



**HAL**  
open science

# Traverser l'histoire d'une ville, l'étude urbaine patrimoniale pour fonder le projet de sauvegarde et de mise en valeur

Céline Viaud

## ► To cite this version:

Céline Viaud. Traverser l'histoire d'une ville, l'étude urbaine patrimoniale pour fonder le projet de sauvegarde et de mise en valeur. Lieux Communs - Les Cahiers du LAUA, 2012, Comment l'histoire nous traverse, 15, pp.190-197. hal-03278127

**HAL Id: hal-03278127**

**<https://hal.science/hal-03278127>**

Submitted on 5 Jul 2021

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

## TRAVERSER L'HISTOIRE D'UNE VILLE L'ÉTUDE URBAINE PATRIMONIALE POUR FONDER LE PROJET "DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR"

**Céline Viaud, architecte**

Les centres anciens se construisent depuis toujours par destructions et reconstructions, tout en conservant – délibérément ou non – la stratification de leur passé. Dès lors que l'on s'attarde un peu dans les rues anciennes et que l'on pousse des portes pour voir l'intimité du cœur des villes, la notion de palimpseste<sup>1</sup> prend tout son sens.

L'étude d'un Secteur Sauvegardé est l'occasion de décrire et d'écrire ces [multi]cités historiques à travers toutes ses dimensions économiques, sociales, architecturales et urbaines. De la qualité de cette approche transversale dépend la qualité du projet "de sauvegarde et de mise en valeur". La prise en main des lieux passe naturellement par la rencontre des érudits locaux et la synthèse des documents existants (fiches, études, ouvrages) pour collecter les acquis, mais la grande particularité de cette démarche est l'observation du réel : une enquête de terrain minutieuse qui se révèle passionnante tant on découvre la capacité de la ville à révéler son passé. Ce travail en prise directe avec le terrain s'accompagne d'un dialogue continu avec les services de la DRAC (le ministère de la Culture étant maître d'ouvrage) et les élus et services des collectivités locales (Ville, Communauté d'agglomération), dans l'objectif de mettre au point le document d'urbanisme qui s'appliquera durant la génération à venir.

<sup>1</sup> Le palimpseste désigne un manuscrit médiéval sur parchemin que l'on réemployait en lavant et grattant l'écriture précédente, les traces des anciens écrits restaient alors plus ou moins visibles. Olivier Mongin (*La Condition urbaine, la ville à l'heure de l'urbanisation*, 2005) l'utilise par extension pour la ville qui est par essence sédimentaire. Cf. Baudouï, R. : <http://www2.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr/cdu/DATAS/DOCS/OUVR19/chap61.htm>

À travers les exemples de Poitiers et La Rochelle étudiés dans le cadre de la mission de révision confiée au cabinet AUP (Architecture Urbanisme Patrimoine), je présenterai ici un aperçu de la méthodologie d'une étude patrimoniale de Secteur Sauvegardé, du *plan historique* au *fichier-immeuble*, qui décrypte l'histoire pour formuler le document-cadre qui guidera l'évolution de la ville : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Cet article sera aussi l'occasion de définir quel regard nous apportons sur les expériences des premiers secteurs sauvegardés et l'image négative qui leur est souvent associée. Ces documents mal connus constituent pourtant des documents d'exception pour des sites d'exception...

### L'analyse patrimoniale

Assemblée dans un épais cahier d'*analyse patrimoniale*, la synthèse de l'évolution des formes urbaines et architecturales vise à définir l'identité profonde d'une ville. Ce travail prend en compte les différentes échelles du patrimoine, de la ville à l'immeuble en passant par les espaces libres, voies, cours et jardins, l'objectif étant de donner les clés de lecture qui guideront l'intervention urbaine ou architecturale.

Pièce maîtresse de cette étude, le *plan historique*<sup>2</sup> est un document de synthèse des connaissances sur la formation de la ville qui fait apparaître, sur un fond de plan actuel, le sillage des éléments fondateurs et structurants du tissu urbain (tracé des enceintes, des lotissements, enclos religieux...). De cette façon, il met en relief les traces de l'histoire fossilisées dans la ville. Lorsque la connaissance archéologique n'a pas été publiée en totalité et que les indices tangibles

<sup>2</sup> Le "plan des tracés historiques" serait une formule plus appropriée. Voir également la démarche de l'Atlas historique des villes de France réalisé par le CNRS sur une cinquantaine de villes.

manquent, le tracé se fonde essentiellement sur les travaux d'historiens, le plus souvent limités à une description textuelle (au mieux, une carte symbolique) de l'emplacement de l'ouvrage en question. On se confronte également à une iconographie très intéressante, comme les vues cavalières des XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles, mais qui présente une image idéalisée, par conséquent inexacte. Reste possible néanmoins l'interprétation de plans anciens qui donnent une indication de l'occupation bâtie parcelle par parcelle ; il s'agit le plus souvent des premiers cadastres dits napoléoniens (début XIX<sup>e</sup>) mais à La Rochelle, un plan de 1740-1750 figurait la ville dans un niveau de détails exceptionnel. C'est alors un travail minutieux de report cartographique îlot par îlot, qui ne peut s'affranchir d'un certain degré d'interprétation par le truchement des éléments visibles du terrain.

La tâche est largement enrichie par l'apport des historiens, archéologues et historiens de l'art locaux, comme à Poitiers où nous avons rassemblé un collège d'universitaires réunis par spécialités (deux à trois universitaires par périodes). Ces échanges sont l'occasion de débats animés entre historiens, à partir desquels nous devons ressortir les éléments objectifs d'une histoire de ville. Le grand intérêt était d'établir les relations de cause à effet entre forme urbaine et histoire locale ou même Histoire de France. Parcourir ainsi les 2000 ans d'histoire de Poitiers tient presque de la synthèse illustrée du célèbre ouvrage de Leonardo Benevolo (*Histoire de la Ville*).

Seconde pièce centrale dans ce volet d'analyse, l'approche typologique de l'architecture est une réflexion plus théorique sur l'évolution du rapport entre rue et parties privatives, des façades et de tous les détails architecturaux depuis le Moyen Âge jusqu'à l'après-guerre. À partir de points de repères que sont les

édifices datés (souvent les monuments les plus connus), un repérage des constructions par familles typologiques est réalisé sur le terrain, les façades sont ensuite redessinées à la main pour figurer dans une longue frise de l'histoire de l'architecture locale. Un travail très plébiscité par le grand public, les amateurs du patrimoine et les élus qui cherchent une manière érudite de vulgariser le patrimoine, mais sur lequel les historiens de l'art émettent naturellement beaucoup de réserves<sup>3</sup>. Au-delà de son intérêt pour communiquer sur la richesse du patrimoine local, ce travail permet de donner de précieuses clés de lecture et guides pour la restauration des édifices. Aussi permet-il d'alerter sur la reconstitution d'éléments anciens qui n'ont rien à voir avec la date ou la typologie à laquelle se rattache la construction, et même d'encourager une architecture contemporaine qui viendrait à terme s'inscrire dans cette grande chronologie des styles<sup>4</sup>. Il permet enfin de constituer un lexique commun aux futures fiches-immeubles qui seront le support du recensement détaillé du patrimoine.

L'analyse patrimoniale se complète d'une étude approfondie du fonctionnement urbain de la ville (circulation, stationnement, gestion des divers réseaux) et de son profil socio-économique. Et ce *diagnostic de ville* ne saurait être complet sans l'étude de sa nature environnementale (sol et géologie, eau, végétal) qui continue de déterminer son évolution. C'est donc une approche transversale, multidisciplinaire, qui permet de fonder la réflexion sur l'avenir de la ville.

<sup>3</sup> Cette catégorisation théorique est nécessairement un peu simplificatrice et peut amener en effet quelques hésitations devant l'interprétation de constructions hétérogènes ou peu caractéristiques d'une typologie dite avérée.

<sup>4</sup> S'il est parfois justifié dans le cadre de la restauration d'un ensemble cohérent, le pastiche est très souvent maladroît dans le dessin et le choix des matériaux, conduisant à des immeubles d'une grande banalité architecturale.

### L'enquête-terrain et le fichier-immeuble

Cette étude approfondie de l'histoire et des formes de la ville ne peut s'affranchir d'aller-retour sur le terrain, pour à la fois repérer les signes tangibles des anciennes strates du tissu urbain (vestiges, nivellement étonnant, configuration urbaine singulière...) et les différentes formes que prennent les détails d'architecture en fonction des références locales ou non. Un premier repérage systématique, traduit en cartographie, est réalisé très tôt dans l'étude pour se donner une première image exhaustive de l'ensemble du secteur d'étude, selon deux critères : la datation présumée et la protection envisagée *a priori*. Ces cartes seront largement révisées au fur et à mesure de l'affinage de la grille typologique et des découvertes sur le terrain.

Cette seconde phase est indéniablement la plus lourde de ces études, elle consiste en un recensement de chaque unité bâtie avec description photographique, urbaine, historique et architecturale résumée en une *fiche* dont le cadre est préalablement établi. Elle se déroule en trois temps : la préparation qui consiste à reporter les informations existantes, le terrain qui se fait de façon systématique îlot après îlot, et enfin la saisie informatique qui prend un temps à peu près aussi long que le second. Les visites plus détaillées des intérieurs, "de la cave au grenier", se font au gré des opportunités – de plus en plus rares avec l'apparition des Digicodes – ou des contacts pris sur place souvent sollicités par les passants eux-mêmes qui demandent à savoir "ce qu'on fait exactement". Les efforts de communication autour de la procédure du Secteur Sauvegardé aident aussi efficacement à cette tâche.

Cette phase d'inventaire peut se dérouler sur deux à trois ans et doit aboutir à la modique somme de 3 000 (pour La Rochelle) à 4 200 fiches (pour Poitiers). Elle nous amène à pénétrer dans le cœur de la ville, mesurer sa qualité, et

rencontrer ses habitants souvent passionnés et en demande de meilleure connaissance de leurs lieux de vie. Il est toujours amusant de voir à quel point l'histoire forge des mythes urbains, les fantasmes autour des souterrains, l'origine d'une simple trace dans un mur, ou encore les personnes célèbres "passées par là"... L'inventaire est aussi l'occasion privilégiée de sensibiliser ces habitants à la qualité de leur patrimoine au-delà de l'ancienneté de leur maison, et à la rareté de certaines formes qu'ils n'avaient pas même observées ; c'est par là que l'on arrive à faire disparaître l'idée tenace que "protéger, c'est empêcher"...

À Poitiers, l'inventaire a permis de découvrir une richesse patrimoniale assez méconnue qui se cache derrière des façades sans apparat<sup>5</sup>. À La Rochelle, ville à l'image patrimoniale d'excellence, le recensement s'est avéré moins surprenant ; si les façades sont exceptionnelles, beaucoup d'intérieurs ont été hélas mutilés... dessous, il reste encore quelques belles caves médiévales. D'une manière générale, on ne retrouve de grande intégrité architecturale que pour les monuments connus et les très beaux hôtels particuliers, qui ont traversé les siècles comme des bijoux protégés avec évidence. Mais l'intérêt patrimonial ne se limite pas aux constructions homogènes, "restées dans leur jus" et somme toute assez rares ; il se dessine aussi par la juxtaposition d'éléments issus de campagnes de construction successives. Il n'est pas rare en effet de voir derrière une façade du XIX<sup>e</sup> siècle des cheminées et des boiseries du XVIII<sup>e</sup> siècle et un escalier en vis qui mène à une cave à voûtes d'ogives. Souvent, l'absence de dynamique économique a permis la conservation des éléments du passé et la destruction des éléments du passé est liée a contrario à une histoire économique florissante...

<sup>5</sup> Les façades ont été très souvent "banalisées" par les alignements du XIX<sup>e</sup> ou XX<sup>e</sup> siècle ou encore par la "sécheresse" de certains ravalements modernes.



La façade arrière du Palais de Justice en 1971 et en 2012. Michel Dufour - agence AUP

Les éléments d'information disponibles avant notre visite *in situ* sont souvent lacunaires. À La Rochelle, nous avons par bonheur une source précieuse : le recensement des années 1970, constitué de photos de l'Inventaire Général<sup>6</sup> et du précédent chargé d'étude de Secteur Sauvegardé (Michel Dufour). Ce renseignement photographique nous permettait de repérer sur place sous forme de "jeu des sept erreurs" les fausses lucarnes XVIII<sup>e</sup> ou les fausses échoppes Renaissance, issues des pratiques courantes – autrement dit depuis qu'on le respecte en tant que tel... Pour les intérieurs, les éléments d'informations sont bien souvent rares, hormis les quelques centaines de constructions décrites de façon détaillée par l'Inventaire (inexistant à Poitiers). Il faut donc s'armer de ténacité pour visiter un maximum de constructions et les visites sont parfois sans grand intérêt ; les intérieurs refaits à neuf se succèdent, la quantité de sonnettes sur des immeubles de petite taille<sup>7</sup> amenuise d'avance l'espoir de

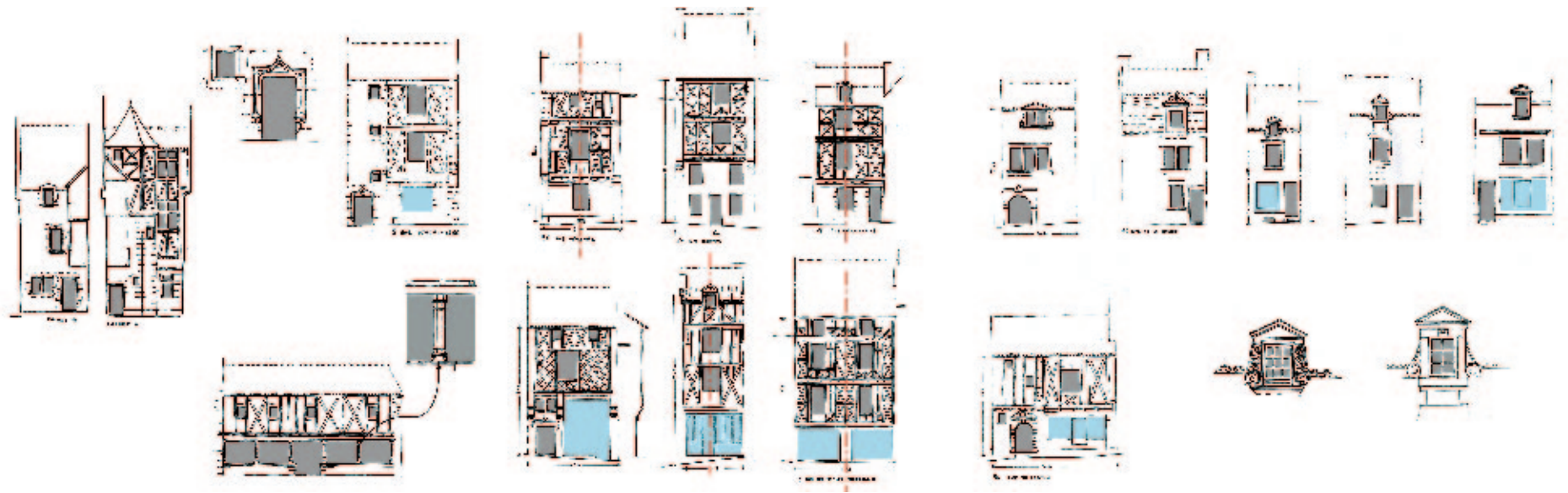
<sup>6</sup> L'Inventaire s'effectue en général sur une sélection d'immeubles, avec un souci de représentativité plutôt que d'exhaustivité... Une démarche bien différente de notre étude donc mais tout à fait complémentaire. Pour mieux comprendre les méthodes de travail de l'Inventaire Général (aujourd'hui Service Régional de l'Inventaire) voir l'ouvrage de HEINICH, N., (2009), *La Fabrique du patrimoine, de la cathédrale à la petite cuillère*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme.

trouver encore des éléments d'origine... Mais on ne peut que retenir l'enchantement de découvrir des escaliers somptueux au milieu d'un immeuble sans prétention, des morceaux d'églises dans le coin d'un débarras, ou encore de gigantesques blocs de marbre antique en partie sculptés au milieu des bouteilles entreposées dans une cave de particuliers<sup>8</sup>...

Sans nul doute beaucoup de choses restent enfouies ou seulement camouflées, aussi est-il illusoire de croire que ce fichier-immeuble puisse être exhaustif. Il permet toutefois de justifier la protection (ou non) des édifices et de renseigner chacun des éléments constitutifs du Secteur Sauvegardé et auquel est associée une légende dans le Plan de sauvegarde. Ces découvertes sont autant d'alertes sur la complexité que recoupe "une valeur patrimoniale" et sur la nécessité de protéger l'épaisseur

<sup>7</sup> Les centres anciens ont connu ces trente dernières années de nombreuses fragmentations de maisons particulières en petits logements (studios étudiants en particulier). Ce phénomène a particulièrement pesé dans la décision d'étendre le Secteur Sauvegardé à des quartiers moins remarquables mais néanmoins anciens.

<sup>8</sup> À Poitiers, la muraille "de retranchement" construite à la fin du III<sup>e</sup> siècle a été réalisée entre autres avec les pierres des monuments somptueux du plateau (amphithéâtre, thermes, etc.) qui sont alors devenues de gigantesques carrières. L'enceinte n'existe plus en élévation mais subsiste dans les caves des maisons où l'on retrouve aujourd'hui ces étonnantes pierres de remploi.



Frise typologique de Poitiers, document graphique annexé au Rapport de Présentation – agence AUP, 2009 (extrait).

Le tableau d'analyse typologique propose un aperçu de l'ensemble de la chronologie de l'architecture locale. En calant la datation sur des points de repère que sont les édifices datés (souvent les monuments les plus connus), un classement des constructions par familles typologiques est réalisé pour les façades (images ci-contre) mais aussi pour les plans intérieurs et les détails d'architecture.

Les notions de typologie et de chronologie s'y trouvent entremêlées. Mais l'approche amène à laisser la première prévaloir sur la seconde ; une architecture datée 1870 peut en effet plutôt se référer à un modèle d'architecture dite *XVIII<sup>e</sup>*.

L'objectif de ce document est de donner des clefs de lecture du patrimoine local, pour comprendre la cohérence spécifique d'un "type" architectural et ainsi éviter des interventions dénaturant le bâti ou des maladroites de recomposition historique (qu'il s'agisse de détails de façades ou de logique de distribution interne)

historique du bâti bien au-delà de sa façade ; il faut bien souligner que le PSMV est en effet le seul document d'urbanisme qui permet de protéger les intérieurs.

### L'élaboration du projet "de sauvegarde et de mise en valeur"

L'élaboration du projet de sauvegarde et de mise en valeur qui sera formalisé dans un dossier réglementaire comprenant un rapport de présentation, un plan graphique détaillé (le PSMV) et un règlement, passe par la synthèse de l'ensemble de l'approche initiale.

Au-delà de son intérêt pour la connaissance, l'analyse transversale permet d'élaborer, en dialogue avec les maîtres d'ouvrage, une "stratégie" visant des objectifs de protection (du patrimoine bâti et naturel) et de mise en valeur (qualité de la restauration, qualité des constructions neuves, des espaces publics, etc.) mais aussi d'équilibre fonctionnel (habitat et économie) et de renouvellement urbain. Les questions centrales de l'avenir de la ville (circulation, logement, commerces, etc.) sont débattues au sein d'*ateliers urbains* thématiques regroupant des personnes qualifiées ou simplement concernées par le sujet qui y sera traité.

L'inventaire des constructions constitue un état des lieux détaillé qui sert à définir avec précision les possibilités d'évolution du centre. Chaque unité bâtie et chaque espace libre font l'objet d'une légende : un niveau de protection nuancé en fonction de sa qualité ou l'absence de protection, et dans ce cas, le PSMV dessine précisément ce qui pourra remplacer l'élément (emprise à construire ou espace libre). C'est ainsi tout le tissu urbain qui est passé "au peigne fin" pour définir le cadre d'évolution de la ville, selon ses qualités et défauts actuels, et en fonction de la stratégie urbaine définie à l'issue de l'analyse initiale.

Lorsqu'il s'agit d'une révision comme à Poitiers et La Rochelle, nous sommes amenés à reconsidérer les

protections que l'ancien plan définissait. C'est là l'occasion de se plonger dans la philosophie des PSMV des années 1970<sup>9</sup>, dont les outils restaient alors à expérimenter. Ces premières études se fondaient sur une approche patrimoniale assez lacunaire (un court résumé sur l'histoire, pas de typologie architecturale, pas de prise en compte environnementale) au profit d'une approche pragmatique de terrain, qui amenait à "faire le plan en marchant" dans la ville.

Les chargés d'étude de ces secteurs sauvegardés pionniers étaient dans une logique de protection "à la manière Monuments Historiques" qui définissait des ensembles à mettre sous cloche comme "témoins" (d'où leur image d'instrument de *muséification*), et des ensembles à sacrifier pour faire entrer la modernité dans la ville ancienne. En particulier, la question de l'accessibilité des voitures au cœur des centres a induit un certain nombre de destructions portées précisément par ces documents "de sauvegarde et de mise en valeur" : Poitiers a "coupé en deux" plusieurs îlots médiévaux pour réaliser sa grande pénétrante ouest (baptisée voie Malraux !) au moment de l'étude de son PSMV qui en prévoyait d'autres... Dans le même temps, des îlots anciens ont fait l'objet de réhabilitation lourde pour des créations de logements sociaux qui ont permis de "ramener" de la population au cœur du centre. La protection du patrimoine se faisait dans cette même logique binaire, "on garde ou on détruit", à travers des pratiques regrettées aujourd'hui – parfois encore perpétuées – comme le façadisme et le curetage d'îlot<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Loi dite Malraux de 1962 - dont nous fêtons le cinquantenaire cette année – qui visait a priori 400 centres anciens, seulement une centaine existe aujourd'hui (dont encore beaucoup datant des années 1970 et aujourd'hui obsolètes).

<sup>10</sup> Le façadisme consiste à démolir de l'intérieur d'un bâtiment et reconstruction avec conservation des façades seules (souvent remontées plus ou moins à l'identique). Le curetage d'îlot consiste à "purger" un îlot des constructions dites parasites, qui occupent les jardins ou les espaces libres. Cette pratique a souvent été développée de façon abusive.

À La Rochelle, plus de 70 % des édifices protégés ne l'étaient que pour leurs façades ; à Poitiers, le PSMV prévoyait la possibilité de créer des parkings souterrains sur trois niveaux en cœur d'îlot pour absorber le stationnement résidentiel ! Et ces deux exemples reflètent une pratique courante qui s'est illustrée dans les secteurs sauvegardés dits "de première génération". Ces documents qui apparaissent aujourd'hui en décalage avec notre regard patrimonial ont pourtant permis de poser les premiers jalons de la préservation des centres anciens qui souffraient de la concurrence des nouveaux quartiers périphériques alors séduisants pour leur modernité. La révision de ces PSMV datés apparaît non seulement nécessaire, pour remettre à plat le projet à travers une réflexion entièrement renouvelée, mais aussi évidente... un document d'urbanisme peut-il vraiment dépasser une durée de vie supérieure à une génération<sup>11</sup> ?

Aujourd'hui, le choix des protections embrasse le patrimoine allant du Moyen Âge aux années 1970. Avec l'extension de la notion de patrimoine<sup>12</sup>, il devient nécessaire de définir des critères de protection : des critères physiques (l'ancienneté, la qualité architecturale, l'esthétique), des critères relatifs (la rareté/singularité, l'exemplarité, l'authenticité) et enfin des critères contextuels liés à la mémoire collective, l'histoire locale ou encore, plus simplement, à la cohérence urbaine.

Les projets urbains sont développés sous forme de grandes orientations avec le souci de pouvoir répondre à plusieurs types de programmes. La plus grande prudence est également apportée dans la rédaction des

<sup>11</sup> Actuellement, les PLU ont souvent une durée de vie (entre deux révisions) inférieure à 10 ans. En ce sens, les PSMV font preuve d'une longévité exceptionnelle...

<sup>12</sup> Dans les années 1970-80 encore (date des premiers secteurs sauvegardés), le terme de patrimoine ne qualifiait que les édifices ayant plus de 150 ans... Aujourd'hui la notion s'est considérablement élargie.

règles pour que soient définis clairement des garde-fous sans écarter des possibilités de réalisation de qualité plus exceptionnelles.

Le document réglementaire du Secteur Sauvegardé vise ainsi l'équilibre entre valorisation du patrimoine et pratiques actuelles de la ville, autrement dit la conjugaison du passé et du présent pour que la ville continue d'évoluer sans ignorer son identité et ses usage[r]s. En ce sens, ce document est une sorte de passeur entre deux générations, en capitalisant cette mémoire bâtie, pour assurer la dynamique d'évolution de la ville.

Une fois le document publié, c'est l'Architecte des Bâtiments de France et les services instructeurs des collectivités qui deviennent les garants de cette qualité d'évolution à travers l'application des règles du PSMV. Et la Commission locale<sup>13</sup>, instance de validation durant l'étude, se pérennise pour continuer ce dialogue entre les partenaires autour des questions qui peuvent émerger dans la "vie" du Secteur Sauvegardé. Le temps d'étude, pas si long au regard de la quantité de travail requise, aura permis de sensibiliser les élus, les habitants, les professionnels également, qui, ce faisant, en deviennent les meilleurs ambassadeurs.

En insufflant une dynamique autour de la recherche et de la création, l'étude patrimoniale est pour beaucoup l'occasion de (re)découvrir le patrimoine et surtout de mieux le comprendre. Le dialogue devient en effet constructif dès que l'on sort de l'éternelle dichotomie entre histoire et modernité. Ainsi, le temps d'élaboration du PSMV est en soi un morceau d'histoire pour la ville...

<sup>13</sup> Instaurée par un décret de 2007, la Commission locale est présidée par le maire (ou président d'intercommunalité) ou le préfet. Elle est constituée pour un tiers d'élus, un tiers de représentants des services de l'État (Culture, Archéologie, Environnement,...) et un tiers de personnes qualifiées (architectes, notaires, métiers du tourisme, etc.).