan restera cependant la base de travail sur laquelle s'appuieront les différents intervenants dans le processus d'élaboration du dossier définitif. Ce point est particulièrement important, car dès lors que le plan n'est plus considéré comme un projet idéal évolutif, mais comme un document à portée juridique forte (plan de 1976), il doit s'appliquer à la parcelle et au bâtiment. Hors, si la logique des curetages des cœurs d'îlots du document initial, sur la base de projets d'ensemble, a été remise en cause dans son principe, les bâtiments considérés comme devant être démolis ont été globalement reconduits dans le document suivant. Il ne semble pas qu'une réévaluation des curetages envisagés, au regard de l'abandon de projets d'ensemble sur les îlots, ait été réalisée.

Cet état de fait explique en partie, le nombre très importants de bâtiments considérés comme « à démolir » (emprises jaunes et oranges), dans le document approuvé en 1996, alors qu'à cette époque, une part non négligeable de ces derniers auraient pu être « reclassés » comme « immeubles non protégés pouvant être remplacé ou amélioré », voire pour certains bâtiments d'activités de la fin du XIXe ou du début d'u XXe, comme « immeubles à conserver ou à restaurer » (grandes verrières à structure de fonte par exemple). Ceci au regard de l'élargissement de la notion de patrimoine à des catégories non reconnues jusqu'à la fin des années 1970, comme les immeubles des XIXe et XXe siècles ou le patrimoine industriel. Une meilleure prise en compte l'habitabilité des immeubles aurait pu également conduire à conserver dans les cours, un certain nombre de dépendances.

Le document calé sur le P .O.S. à l'étude

Dès lors que la ville étudie son P.O.S., elle tente de faire en sorte qu'une harmonisation existe entre le PSMV et les quartiers qui le cernent. L'introduction de filets indiquant les hauteurs et les gabarit-enveloppes, le C.OS. et certaines règles concernant les constructions nouvelles sont entièrement calquées sur celles du POS, et pas toujours adaptées au contexte

particulier du Marais.

In fine, le document approuvé en 1996, fruit de nombreux compromis, a très rapidement montré ses limites, les difficultés d'application et la nécessité de le réviser.

II.2 LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

La réforme du droit de l'urbanisme, avec la loi SRU de décembre 2000 et le renforcement de la décentralisation s'est traduite pour la ville de Paris, par la révision du POS devenu PLU en 2002. Dans le cadre de cette nouvelle loi, le PSMV se doit d'être compatible avec le SCoT, et avec le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, qui présente les objectifs applicables sur l'ensemble du territoire de la commune, y compris dans les deux secteurs sauvegardés. Dans cette optique, la protection et la mise en valeur de ces quartiers doivent être compatibles avec, entre autres, les programmes locaux de l'habitat, le plan de déplacement urbain, les schémas de développement commerciaux....

Le document d'orientation pour l'élaboration du PADD, examiné par le Conseil de Paris le 27 janvier 2003 évoque, pour les deux Secteurs sauvegardé, la nécessité de préserver un patrimoine remarquable, mais aussi de renforcer la dynamique urbaine dans le but de maintenir des lieux de vie, d'activités et de mixité urbaine, afin d'enrayer les phénomènes de muséification et de mono- occupation. Pour le Marais, le document précise :

« Dans le Marais, le contexte économique a évolué depuis les années 1960 : les très nombreuses prescriptions de démolitions ont éclairci le tissu urbain mais ont aussi contribué, dans une certaine mesure, à la baisse de l'emploi. Par ailleurs, la reconnaissance du patrimoine urbain dans son ensemble est aujourd'hui acquise. Or, des prescriptions de démolitions concernent de nombreux bâtiments qui participent des différentes strates de l'histoire composite du Marais, notamment des bâtiments du XIXe siècle ou des bâtiments plus anciens mais de construction modeste, le plus souvent en copropriété. Il est nécessaire de réexaminer, sur la base d'un inventaire réactualisé, un certain nombre de ces mesures qui, trop contraignantes ou trop idéalistes, conduiraient à la réalisation de travaux sans autorisation ou à ce que les bâtiments concernés ne puissent plus être convenablement entretenus... »

... Enfin les orientations qui seront contenues dans le Projet d'aménagement et de développement durable de Paris, notamment en matière de densité, de circulation, de stationnement, d'emplois, de logements ou d'équipements participant de la vie locale ne pourront totalement être mises en oeuvre, dans ces secteurs et pour partie au-delà, sans que les règles applicables à ces quartiers historiques évoluent en cohérence avec le PLU de Paris.

C'est sur ces fondements qu'a été prise une délibération du Conseil de Paris, lors de sa séance du 12 et 25 juin 2002, demandant à l'Etat la révision du PSMV du Marais et du 7^e arrondissement. Après confirmation de l'accord de l'Etat, la délibération sera rappelée dans le rapport de présentation du PLU. »

II.3 LA GESTION DU PSMV DE 1996

Afin de définir clairement les objectifs de cette révision, la ville de Paris a commandé à l'APUR un premier bilan des effets de l'application du PSMV du Marais sur les plans urbain, réglementaire économique et social. Le cahier des charges de l'étude précisait :

« Pour les PSMV, il s'agit de comprendre et d'évaluer les transformations ou les évolutions de ces secteurs de Paris depuis une trentaine d'années, voir une quarantaine d'années, transformations du bâti, du tissu urbain et du paysage mais aussi évolution démographique sociale, économique et d'essayer d'appréhender le rôle joué par le PSMV dans ce processus.

Il s'agira également de saisir les évolutions réglementaires et de politique urbaine de Paris et d'évaluer le décalage entre le document du PSMV, les besoins actuels des secteurs concernés et les objectifs du PLU révisé actuellement à l'étude. Il s'agira enfin de comprendre les difficultés de sa gestion et de son application et les améliorations et modernisation qu'il nécessite.»

Au regard de la commande, le document est divisé en trois parties :

L'évaluation de l'ampleur des restaurations et des transformations

Eu égard à la superficie du secteur sauvegardé, la méthode retenue par l'APUR a porté sur deux axes :

. L'analyse d'un échantillonnage de 4 îlots, dont un à l'extérieur du secteur sauvegardé, considérés comme représentatifs des évolutions et des transformations du bâti et du tissu urbain, en confrontant, à partir d'un travail de terrain, les effets induits par l'application des règles édictées par le PSMV.

. Une enquête par échantillonnage portant sur des prescriptions spécifiques du PSMV, dont la réévaluation est nécessaire : les passages à cœur d'îlots, les prescriptions de modifications et d'écêtements, les curetages et les zones constructibles et enfin, la prise en compte du patrimoine XIXe et XXe siècles.

Parallèlement, le Service départemental de l'architecture et du patrimoine a analysé une série d'opérations récentes, représentatives des problèmes engendrés par la gestion quotidienne du PSMV, pour poser les prémices d'un bilan axé sur la protection du patrimoine et sur la pertinence de l'outil PSMV dans cette problématique.

L'approche socio-économique

Une approche socio-économique a permis de mesurer les principales évolutions concernant la population, le parc des logements, l'activité, l'emploi et le marché foncier entre 1970 et 2003.

Les curetages programmés dans le PSMV ont fait l'objet d'une étude spécifique et comparative, qui analyse les évolutions depuis 1996, de 300 bâtiments inscrits en jaune dans le plan.

L'évaluation des décalages existants entre le règlement du PSMV et les dispositions du PLU de Paris

Cette approche a permis, grâce à la comparaison entre les deux documents, de proposer une série de modifications.

En conclusion, sont formulées des propositions, élaborées en concertation étroite avec les acteurs institutionnels et en particulier l'architecte des bâtiments de France. Elles ont pour but d'une part de proposer des précisions ou des modifications dans le document, d'autre part d'explorer les modalités de mise en œuvre de sa mise à jour.