

PREFECTURE DE LA REGION D'ILE DE FRANCE ET DE PARIS

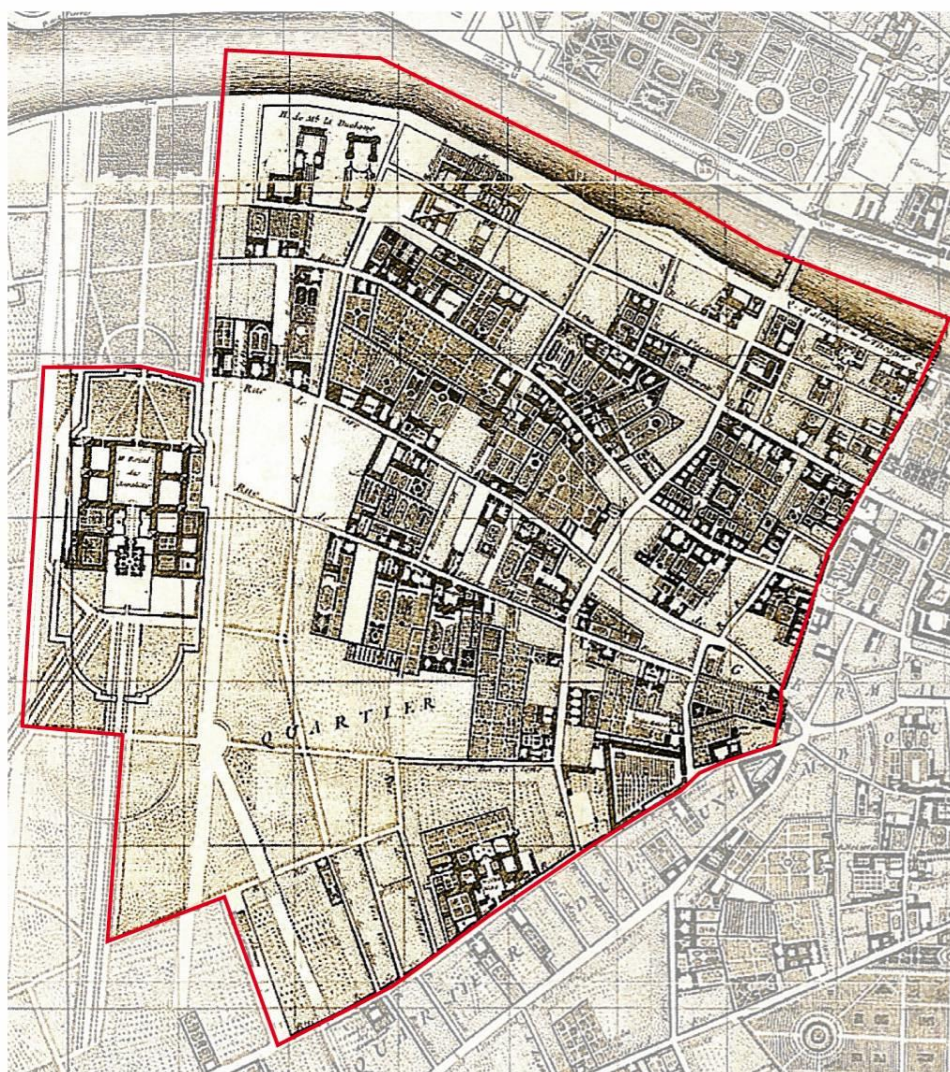
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

VILLE DE PARIS

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE PARIS VII

RAPPORT DE PRESENTATION

Mai 2016



PREAMBULE

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I. LE DEROULEMENT DES ETUDES	5
II. LA JUSTIFICATION HISTORIQUE DU PERIMETRE RETENU ET LES ENJEUX.....	7
III. LE PSMV DE 1991	8
A. LE RAPPORT DE PRESENTATION	8
B. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES	14
C. LE REGLEMENT	21
D. LE RESEAU VIAIRE	23
E. LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	23
IV. LA JUSTIFICATION DE LA REVISION	23
A. L'ETUDE APUR	23
B. LE RAPPORT DU SDAP DE PARIS	26
CONCLUSION	27

Introduction

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du 7^e Arrondissement de Paris a été prescrit par arrêté interministériel du 25 septembre 1972 et approuvé par Décret en Conseil d'Etat le 26 juillet 1991.

La conception de ce plan a été assurée par Monsieur Gaston LECLAIRE, Architecte en Chef des Bâtiments Civils et Palais Nationaux.

En 2006, la Ville de Paris approuve son Plan local d'urbanisme (PLU). Ce document remplace le Plan d'occupation des sols, qui avait servi de modèle réglementaire pour l'élaboration des deux PSMV parisiens. Il applique sur le territoire parisien les principes et les dispositifs de la Loi SRU de 2000, qui renouvelle en profondeur les objectifs et le contenu des documents d'urbanisme. Le PLU de Paris inclut un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui, conformément aux dispositions législatives, a vocation à fixer les grandes orientations de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire parisien, y compris dans les secteurs sauvegardés.

Dans sa séance des 24 et 25 juin 2002, le Conseil de Paris, constatant l'obsolescence du PSMV du 7^e arrondissement et la nécessité de le refondre sur la base des orientations du PADD, demande à l'Etat d'engager sa révision afin que soit assurée la cohérence des documents d'urbanisme parisiens.

D'octobre 2003 à février 2004 l'Atelier Parisien d'Urbanisme dresse, à la demande de la Ville de Paris, un « bilan de l'application du PSMV du 7^e arrondissement » destiné à mieux cerner le contenu et les effets du document, et à déterminer les axes d'une future refonte de ses dispositions. Cette étude montre que c'est l'ensemble du PSMV qui doit être actualisé.

Dans sa séance du 15 juin 2006, la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés (CNSS) donne un avis favorable à la mise en révision du PSMV, entraînant les deux arrêtés, pris par le ministre de la Culture et de la Communication et par le ministre des Transports de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, qui prescrivent la révision.

Pour comprendre l'ampleur de cette révision, il est utile de rappeler les conditions dans lesquelles a été établi le PSMV de 1991 et la forme qu'il revêt, puis de détailler les raisons de sa révision.

I. Le déroulement des études

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Paris, dans son rapport justificatif devant la Commission nationale des Secteurs Sauvegardés du 15 juin 2006 a rappelé l'historique du secteur sauvegardé et du PSMV du 7^e arrondissement :

- En 1967, suite à des inquiétudes émises par certains élus du 7^e arrondissement, en particulier à l'égard de la sauvegarde des hôtels particuliers, les services de l'Etat et de la Ville de Paris ont envisagé l'éventualité de la création d'un secteur sauvegardé,
- Suite à diverses situations préoccupantes dans l'arrondissement, la CNSS, le 14 novembre 1969 puis le 6 janvier 1970, émet le souhait d'y créer un secteur sauvegardé,
- Le 20 mars 1970, le Conseil de Paris demande la création d'un secteur sauvegardé,

- Le 26 mars 1970, la Direction de l'architecture du Ministère des affaires culturelles confie à Monsieur Gaston LECLAIRE (ACBCPN) un contrat d'étude. Ce contrat se décompose en deux parties :
 - Une mission d'Architecte Conseil du 7^e arrondissement (pour proposer des réponses aux questions préoccupantes),
 - Une étude générale sur le patrimoine de l'arrondissement (assimilable à une étude de périmètre).
- Le 12 août 1970, Gaston LECLAIRE remet une première étude dont l'objet est ainsi formulé : « comment les éléments intéressants du 7^e arrondissement, bâtis ou non, peuvent être protégés et mis en valeur dans le respect du caractère particulier de tel ou tel secteur ».

Cette première étude comprend un inventaire de l'état existant, un plan des espaces verts, un repérage des zones d'intérêts architecturaux et des coupes sur les axes importants.

- Les deux premiers dossiers datés d'avril 1970 et de juillet 1970 sont suivis de deux autres en octobre 1970 et janvier 1971 et complétés par 54 plans.

Ces quatre dossiers sont synthétisés dans un document intitulé « analyse de l'état actuel », qui conclut ainsi : « il semble donc bien que la prescription d'un secteur sauvegardé offrirait la possibilité d'une protection efficace pour un site particulièrement intéressant, et dont les espaces libres importants risquent de soulever des convoitises ». C'est dans le plan n°48 du 23 janvier 1971, intitulé « zonage, analyse et propositions », que Gaston LECLAIRE propose son projet de périmètre d'un « secteur sauvegardé souhaitable » sur la moitié Est du 7^e arrondissement.

Ce tracé est plus réduit que le périmètre actuel du secteur sauvegardé puisqu'il exclut les Invalides, les abords du square Boucicault et le secteur des rues Rousselet et Pierre Leroux.

- Au vu de cette étude, le Ministère des Affaires Culturelles admet le principe de la création d'un secteur sauvegardé sous réserve qu'il ne s'accompagne pas d'îlots opérationnels qui auraient pour effet d'engager financièrement l'Etat.
- Le 5 mai 1972, la délimitation du secteur sauvegardé est adoptée sur 194 hectares (1279 parcelles). Le périmètre englobe toute la partie Est du 7^e arrondissement et s'étend vers l'Ouest au-delà du Boulevard des Invalides pour englober les Invalides (mais pas l'esplanade), l'église Saint François-Xavier et ses abords ainsi que les îlots formant la façade Ouest du boulevard des Invalides de la rue de Sèvres à l'église Saint François-Xavier.
- Le 24 mars 1972, le Conseil de Paris donne son accord sur ce périmètre,
- Le 6 juillet 1972, la CNSS de Paris donne son accord,
- Le 25 septembre 1972, le secteur sauvegardé du VII^e Arrondissement est créé par arrêté interministériel.
- Le 29 novembre 1972, Gaston LECLAIRE est désigné comme Architecte chargé de mission pour la réalisation du PSMV.

- Rapidement se met en place une Commission du 7^e arrondissement chargée d'examiner les demandes d'autorisation de travaux, composée des trois architectes compétents (l'Architecte du Secteur Sauvegardé, l'Architecte des Bâtiments de France et l'Architecte voyer) et d'autres personnalités expertes.
- Le 16 juillet 1974, Gaston LECLAIRE remet un ensemble de documents constituant l'aboutissement d'une première phase de l'élaboration du PSMV. Ces documents présentent une analyse de l'état des lieux (en particulier des études archéologiques et architecturales approfondies) et proposent un plan d'aménagement établi au 1/500, en 8 planches, accompagné d'une note descriptive.

Ils remplacent les directives temporaires données en mars 1973 pour la gestion du secteur sauvegardé par la Commission du 7^e arrondissement.

- Il faudra presque dix ans pour que cette esquisse se transforme en PSMV et que celui-ci puisse être soumis à enquête. Le PSMV est formalisé en 1976, date portée par le premier rapport de présentation ; ce rapport sera suivi d'un deuxième en janvier 1980, d'un troisième en 1984, puis d'un quatrième et dernier non daté. Il existe très peu de différences entre ces rapports.
- Le dossier du PSMV fait l'objet d'une enquête publique du 17 décembre 1984 au 8 février 1985.
- Le 28 septembre 1987 le Conseil de Paris émet un avis favorable à son application.
- Le 23 mars 1988, la CNSS donne son accord à son tour.
- Le 26 juillet 1991, le PSMV est approuvé par décret en Conseil d'Etat (à l'exclusion des sous-secteurs d'aménagement d'ensemble de Saint-Thomas d'Aquin et Laënnec), après une gestation de 19 ans, 24 ans après que le principe a été évoqué pour la première fois.

II. La justification historique du périmètre retenu et les enjeux

Le rapport du SDAP du 15 juin 2006 décrit la spécificité de ce périmètre :

- Il recouvre une partie du faubourg Saint-Germain urbanisé aux XVII^e et XVIII^e siècles, au pied et à l'Ouest de l'abbaye Saint-Germain.
- L'urbanisation est le fait de fondations religieuses, d'entrepreneurs et de familles de la noblesse.
- Y travaillèrent les plus grands architectes et artistes du moment, favorisant l'épanouissement de l'architecture classique à la française.
- Après la Révolution, les ministères s'installèrent dans les hôtels aristocratiques.
- Des opérations de lotissements importantes ont été montées au cours du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle.

Le patrimoine architectural est donc riche et varié (édifices religieux, hôpitaux, hôtels particuliers, immeubles urbains). Il s'agit avant tout de le protéger.

Au début des années 1960, la démolition d'un hôtel particulier classique (3 rue Barbet de Jouy) pour y construire un immeuble pour le Ministère de l'Agriculture fut le déclencheur d'une prise de conscience par les élus de la fragilité du quartier et de la nécessité de le préserver pour sauver hôtels et jardins historiques.

La pression foncière représentait une véritable menace, notamment pour les nombreux jardins. A cette pression s'ajoutait l'augmentation des besoins des grandes administrations dans le quartier Saint-Germain, qui se traduisait par la création d'entresols, de surélévations, de couvertures de cours, de sous-sols en sous-œuvre, de nouvelles constructions dans les jardins. Le développement des administrations chassait les habitants et donc les commerces de proximité et avait pour conséquence la perte de la vie de l'arrondissement.

III. Le PSMV de 1991

Une analyse rapide du contenu du PSMV de 1991 permet de situer les acquis du document et de comprendre l'importance du travail mené pour le réviser, avant d'esquisser les principaux sujets développés dans cette révision.

A. Le rapport de présentation

Ce document se compose d'une première partie qui présente une analyse du secteur sauvegardé et d'une deuxième qui explique les objectifs et les moyens du PSMV. Des annexes développent les principes d'aménagement de trois secteurs d'aménagement, les définitions des classifications des immeubles, des conseils pour la restauration et présentent un tableau synthétique des différentes affectations du sol.

C'est un rapport très court, dans l'esprit de ce qui avait souvent cours au début des années 1970. Les modifications qu'il a subies entre le moment de sa conception et la publication du PSMV semblent en avoir affaibli la logique initiale.

L'analyse du secteur sauvegardé est très succincte :

- un préambule rappelle les conditions historiques des procédures de protection du patrimoine sur le 7^e arrondissement et détaille le tracé du secteur sauvegardé.
- L'historique se réduit à deux pages et ne fait que rappeler les grandes étapes de la formation du « noble » faubourg :
 - le lotissement des jardins de la reine Margot (1622),
 - implantations de fondations religieuses (XVII^e siècle),
 - l'hospice des Incurables et les Invalides (XVII^e siècle),
 - les hôtels particuliers aristocratiques (XVII^e et XVIII^e siècles),
 - les Ministères investissent les hôtels (après la Révolution),
 - les percées de la fin du XIX^e siècle et la production d'une architecture bourgeoise.

« C'est parce que le faubourg a gardé le caractère qu'il doit à ses origines religieuses et aristocratiques et qu'il propose un certain art de vivre et de construire qu'est apparue la nécessité de sa sauvegarde et de sa mise en valeur ».

Il va de soi qu'une telle approche n'est pas suffisante pour comprendre dans le détail la richesse architecturale et urbaine de ce quartier et en justifier la protection.

- L'inventaire du domaine bâti est presque aussi synthétique (trois pages). Il ne rend pas compte de l'importance du travail mené par Gaston LECLAIRE et son équipe, en particulier des fiches topographiques et des études archéologiques (recueil des informations et datations par immeuble et par îlot) et du travail de superposition des cadastres du XIX^e siècle sur le cadastre actuel.

L'inventaire rappelle les « fleurons » architecturaux du 7^e arrondissement, développe l'histoire des 150 hôtels du XVII^e et du XVIII^e siècles, explicite ce que serait l'hôtel idéal du XVIII^e siècle entre cour et jardin, explique en quoi cette série d'hôtels constitue « un véritable musée de la sculpture monumentale, des arts de la ferronnerie, de l'ébénisterie, de la lustrerie, ou du décor ».

A côté de ces hôtels prestigieux, il ne distingue pas d'architectures de qualité mais relève de simples façades et des ensembles urbains plus tardifs qui créent l'atmosphère du quartier et justifient la création du secteur sauvegardé car ils échappent à la législation des Monuments Historiques.

Donc aucune approche de typologie architecturale, hormis l' « hôtel idéal ».

L'approche urbaine est aussi extrêmement réduite :

- des compositions d'ensemble (hôtel et esplanade des Invalides – hôpital Laënnec – le Palais Bourbon – le Pont Royal – Noviciat des Dominicains – Institut des jeunes aveugles),
- la zone des grands hôtels,
- les zones d'habitat des XVII^e et XVIII^e siècles,
- la zone d'habitat modeste des siècles classiques,
- les compositions haussmanniennes (boulevard Saint-Germain – Saint-François-Xavier),
- les lotissements de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle,
- les quais et les ponts,
- des rues ou portions de rues particulièrement intéressantes.

Aucune analyse ou localisation ne viennent étayer cette esquisse d'approche urbaine.

- Même sens de la synthèse (3 pages) pour dégager les grandes caractéristiques fonctionnelles du secteur sauvegardé.
 - La densité de population est très faible dans le secteur sauvegardé (28 000 habitants sur 194 hectares) en raison de l'importance des jardins.
 - Le secteur se dépeuple plus rapidement que l'ensemble du territoire parisien (23% de baisse entre 1968 et 1982), au profit de l'accroissement des surfaces de bureaux.

Trois quartiers se différencient :

- La zone des grands hôtels habitée par des familles aisées et leur domesticité,
 - La zone d'habitat assez dense des XVII^e et XVIII^e siècles (zone Verneuil) connaît de nombreuses rénovations d'appartements et une mutation de la population résidente,
 - La zone d'habitat modeste ancien se concentre au Sud du secteur sauvegardé.
- La part importante du secteur tertiaire s'explique par la présence des grands services administratifs (Ministères), de nombreuses ambassades, de bureaux privés et de professions libérales.
 - Le secteur a une indéniable force culturelle (musées, bibliothèques, centres culturels, antiquaires, galeries d'art et surtout la saveur patrimoniale du XVIII^e siècle).
 - Il n'y a pas d'industrie mais des métiers d'art dans le Nord-est du secteur et des métiers du bâtiment dans le Sud-ouest.
 - Les commerces se répartissent par pôles :
 - Pôle du Bon Marché le plus important,
 - Pôle des galeries d'art et antiquaires au Nord-est,
 - Commerces exceptionnels (boulevard Saint-Germain – rue des Saints-Pères, etc. ...),
 - Petits pôles de commerces quotidiens dans les quartiers résidentiels.
 - Le secteur accueille des grandes écoles et de nombreux équipements scolaires.
 - Le secteur possède l'hôpital Laënnec, les Invalides, trois cliniques privées et deux crèches.
 - Les seuls équipements sportifs sont une piscine flottante et un club sportif.
 - Les espaces verts sont nombreux : 7 squares, les grandes esplanades, les avenues plantées et surtout les jardins privés (10 fois plus grands que les publics).
 - En matière de transports, le secteur sauvegardé subit le poids de Paris : des flots de voitures envahissent les artères, le stationnement est systématique. Trois parkings publics sont répartis dans le secteur sauvegardé. Métros et bus desservent de manière insatisfaisante la partie centrale du secteur sauvegardé où se concentrent les emplois administratifs. La ligne C du RER traverse le Nord du secteur et les gares du quai d'Orsay et des Invalides desservent les banlieues Sud-est et Sud-ouest.

Après ce constat sont définis les objectifs auxquels doit répondre le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

- L'objectif majeur est celui de la protection. Il ne s'agit pas d'une reconquête, le patrimoine est reconnu et préservé à l'exception de quelques disparitions regrettables d'hôtels.

Gaston LECLAIRE regrette les coups de sabre haussmanniens mais considère qu'ils sont le reflet d'une époque et doivent à leur tour pour certains être protégés.

Certaines mises en valeur nécessitent des remodelages de l'environnement de certains bâtiments, des écrêtements, des destructions de petites constructions parasites et des soins à apporter à l'épiderme des constructions et aux boutiques.

- Il convient d'obtenir un équilibre des diverses activités et catégories socio-professionnelles. En particulier, il faut éviter de transformer les logements en bureaux et maintenir la mixité sociale.
- La vocation du secteur reste d'abriter des Ministères et Ambassades qui mettent en valeur les hôtels mais qui risquent de les défigurer ou de les étouffer.
- Le PSMV doit se conformer aux principales orientations définies par le schéma directeur de Paris :
 - o Maintenir la fonction résidentielle de Paris dans son importance et sa diversité (freiner la régression de la population, empêcher que d'autres fonctions, notamment tertiaires, ne se substituent à la fonction résidentielle).
 - o Protéger et réexaminer le centre historique (mesures de protection, éviter la transformation sociologique, sélectionner les activités génératrices d'animation urbaine).
 - o Améliorer la qualité du cadre de vie (adapter les équipements publics aux besoins de la population, développer les espaces verts publics, protéger les espaces verts privés, donner la priorité aux transports en commun, décourager l'utilisation de la voiture individuelle pour les migrations domicile travail, favoriser la circulation des piétons).

Le PSMV se donne un certain nombre de moyens pour répondre à ces objectifs :

- Pour privilégier la fonction résidentielle, les mesures suivantes sont proposées :
 - o La création (ou l'extension) de bureaux privés est dissuadée par l'application d'un COS très faible (sauf les organismes d'intérêt national ou international qui bénéficient du COS de fait pour améliorer leurs locaux et sauf les ambassades et autres organismes d'intérêt international qui pourront continuer à s'installer dans des hôtels).
 - o Les commerces bénéficient du COS affecté à l'habitation.
 - o Les équipements publics sont complétés par des réserves foncières destinées à trois nouveaux jardins et à des cheminements piétons permettant de découvrir les cœurs d'îlots.
 - o La réservation de voies publiques aux piétons.
 - o L'expérimentation d'une interdiction de la circulation automobile à certaines heures et dans certaines rues.
 - o La réalisation de garages résidentiels pour les riverains à l'occasion d'opération d'aménagement.

- De nouveaux parkings publics peuvent être réalisés.
- Les largeurs de rue sont conservées : il n'est pas question d'élargir pour accueillir plus de circulation ou d'accueillir une voie sur berge rive gauche.
- Pour préserver le patrimoine, il est proposé :
 - La rédaction de règles adaptées à deux zones de caractères différents :
 - ◇ USS6-A. les secteurs denses aux parcellaires morcelés,
 - ◇ USS6-B. les secteurs les plus aérés (hôtels, Ministères, ambassades),
 - Les mesures de protection sont définies avec précisions en annexe du rapport de présentation à travers une classification des immeubles :
 - ◇ Les Monuments Historiques qui ont leur propre législation,
 - ◇ Les immeubles ou façades à conserver ou à restaurer. La justification de cette protection ne tient pas nécessairement à la valeur architecturale propre de la construction mais à son appartenance à un ensemble urbain ou à un paysage homogène.

Les mesures de protection portent aussi sur les intérieurs des constructions mais c'est l'Architecte des Bâtiments de France qui autorise les éventuelles transformations intérieures.
 - ◇ Les immeubles dont la démolition pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

Cette catégorie très restreinte vise les constructions qui sont venues abusivement occuper les espaces libres et étouffer d'autres édifices.
 - ◇ Les immeubles non protégés peuvent être conservés, remplacés ou améliorés.

Ce sont des immeubles relativement récents. Ceux qui sont antérieurs au XIX^e siècle sont défigurés ou irrécupérables. Il est possible de les remplacer par d'autres constructions sur des emprises différentes respectueuses du règlement du PSMV.
 - ◇ Les emprises de construction imposées.

Elles sont très peu nombreuses, réservées à atténuer un accident urbain ou mettre en valeur un ensemble, ou améliorer l'aspect général d'une rue.
 - ◇ Les espaces couverts par une protection particulière.

Cette mesure protège les espaces libres (les cours tout particulièrement).
 - ◇ Les espaces boisés classés.

Il s'agit de protéger les jardins boisés.

◇ Les espaces verts à protéger

La protection concerne les pelouses et les jardins existants.

◇ Les espaces verts à réaliser

Il s'agit de recréer des jardins disparus ou d'en créer à la place de constructions.

◇ Les modifications, écrêtements

Il s'agit de modifier des toitures, enlever des constructions parasites ou des surélévations sur des bâtiments intéressants.

◇ Les immeubles dont la démolition pourra être imposée.

Le rapport de présentation n'en dit rien sinon qu'une telle mesure suppose le respect du droit des propriétaires.

- Il ne semble pas nécessaire de procéder à une reconquête du sol, ni à un bouleversement des espaces bâtis ou non bâtis pour transformer les conditions de circulation ou assurer la salubrité des quartiers.

En conséquence, le règlement et le plan cherchent à protéger le paysage urbain (façades, toitures, porches) et à dégager les volumes intéressants.

- Il n'est pas question d'interdire toute édification de bâtiments nouveaux, ni d'empêcher les expressions d'architecture actuelle. Mais il n'existe pratiquement pas d'espace libre à bâtir ; par contre, il existe bon nombre d'édifices sans intérêt particulier qui peuvent être remplacés par des constructions neuves. Se pose la question du remplacement des immeubles dont la démolition est souhaitée ; mais là encore peu de possibilités puisque la plupart des terrains concernés doivent rester des espaces libres. Il existe enfin, après modification du PSMV, des possibilités offertes par les sous-secteurs d'aménagement d'ensemble.

Pour construire « comme un POS », il convient d'appliquer les prescriptions du règlement (alignement imposé, COS, plafond général de hauteur, gabarit enveloppe, marges d'isolement, règle de prospects, etc. ...).

Gaston LECLAIRE justifie ces règles, comme l'héritage des règlements de voirie remontant à la fin du XVIII^e siècle et remarque que la seule architecture ordonnancée existant dans le secteur sauvegardé est celle de la place du Palais Bourbon. Il conclut en faisant remarquer que le PSMV se présente comme un POS, assorti de prescriptions architecturales nombreuses et de mesures spéciales de protections de bâtiments anciens intéressants et de démolitions d'éléments rapportés.

En annexe il définit l'esprit de sauvegarde et de mise en valeur que devra respecter le plan d'aménagement des trois sous-secteurs qui ne pourra être arrêté qu'après modification du PSMV. En l'absence d'un tel plan approuvé, les secteurs d'aménagement sont gelés de facto.

Pour chacun d'eux, il décrit son occupation actuelle et suggère des pistes de programme :

- Le sous-secteur de l'hôtel de Noirmoutier, pour lequel il suggère de procéder à certains curetages pour créer un espace vert public accessible au contact de jardins existants. L'hôtel de Noirmoutier serait débarrassé de constructions adventives. La Préfecture de Région pourrait s'étendre dans les locaux conservés du 136 bis rue de Grenelle.

- Le sous-secteur Laënnec, justifié par deux impératifs :

- L'aménagement définitif du jardin public créé sur le parc des sœurs de Saint-Vincent de Paul avec la création souhaitable d'un cheminement piétonnier ouvert sur l'impasse Oudinot de manière à l'ouvrir sur un quartier plus habité,
- La remise en valeur des bâtiments du XVII^e siècle de l'ancien hospice des Incurables qui doivent être abandonnés par les Services hospitaliers et qui peuvent accueillir des soins du 3^{ème} âge et d'autres équipements publics destinés à satisfaire les besoins du quartier.

Des garages annexes souterrains pourraient être réalisés à l'occasion de l'aménagement de l'îlot.

Les constructions nouvelles restent subordonnées à l'élaboration du plan d'aménagement d'ensemble.

- Le sous-secteur Saint-Thomas d'Aquin

Le PSMV réserve les possibilités d'aménager un square au Nord du cloître des anciens bâtiments conventuels des Jacobins, accessible par l'actuel cul-de-sac de la rue Sébastien Bottin après suppression d'un immeuble bas.

Lors du départ de l'administration militaire, un plan d'aménagement d'ensemble définira le futur projet.

Enfin dans une troisième annexe, Gaston LECLAIRE propose des conseils pour la restauration des constructions car le règlement du PSMV ne permet pas dans ses articles de formuler des réflexions d'ordre architectural. Il s'agit d'expliquer l'esprit qui a conduit aux règles.

Ces explications portent sur le traitement des façades (enduit à la chaux et plâtre) les décors (corniche, frontons d'avant-corps, couronnement de fenêtres, refends, niches, bandeaux) les percements (hiérarchie des étages, agrandissement des baies, niveau des appuis, appuis en fer forgé, balcons) les menuiseries des portes et fenêtres, les volets extérieurs, les vitrages, les balcons et appuis, les toitures (formes, lucarnes, matériaux), les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales, les cheminées, les boutiques.

Le rapport de présentation ne bénéficie pas d'illustrations qui permettraient de donner des exemples ou de faciliter la compréhension des explications développées dans le texte du rapport, hormis des photos des constructions emblématiques du secteur sauvegardé.

B. Les documents graphiques

Le plan se présente sous la forme de 13 planches à l'échelle du 1/1000.

Le PSMV du VII^e Arrondissement appartient à la deuxième génération des PSMV. Sa légende a pris une forme classique sur le contenu et sur la forme, même si, et c'est toute la richesse des secteurs sauvegardés, Gaston LECLAIRE a innové en proposant de nouveaux éléments de légende ou en représentant de manière différente certains éléments :

- Les immeubles protégés au titre des Monuments Historiques (poché noir lorsque l'immeuble est entièrement protégé, tireté noir lorsque ne sont protégés que les façades ou les fragments).

Pour des raisons de simplification, Gaston LECLAIRE a abondamment poché en noir les monuments alors que rares sont ceux qui sont entièrement protégés. Aujourd'hui les légendes courantes ont ajouté une étoile noire pour représenter les fragments ou les éléments intérieurs, etc. ...

La révision permet de reprendre la représentation graphique des Monuments Historiques pour cette raison et une autre plus utile : le tireté et l'étoile permettent de figurer en aplat gris l'ensemble du bâtiment et donc de protéger au titre du secteur sauvegardé les parties du bâtiment non couvertes par la protection au titre des Monuments Historiques.

Il est à noter que les protections au titre des Monuments Historiques sont très nombreuses, ce qui pose la question d'une coordination étroite entre la politique de gestion de ces Monuments Historiques dont la réglementation est autonome et celle du secteur sauvegardé.

- Les immeubles à conserver et à restaurer

Ils sont représentés par les hachures grasses, devenues classiques.

Dans les nouvelles générations de PSMV, sont distinguées les protections au titre de l'intérêt architectural et les protections au titre de l'intérêt urbain ; cette distinction est utile car elle permet de hiérarchiser le niveau de protection et donc de laisser plus de souplesse dans la gestion des constructions plus modestes qui constituent le cadre d'accompagnement des constructions les plus intéressantes et qui font l'atmosphère du quartier.

- Les façades à conserver

Gaston LECLAIRE a introduit cette catégorie précisément sans doute pour traiter l'accompagnement urbain et éviter que le paysage urbain ne soit menacé.

L'inconvénient de cette légende est qu'elle conduit au « façadisme », politique qui a fait beaucoup de mal sur Paris, puisqu'elle détruisait le patrimoine : un immeuble ne peut pas être réduit à sa seule façade sur rue.

Afin de mesurer l'ampleur quantitative de ces deux protections sur l'ensemble du secteur sauvegardé, une reconnaissance systématique de la datation et de l'intérêt architectural de l'ensemble des constructions visibles de la rue a été menée avant d'établir les éléments de description et d'appréciation des immeubles.

Il ressort de cette première évaluation nécessairement sommaire et subjective que le PSMV de Gaston LECLAIRE est très protecteur. Ce plan a été conçu vers 1974 ; il s'agit d'un plan de la deuxième génération : les chargés d'étude connaissent aujourd'hui beaucoup moins de difficultés que leurs prédécesseurs pour proposer des scénarios très protecteurs.

Par rapport à notre sensibilité d'aujourd'hui, où se situent les différences d'appréciation ? Il faut rappeler qu'en 1974 on hésitait très fortement à protéger l'architecture du XIX^e siècle et ce n'est que vers 1975 que le Ministre de la Culture Michel GUY va commencer à faire protéger au titre des Monuments Historiques ce patrimoine.

Voici les premières pistes de réflexions :

- L'architecture populaire du XVII^e siècle est systématiquement protégée. Cela est justifié mais compte tenu des nombreuses modifications apportées à certaines de ces constructions, il est sans doute utile de recourir dans certains cas à des protections mieux ciblées.
- A l'inverse ne sont pas du tout protégées un certain nombre de constructions que G. Leclaire juge modestes.

Les plus anciennes remontent à 1820 mais il y en a un certain nombre de 1860 à 1890, et de 1910 à 1930. L'architecture publique de la fin du XIX^e siècle (écoles, caserne de la garde républicaine par exemple) n'est pas reconnue.

- Faute d'une légende de protection alléguée, se trouvent protégées sans doute trop lourdement, des séquences importantes d'architecture de 1830 à 1850.
- Il n'est pas possible de dire qu'il ne protège pas de manière forte l'architecture du XIX^e siècle puisque se trouvent protégées des constructions des années 1820-1830-1840-1850-1860 et même de la fin du XIX^e siècle : 1890 et du début du XX^e siècle : 1900-1905.
- La protection du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle est largement assurée au titre des façades pour une architecture que Gaston LECLAIRE juge d'un moindre intérêt. Cette légende est utilisée aussi bien à partir de 1830 et cela jusqu'en 1910, majoritairement autour des années 1880 ; c'est de cette manière qu'il protège les immeubles construits pour les Ministères, l'école des Ponts et Chaussées, la Caisse des dépôts et consignation, etc.
- En revanche, ne sont pas protégées quelques constructions emblématiques comme les trois sites du Bon Marché par exemple ou des constructions découvertes en cœur d'îlot (théâtre, bibliothèque, etc.), alors que sont protégées systématiquement les percées post-Haussmanniennes des boulevards Saint-Germain et Raspail ou l'architecture néo-classique de la rue de Constantine.
- Un petit nombre d'erreurs est à relever : une maison intéressante de la fin du XIX^e siècle prévue à démolir en cœur d'îlot ou à l'inverse deux immeubles sans intérêt de 1950 et 1970 protégés.
- Dans certains cas ne sont pas protégées des constructions de 1890 à 1910 qui auraient pu l'être au moins au titre de l'intérêt urbain et que l'urbaniste a classé en jaune (immeuble à démolir). Mais il s'agit d'une volonté de dégagement d'une construction très intéressante comme par exemple les constructions du XVII^e siècle de Laënnec.

En conclusion, le PSMV de Gaston LECLAIRE semble relativement cohérent et protecteur sous l'angle de la question de la protection. Le travail de révision n'a pas conduit à

modifier sensiblement le nombre des protections mais à utiliser des protections mieux adaptées à la valeur architecturale des constructions, à l'importance des modifications apportées à celles-ci et à leurs potentialités d'évolution.

- Les immeubles dont la démolition pourra être imposées à l'occasion d'opération d'aménagement

Cette légende s'est révélée difficile d'emploi. Utilisée systématiquement dans les premiers PSMV pour cureter les cœurs d'îlots sans grand succès, elle a ensuite été utilisée, un peu comme des « cartons jaunes », à savoir des avertissements sur l'inadaptation esthétique ou fonctionnelle d'un certain nombre de constructions modestes situées en cœur d'îlot et dont l'avenir était laissé à l'appréciation de l'architecte des bâtiments de France. Aujourd'hui, dans la nouvelle génération de PSMV, les chargés d'étude sont plus prudents et ne l'utilisent que dans les cas flagrants où la démolition s'impose.

Le PSMV de 1991 utilise cette légende dans plusieurs cas :

- Lorsqu'il veut dégager un hôtel où des bâtiments conventuels (hôpital Laënnec, école des Ponts et chaussée, Sciences PO, Saint-Thomas d'Aquin, Hôtel de Noirmoutier, etc. ...) dans ce cas il n'hésite pas à proposer la démolition de constructions très importantes.
- Lorsqu'il veut nettoyer les cours de toutes sortes de petites constructions utilitaires d'une architecture malheureuse.
- Lorsqu'il veut supprimer les occupations commerciales à rez-de-chaussée qui ont occupé la totalité de certaines cours (verrières de la fin du XIX^e siècle par exemple).
- Lorsqu'il veut créer des jardins à la place de constructions sans intérêt (souvent des ateliers par exemple).

La révision consiste à analyser systématiquement toutes ces constructions à démolir et à se prononcer sur leur bien-fondé. Leur nombre n'a pu que diminuer.

- Les immeubles non protégés, qui pourront être remplacés ou améliorés

Cette légende classique n'appelle pas de commentaire particulier. Il n'est pas question de les démolir et de laisser des trous ; la démolition doit être suivie de reconstruction. Ces immeubles représentent les espaces de souplesse principaux du PSMV, puisque les espaces creux sont souvent protégés sauf lorsqu'ils sont en blanc sur le PSMV.

Ce sont surtout des immeubles récents (fin XIX^e siècle et surtout deuxième moitié du XX^e siècle).

Les emprises de constructions non protégées les plus importantes portent sur des constructions appartenant à des Ministères.

- Les emprises et volume de constructions imposées

Cette légende n'a été utilisée que dans deux cas :

- Un immeuble de cinq niveaux qui a été effectivement construit à l'alignement rue de Lille,

- Des constructions situées au cœur du secteur d'aménagement dessiné à l'angle du quai Voltaire et de la rue de Beaune qui n'ont pas été réalisées.

- Les secteurs d'aménagement d'ensemble

Ces secteurs destinés à accueillir des opérations de restructuration urbaine sont au nombre de six.

Les quatre premiers sont directement opérationnels mais un seul a fait l'objet d'une opération de restructuration globale :

- Le secteur d'aménagement de la gare d'Orsay a été conçu pour réaliser les aménagements nécessaires à la reconversion de la gare en musée.
- Le secteur d'aménagement situé à l'angle du quai Voltaire et de la rue de Beaune est de très petite taille et est destiné à recréer un jardin derrière l'hôtel situé à l'angle de la rue de Beaune, à ouvrir une « fenêtre verte » sur la rue de Beaune et à mieux reconstruire le cœur d'îlot.
- Le secteur d'aménagement regroupant l'ancien couvent des Récollets et l'actuel musée Maillol s'ouvre sur la rue de Grenelle, la rue du Bac et le boulevard Raspail. Il est destiné à accueillir en cœur d'îlot un espace vert public à usage de jardins et d'activités de plein air ouvert sur les trois rues par des cheminements publics et à restructurer des constructions « à démolir » situées en cœur d'îlot.
- Le secteur d'aménagement de Noirmoutier, situé rue de Grenelle autour de l'hôtel de Noirmoutier, était destiné à accueillir aussi un espace vert public et à dégager les abords de l'hôtel. Il a fait l'objet d'une réhabilitation en logements, après destruction de l'ancien manège remplacé par un espace vert privé.

Le plan révisé se prononce sur leur bien-fondé et sur leur réalisme en les réintégrant dans le tissu courant du Secteur sauvegardé.

Les deux autres secteurs d'aménagement ont connu des fortunes diverses :

- Le secteur d'aménagement Saint-Thomas d'Aquin, qui s'ouvre sur la place Saint-Thomas d'Aquin, la rue du Pré aux Clercs et la rue Sébastien Bottin, est destiné à accueillir aussi un jardin public au débouché de la rue Sébastien Bottin, à protéger la couronne de jardins qui l'entoure et les bâtiments conventuels du XVII^e siècle et à restructurer le cœur de l'îlot. Ces principes ont été repris dans le PSMV révisé.
- Le secteur d'aménagement Laënnec est le plus vaste, il ouvre sur les rues du Bac, de Sèvres, Vaneau et de Babylone.

Il était destiné à mettre en valeur les bâtiments du XVII^e siècle dont les abords sont curetés et destinés à accueillir des espaces verts (à protéger et à créer). Ces espaces verts devaient s'ouvrir sur la rue de Sèvres et sur la rue Vaneau. Le Nord du secteur d'aménagement devait être traité en espace vert public à protéger.

Les espaces curetés (en jaune et en blanc sur le plan) pouvaient être restructurés suivant un plan d'aménagement qui devait être approuvé suite à une modification du PSMV.

Ces principes ont été appliqués pour réaliser l'opération de construction commencée en 2011, en application du Règlement National d'urbanisme.

- Les secteurs soumis à une protection particulière

Ces secteurs sont inconstructibles. Cette légende a été utilisée systématiquement pour assurer la protection et l'intégrité des cours d'hôtels.

- Les terrains boisés classés

Cette protection au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme est celle des espaces boisés classés. Elle a été utilisée pour les grands jardins des beaux hôtels, des ministères et de l'Assemblée Nationale. Les espaces boisés classés sont rigoureusement inconstructibles.

Cette protection très rigoureuse fige la situation. Ici il ne s'agit pas de boisements mais de jardins qui peuvent faire l'objet de travaux, de restructuration et d'entretien mais il n'est pas possible d'y faire passer par exemple des réseaux ou d'y aménager des locaux ou parkings souterrains.

Dans le cadre de la révision, il a été jugé préférable de protéger ces espaces de jardin à l'aide d'un dispositif mieux approprié, les espaces soumis à prescriptions particulières.

- Les terrains soumis à protection au titre des Monuments Historiques

Le 7^e arrondissement présente un certain nombre de cours et jardins protégés au titre des Monuments Historiques. Pour les représenter Gaston LECLAIRE a innové en utilisant un graphisme spécifique : tireté vert. Il a été jugé plus judicieux d'utiliser un graphisme propre aux monuments historiques.

Les espaces ainsi cernés sont gérés par la législation des monuments historiques et non celle du secteur sauvegardé. Ce qui n'a pas empêché l'Architecte du secteur sauvegardé d'ajouter sur ces espaces la légende d'espace vert à protéger lorsqu'il s'agit de jardins et de laisser en blanc les cours.

- Les espaces verts à réaliser

Cette légende (gros points verts) vise à créer des jardins sur des espaces occupés par des constructions à démolir ou sur des espaces indûment minéralisés. Ils sont donc inconstructibles.

- Les espaces verts à protéger

Cette légende (petits points verts) est très utilisée et vise à protéger tous les espaces verts existants. Son importance témoigne de l'ampleur des jardins protégés du secteur sauvegardé. Ils sont par définition inconstructibles.

Cet acquis a été préservé lors de la révision et limite donc les possibilités réelles de densification du PSMV, mais en s'appuyant sur la légende classique des espaces soumis à prescriptions particulières.

- Les espaces verts publics à protéger

Cette légende complète la précédente et concerne l'ensemble des squares et jardins publics.

- Les emplacements réservés pour espaces libres publics et les voies piétonnes à créer

Ces emplacements réservés sont au nombre de cinq :

- Place Jacques Bainville pour rendre public le petit jardin existant,
- Dans le secteur d'aménagement Saint-Thomas d'Aquin pour créer un jardin public,
- Dans le secteur d'aménagement Recollets-Maillol pour créer un jardin public en cœur d'îlot et ses accès piétons,
- Passage de la Visitation pour créer un passage piétonnier public entre les rues de Saint-Simon et de Bellechasse,
- Dans le secteur d'aménagement de Noirmoutier pour créer un jardin public.

Le réalisme de ces propositions n'a pas semblé avéré.

- Les alignements prescrits par le PSMV et hauteur verticale des façades des nouveaux bâtiments

Ces alignements sont souvent l'alignement des immeubles non protégés pouvant être remplacés ou améliorés. Ils désignent en fait les endroits où l'on peut construire.

Gaston LECLAIRE a innové en superposant le plan d'épannelage au plan réglementaire polychrome. C'est ainsi qu'il indique grâce à des filets colorés quatre hauteurs maximales de corniche du futur immeuble (12 m, 15 m, 17,5 m, 20 m). Cette hauteur sert de référence pour le gabarit-enveloppe.

Les filets de hauteur jouent le rôle de rectification d'alignement si nécessaire.

Le dispositif des filets est utilisé dans le PSMV révisé mais a été affiné.

- Les prescriptions particulières (modifications, écrêtements)

Cette légende destinée à revenir à des volumétries d'origine de construction ou à permettre de restituer des continuités volumétriques est utilisée dans un certain nombre de cas.

Le réalisme d'une telle prescription n'existe que lorsqu'il s'agit d'ajouter de nouvelles surfaces de planchers ; il est très rarement possible de diminuer ces surfaces avec des écrêtements sauf s'il s'agit d'une opération d'ensemble et si elle est assortie d'avantages fiscaux.

A l'occasion de la révision, leur bien fondé a été vérifié et la liste des prescriptions particulières a été réduite.

C. Le règlement

Le règlement de 1991 reprenait systématiquement la structure du règlement des Plans d'Occupation des Sols (titre 1 : dispositions générales, titre 2 : dispositions relatives à la construction et à l'occupation du sol en secteur sauvegardé, déclinées suivant les 15 articles traditionnels.

Il s'agit ici de mesurer les points qu'il a été nécessaire de conforter ou de revoir dans le cadre de la révision.

1- Titre I

- Le règlement a été mis à jour en tenant compte de l'évolution des textes réglementaires.
- Il n'a pas semblé utile de maintenir deux réglementations différentes dans les zones A et B, le dispositif réglementaire mis au point permettant de prendre en considération les variations morphologiques que l'on constate entre ces deux secteurs. En revanche, la définition d'une zone verte couvrant les jardins publics et le domaine public fluvial a paru pertinente, compte tenu de la morphologie spécifique de ces espaces et des usages qu'ils assurent.
- Les sous-secteurs d'aménagement étaient souhaitables dans l'esprit puisqu'ils devaient permettre d'utiles restructurations urbaines. Ils ont démontré leur impuissance. Il a été jugé nécessaire à l'occasion de la révision de leur substituer d'autres solutions réglementaires opérationnelles sans délai, garantissant une bonne insertion urbaine.
- La légende et les quelques définitions existantes avaient fait l'objet d'interprétations divergentes. La révision a conduit à innover très largement en la matière, notamment pour les immeubles protégés.

2- Titre II

- Il a été nécessaire de mieux préciser les occupations interdites et celles qui sont acceptées dans le secteur sauvegardé.
- La question des caractéristiques des terrains méritait d'être débattue : peut-on voir évoluer le parcellaire et si oui dans quelles conditions ? la disposition imposant pour construire une parcelle rectangulaire d'une surface minimale n'est ni la seule ni la bonne réponse.
- Les possibilités de construire de nouveaux bâtiments sont peu nombreuses et, lorsqu'elles existent, doivent s'articuler avec les constructions voisines ou mitoyennes.

La construction à l'alignement de la rue est souvent une priorité mais pas toujours et la bande d'implantation de 15 mètres à partir de cet alignement a semblé trop rigide.

Les articulations avec l'environnement urbain existant nécessitent des règles plus souples ou du moins plus respectueuses du contexte urbain.

- Les distances entre constructions situées sur une même parcelle dépendaient de la hauteur des constructions. La révision a été l'occasion de vérifier la compatibilité de cette règle – et les normes à adopter - avec les différentes typologies urbaines existantes.

- La définition des gabarits-enveloppes sur rue et en cœur d’îlot semblait complexe, mais, depuis la fin du XVIII^e siècle c’est cette méthode qui a été utilisée pour accompagner les différentes vagues de constructions, avec une évolution significative des gabarits réglementaires.

La révision a permis d’adapter les gabarits-enveloppes du PSMV de 1991 pour les rendre compatibles avec les constructions riveraines édifiées suivant des règles qui ont évolué.

- Les règles de restauration du clos et du couvert des constructions ont dû être actualisées pour tenir compte de l’expérience acquise depuis la création du secteur sauvegardé (nettoyage et ravalement des façades, réfection des menuiseries, restauration des ferronneries, réfection des toitures et cheminées, interventions sur les intérieurs, etc.).

Il existe dans le secteur sauvegardé des typologies architecturales très différentes qui ont fait appel à toutes sortes de matériaux. Les règles de restaurations doivent en tenir compte. De nouveaux matériaux sont apparus, il a été nécessaire de préciser ceux qui sont compatibles avec ces typologies architecturales.

Comment intégrer enfin les préoccupations environnementales.

- Les règles de stationnement doivent être compatibles avec la politique des déplacements développée par la Ville de Paris.
- Il a fallu préciser ce qu’il est réellement possible de faire dans les différents espaces libres minéraux ou plantés, et en particulier définir la compatibilité ou l’incompatibilité de ces espaces avec la création de parkings souterrains. Cette réflexion s’est intégrée dans la mise au point d’un véritable projet paysager pour le quartier, en distinguant ce qui relève de la règle (et donc du PSMV) et ce qui relève de la recommandation.

Des règles de restauration des jardins historiques ont dû être définies.

- Les règles fixant les possibilités maximales d’occupation des sols étaient complexes. Elles appliquaient en particulier des coefficients d’occupation des sols (COS) différents suivant les destinations occupant les locaux.

Dans le cadre de la révision ont été mises au point des règles morphologiques très précises, qui modèleront la forme urbaine en assurant l’insertion des constructions nouvelles dans leur environnement. La loi ALUR ayant supprimé le COS, la limitation de la densité des constructions est assurée dans le secteur sauvegardé par les règles morphologiques.

3- Titre III

- Comme il a été indiqué plus haut, la liste des écrêtements et modifications a été complètement réexaminée.

4- Titre IV

- Dans le règlement figuraient la liste et la surface de tous les espaces privés (EBC, EV à protéger et à réaliser, terrains protégés au titre des Monuments Historiques). Cette liste ne fait pas partie des pièces nécessaires dans un PSMV.

5- Annexes

- La liste des définitions des termes utilisés dans le règlement, qui permet d'éviter toute erreur d'interprétation des règles, a été réécrite en conformité avec les nouvelles dispositions réglementaires.
- En annexe 2 figurait la liste des emplacements réservés pour équipements et espaces verts publics. Ceux-ci ont été actualisés en fonction des besoins actuels et des possibilités offertes par les terrains.

A ces règles remaniées ou adaptées ont été ajoutés de nombreux dispositifs qui ne s'appliquaient pas dans le PSMV de 1991, bien souvent parce que la législation ne le permettait pas à cette époque. Ils visent à mettre en œuvre des orientations qui figurent dans le PADD : mesures en faveur du logement et du logement social, protection des linéaires commerciaux et artisanaux, mesures en faveur du développement durable (et notamment règles permettant l'installation de dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable), dispositions propres à encourager l'usage du vélo, etc.

D. Le réseau viaire

Ce document recensait l'ensemble des arrêtés d'alignement de voirie (dont certains remontent à la Révolution) en distinguant, parmi les alignements approuvés, ceux qui étaient maintenus et ceux qui étaient abandonnés, ainsi que les nouveaux alignements projetés par le PSMV.

Le plan polychrome fixe l'implantation des constructions à l'alignement de fait des voies, sauf dans quelques cas où, comme dans le PSMV de 1991, il revient sur des élargissements contemporains dont on peut aujourd'hui mesurer les effets négatifs. Aujourd'hui plus personne ne pense nécessaire d'élargir les rues du secteur sauvegardé.

E. La liste des servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont entièrement actualisées dans le PSMV révisé. Elles s'insèrent dans le document dit « annexes » qui, conformément à la législation en vigueur, inclut de très nombreuses informations relevant de textes ou documents extérieurs au PSMV.

IV. La justification de la révision

Au cours de la réunion du 15 juin 2006 de la CNSS, les débats se sont organisés sur la base du rapport de l'Inspecteur général de l'architecture et du patrimoine Francis Chassel et de deux contributions :

- l'étude de l'APUR présentée par la Ville de Paris,
- le rapport du SDAP de Paris.

Ces deux contributions permettent de bien comprendre les raisons de la révision.

A. L'étude APUR

L'étude APUR (oct. 2003 – février 2004), intitulée « Bilan de l'application du PSMV du VII^e Arrondissement – De l'opportunité d'une mise en révision », établit un bilan de l'application du PSMV en analysant dans le détail trois îlots tests, puis en établissant un bilan socio-économique de l'ensemble du secteur sauvegardé avant de rechercher les concordances et les décalages entre le PSMV du 7^e arrondissement et le PLU de Paris en cours d'élaboration.

Les points les plus marquants sont les suivants :

1- L'état des lieux

« Le secteur sauvegardé du 7^e arrondissement apparaît comme un secteur immobile, éternel, bien habité, bien fréquenté, l'archétype des beaux quartiers ».

Ce quartier n'a jamais été abandonné par les familles aisées, mais sa population baisse et vieillit. « Les prix de l'immobilier sont parmi les plus élevés de Paris ». Le logement social est très faible ; les résidences secondaires et les logements vacants augmentent alors que le nombre de logements reste stable.

La population active regroupe davantage d'artisans, commerçants, chefs d'entreprises, cadres et professions intellectuelles supérieures que la moyenne parisienne. La structure de l'emploi est stable même si le nombre d'emplois a baissé comme dans tout Paris.

« L'Etat, les ambassades et les collectivités publiques y sont les principaux propriétaires fonciers ». Si l'Etat s'engage dans une politique de cession de son patrimoine, l'actuelle stabilité serait mise en péril et le secteur sauvegardé pourrait connaître de profondes transformations.

« Ces perspectives plaident en faveur d'une mise à jour du PSMV afin d'anticiper et contrôler ces évolutions ».

Une nouvelle politique urbaine, intégrant les évolutions de Paris se met en œuvre dans le nouveau PLU. L'actuel PSMV en phase avec le POS de 1977 est nécessairement en décalage avec la réflexion en cours.

« Le PSMV est un document très conservateur qui protège un tissu urbain très bien conservé, occupé par une population qui est consciente de son patrimoine et attachée à son quartier ». Le PSMV donne peu d'indications pour gérer les transformations qui se profilent.

« Certaines dispositions du PSMV ne sont plus appliquées, d'autres sont profondément adaptées par les Architectes des Bâtiments de France ». Les servitudes ne semblent plus adaptées aux contraintes actuelles. Enfin, l'étude des plans d'aménagements des sous-secteurs d'aménagement non définis avant l'adoption du document est urgente « afin de supprimer les incertitudes sur les îlots concernés et de permettre la réalisation de projets sur ces sites ».

« La mise à jour de ce document paraît donc s'imposer aujourd'hui afin d'anticiper et de contrôler les évolutions qui se profilent et permettre une meilleure gestion du plan par une plus grande précision des prescriptions patrimoniales ».

2- Les enjeux et modalités d'une « mise à jour » du PSMV

- concilier deux objectifs
 - la protection et la mise en valeur du patrimoine,
 - les objectifs généraux de la politique urbaine de Paris (renforcer le dynamisme des quartiers centraux, permettre aux habitants de s'y maintenir, gérer les mutations économiques et accompagner les projets en cours).
- Mettre en place de nouveaux modes de concertation entre la Ville et l'Etat associant la population concernée, pour renouveler la gestion du secteur sauvegardé.
- Pour préparer la nécessaire révision du PSMV, il est souhaitable d'affiner le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur le VII^e Arrondissement.

3- Les thèmes des éléments de « mise à jour » du PSMV

- Les thèmes issus des objectifs du PADD :
 - la mixité sociale (« servitude logement social » et emplacements réservés pour le logement et le logement social),
 - la nature (les critères de calculs du coefficient de biotope sont éventuellement à adapter aux impératifs des prescriptions patrimoniales),
 - Le commerce (protéger le stock de locaux commerciaux et empêcher leur transformation en logements ou en bureaux),
 - Les équipements publics (des servitudes pourraient être utilisées sur des parcelles pour accueillir des équipements publics),
 - Le stationnement (la limitation du stationnement résidentiel et de bureau doit devenir un objectif),
 - L'équilibre des destinations (l'objectif est de décourager l'implantation de bureaux dans le Centre Ouest de Paris et de protéger les grands magasins comme le « Bon Marché »).

- Les thèmes issus des dispositions propres au PSMV :
 - « Instituer des dispositions plus proches de la structure réelle du tissu urbain et du découpage parcellaire existant » (protection des cœurs d'îlots – construction autour des cours centrales, etc.).
 - « Supprimer les sous-secteurs d'aménagement d'ensemble pour permettre un certain renouvellement du bâti ». (les prescriptions actuelles semblent ne pas permettre la réalisation d'un projet réel).
 - « Revoir la liste des immeubles protégés sans délimitation de période historique » (cela concerne certains immeubles de la fin du XIX^e siècle et du XX^e siècle).
 - « Revoir la liste des bâtiments voués à la démolition pour conserver les différents types d'occupation des parcelles » (si les démolitions sont maintenues, il faudra en justifier la raison au cas par cas).
 - « Prendre en compte dans les prescriptions de restauration architecturale les transformations dues à l'évolution des règlements et à l'histoire des édifices » (cela concerne les écrètements et les modifications qui devront être examinées au cas par cas).

- Quelle procédure pour la mise à jour du PSMV ?

« La procédure d'une telle mise à jour, qui toucherait la plupart des dispositions actuelles du PSMV, nécessiterait sans doute sa mise en révision ».

- Faudrait-il élaborer un nouveau mode de gestion du PSMV ?

« La création du fichier d'immeubles permettrait la mise en place de cahiers des charges de restauration et de modernisation par immeuble et une connaissance approfondie du patrimoine qui reste encore inconnu ».

« Il n'est plus possible aujourd'hui de définir des politiques urbaines sans concertation locale et sans un partenariat étroit et permanent entre les acteurs de la Ville et de l'Etat et les habitants. D'où l'idée de créer une Commission du PSMV du 7^e arrondissement pour préciser les objectifs de la révision.

En conclusion générale, le rapport de l'APUR affirme :

- « **Il est d'une part urgent de compléter les PSMV parisiens pour les harmoniser avec le PADD et le futur PLU de Paris** »,
- **D'autre part, il est non moins urgent que, dans le même temps, soient lancées les études urbaines et patrimoniales indispensables pour mettre à jour les deux plans de sauvegarde et leur donner de cette façon une nouvelle vigueur.**

B. Le rapport du SDAP de Paris

Ce rapport rappelle au préalable pourquoi et comment s'est mis en place le secteur sauvegardé. Puis il reprend à son compte en grande partie les motifs de la révision développés dans le rapport de l'APUR :

- **la mise en cohérence avec le PLU et le PADD.**
- **l'obsolescence du projet patrimonial et urbain** : « aujourd'hui, il ne s'agit plus de définir une action d'urgence car le patrimoine architectural et urbain est désormais une valeur partagée. Il s'agit par contre de se doter d'un outil de gestion fin permettant l'évolution du quartier dans le respect de son patrimoine.
- **les classifications et prescriptions à actualiser** : « la gestion au quotidien du PSMV a permis de révéler les difficultés dans l'application de certaines prescriptions extrêmement lourdes de conséquences pour ces propriétaires (...) Il est important de revenir sur ces prescriptions afin de mieux les hiérarchiser et de reconduire celles qui sont envisageables et qui contribuent à la mise en valeur du patrimoine ».

Le rapport du SDAP définit les objectifs de la révision :

- « **Maintenir de l'habitat et des commerces de proximité** »,
- « **Pertinence du périmètre actuel en question** »,
- « **Constitution d'un fichier d'immeubles** » (afin de développer des arguments scientifiques, limitant le caractère arbitraire des décisions des gestionnaires du PSMV) »,
- « **Considération du patrimoine des XIX^e et XX^e siècles** »,
- « **Hiérarchisation de la valeur des cours** » (afin de permettre d'insérer dans les cours secondaires des éléments techniques d'amélioration des conditions de vie des habitants),
- « **Protection des jardins et définition des espaces verts** » (afin d'éviter que ne soient aménagées des constructions souterraines et afin de mieux évaluer leurs valeurs d'usage),
- « **Définition des conditions de réalisation de niveaux de constructions enterrées sous les constructions ou sous les espaces libres existants (cours ou jardins)** »
- « **Mise en valeur de l'espace public** » (réflexion sur les usages et sur la forme de ces espaces),

- « Réhabilitation d'immeubles anciens » (définition des règles déontologiques d'intervention sur le bâti ancien),
- « Opération de ravalement » (intégrer les avancées de la réflexion sur le ravalement conduite par le SDAP et redéfinir les prescriptions architecturales),
- « Conservation des menuiseries anciennes »,
- « Constructions neuves » (intégrer de la souplesse dans les règles pour rendre possible les constructions neuves),
- « Conservation des parements et des sculptures des façades »,
- « Réflexions thématiques concernant les demandes récurrentes » (ascenseurs, ouvertures en toiture, terrasses, antennes, etc. ...).

Le rapporteur devant la CNSS reprend à son compte les motifs et les objectifs développés de manière cohérente dans les deux rapports.

Il insiste sur la nécessité d'harmoniser les PSMV du Marais et du 7^e arrondissement entre eux, en cohérence avec leur environnement, c'est-à-dire avec les objectifs du PADD. Il faut supprimer les « blancs » que constituent les PSMV dans le PLU et intégrer les objectifs de maintien du commerce, de mixité sociale, de coefficient de biotope, etc. ...

Il pense que le moment est venu de remplacer les sous-secteurs d'aménagement par des dispositions réglementaires de même nature que celles utilisées dans l'ensemble du PSMV.

Le moment est surtout venu de moderniser le PSMV suivant le tableau synthétique par objectif suivant :

- achever la prise en compte de la totalité du patrimoine,
- rendre les prescriptions plus réalistes (et donc mieux applicables),
- prendre enfin en compte les espaces publics,
- généraliser les fiches d'immeuble,
- réétudier les COS et le COS de fait sur les PSMV.

A la suite des débats, la CNSS a donné un avis favorable à la révision du PSMV du VII^e Arrondissement en intégrant les objectifs développés au cours de la séance.

NB : Les débats de la CNSS ont également porté sur la question de la délimitation du secteur sauvegardé du 7^e arrondissement. En tout état de cause, l'hypothèse d'une extension ou d'une réduction du secteur sauvegardé n'entre pas dans le cadre du présent document dans la mesure où l'une ou l'autre rendrait nécessaire d'autres procédures que la révision engagée en 2006.

Conclusion

La révision du PSMV est apparue comme une nécessité tant pour intégrer les nouveaux enjeux patrimoniaux que pour intégrer la situation socio-économique actuelle, même si ce PSMV de deuxième génération constituait un ouvrage de qualité qui avait permis la sauvegarde du quartier et son maintien en bon état.

Cette nécessité tenait à la difficulté toujours plus grande qu'avaient ses gestionnaires à appliquer le PSMV et à éviter certains dérapages qui n'étaient sans doute pas imaginables dans les années 1970, à la nécessité de prévoir des règles adaptées à la mutation de sites de première importance occupés aujourd'hui par l'Etat et enfin, mais ce n'est pas la moindre, à la nécessité impérieuse que puisse se mettre en œuvre au sein du secteur sauvegardé la politique urbaine décidée par la Ville de Paris, développée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il ne s'agissait pas de « réparer » ni d' « ajuster » le PSMV existant, il s'agissait bien d'en créer un nouveau qui puisse intégrer toutes les avancées urbanistiques développées dans la nouvelle génération de PSMV, sans hésiter à innover encore si cela s'avère utile.

En premier lieu, il fallait connaître en profondeur l'histoire de la formation du quartier, en comprendre les formes urbaines et la richesse des typologies architecturales qui y sont représentées. En second lieu, il fallait affiner la connaissance fonctionnelle du secteur sauvegardé et comprendre comment ce quartier peut s'intégrer dans la politique urbaine de Paris (définie dans le cadre du PADD).

C'est sur ces bases qu'a été construit le PSMV révisé.