

Observations des Associations

- **DEMEURE HISTORIQUE – Association reconnue d'utilité publique**
- **Association des Amis du Secteur Sauvegardé et du Quartier Mazarin d'AIX EN PROVENCE**

Dans le cadre de l'enquête publique relative aux modifications n°3 et n°04 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Aix-en-Provence

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Attachés de longue date à la mise en valeur du centre ancien d'Aix-en-Provence, nous avons examiné avec une attention particulière le projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Nous en partageons sans réserve les orientations générales, et notamment la volonté affirmée de redonner une place centrale au végétal et de mieux prendre en compte les enjeux climatiques. Ces préoccupations ne relèvent plus aujourd'hui d'une simple amélioration du cadre de vie, mais participent pleinement de la préservation même des équilibres urbains et patrimoniaux.

Nous avons également été sensibles à la qualité du diagnostic posé, en particulier sur les dérives observées dans certains secteurs du centre ancien. Le cas du quartier Mazarin est à cet égard éclairant : la transformation progressive de jardins en cœur d'îlot en espaces d'exploitation économique y est décrite avec une justesse qui mérite d'être soulignée.

Mais c'est précisément à ce stade qu'apparaît, selon nous, une difficulté.

Car si le diagnostic est juste, parfois même particulièrement lucide, les réponses proposées dans le règlement ne nous semblent pas toujours à la hauteur des phénomènes identifiés. Il existe, en plusieurs points, un décalage entre ce que l'on observe aujourd'hui dans la ville et les outils réellement mobilisés pour en contenir les effets.

C'est à cet écart entre la réalité des transformations à l'œuvre et la portée effective des règles proposées que nous souhaitons nous attacher dans les développements qui suivent.

1/ Sur la modification des espaces soumis à protection ou à prescriptions particulières

Sur les espaces DV, les usages et les destinations :

Nous tenons, en premier lieu, à exprimer notre accord sur les orientations générales retenues, qui visent à renforcer la protection des espaces libres à dominante végétale, à en affirmer l'inconstructibilité y compris en sous-sol et à imposer leur maintien en pleine terre ou leur restitution en sols naturels.

Ces dispositions constituent indéniablement une avancée, au regard des évolutions observées ces dernières années, marquées par une minéralisation progressive des cœurs d'îlot et une réduction préoccupante des surfaces perméables.

Nous souscrivons également au principe consistant à interdire toute altération de ces espaces et à encadrer strictement leurs transformations, afin d'en garantir la restitution dans leur état patrimonial, végétal et topographique.

Mais, en l'état, le dispositif demeure incomplet.

Car les atteintes portées à ces espaces ne procèdent pas uniquement ni même principalement d'interventions physiques. L'expérience récente montre qu'elles résultent, de manière tout aussi déterminante, des usages qui s'y développent.

On voit aujourd'hui des espaces demeurer conformes, en apparence, aux prescriptions du règlement, sols perméables, végétation maintenue, tout en étant profondément transformés dans leur fonctionnement.

L'implantation d'activités, en particulier de restauration, entraîne la mise en place d'équipements, l'accueil du public, l'intensification des flux, et modifie en profondeur la nature même de ces lieux.

Le jardin subsiste dans sa forme ; il disparaît dans son usage.

C'est là une évolution silencieuse, mais décisive.

Or, si le règlement encadre avec précision la matérialité des sols, en imposant pleine terre, perméabilité et végétalisation, il ne garantit pas, en l'absence de prescriptions explicites relatives aux usages, la préservation effective de ces espaces.

Cette lacune fragilise la portée du dispositif. Elle ouvre la possibilité de voir se maintenir, voire se développer, des occupations commerciales qui, tout en respectant formellement certaines caractéristiques physiques, portent atteinte à l'intégrité, au calme et à la vocation résidentielle des lieux.

Il ne suffit pas de préserver le sol pour préserver le lieu.

Les espaces végétaux situés en cœur d'îlot, du quartier Mazarin ou des autres secteurs du SPR, doivent être regardés sans ambiguïté comme des espaces à dominante végétale, indissociables de la vocation résidentielle et de l'identité patrimoniale du site.

À ce titre, ils n'ont pas vocation à accueillir du public ni des activités commerciales, sauf exceptions strictement encadrées, qu'il appartient au règlement de définir avec la plus grande clarté.

Au-delà de ces précisions, il convient de rappeler un principe simple, mais fondamental : dans un secteur patrimonial d'une telle valeur, la règle ne saurait s'adapter à des usages qui portent atteinte au patrimoine. Elle doit, au contraire, les encadrer strictement, voire les proscrire.

Nous considérons que la réussite de cette évolution du SPR repose sur la clarté, la lisibilité et le caractère pleinement opposable des règles édictées.

À défaut, le risque est connu : celui de voir se poursuivre, sous couvert d'un encadrement insuffisant, des évolutions progressives conduisant à une banalisation du centre historique et à une altération irréversible de ses équilibres.

Dans le prolongement de ces observations relatives aux espaces libres et plus largement s'agissant de la prise en compte des usages dans le règlement nous souhaitons formuler les observations suivantes concernant les articles US.

Les modifications proposées, notamment l'actualisation des destinations au regard du code de l'urbanisme et l'encadrement accru de certains usages (interdiction de certaines implantations dans les entrées d'immeubles, précision des usages des caves), apparaissent globalement pertinentes et vont dans le sens d'une meilleure lisibilité du règlement.

Toutefois, ces évolutions demeurent, pour l'essentiel, de nature technique.

Elles ne répondent que partiellement aux enjeux de fond identifiés dans le rapport de présentation, en particulier en matière de conflits d'usage et de transformation progressive du centre ancien.

Le document souligne lui-même que l'attractivité du centre historique conduit à une pression croissante sur les rez-de-chaussée et les espaces d'entrée des immeubles, lesquels tendent à être transformés en locaux d'activités, au détriment de leur fonction originelle de desserte et d'habitation ; ce constat s'applique aussi aux sous-sol et aux caves.

Dans ce contexte, la question des usages ne peut être appréhendée à travers une simple mise à jour des destinations ou une interdiction ponctuelle.

Elle appelle une approche plus globale, intégrant les équilibres entre fonctions résidentielles et activités économiques.

Dans les secteurs à forte valeur patrimoniale et à dominante résidentielle, il apparaît dès lors indispensable de réaffirmer explicitement la hiérarchie des usages, en donnant la priorité à l'habitation.

À cet égard, le règlement gagnerait à :

- affirmer explicitement, pour certains secteurs identifiés, la vocation résidentielle dominante, en encadrant strictement les possibilités de transformation vers des activités économiques ;
- limiter les effets de diffusion des activités commerciales au-delà des linéaires traditionnels en façade sur rue ;
- encadrer les conditions d'exploitation des activités autorisées, notamment en termes d'impact sur les immeubles (transformations des façades, des distributions intérieures, des accès) ;
- mieux prendre en compte les nuisances générées par certains usages, en particulier en matière sonore, olfactives et lumineuses dès lors qu'elles affectent la qualité d'habitation et conduisent à des modifications du bâti.

- interdire l'usage commercial des caves, espaces semi-enterrés et sous-sols, et leurs transformations en locaux constitutifs de ces activités (à l'exception du stockage).

Il convient à cet égard de souligner que les transformations du bâti induites par les usages, percements, modifications de menuiseries, altération des distributions, constituent une atteinte indirecte mais réelle au patrimoine, et doivent être pleinement intégrées dans l'appréciation des règles d'usage.

Enfin, il apparaît essentiel d'assurer une cohérence entre les dispositions relatives aux usages et celles applicables aux espaces libres, afin d'éviter que des activités autorisées dans les bâtiments ne puissent se déployer, de manière non maîtrisée, dans les cours et jardins.

Cette cohérence conditionne l'efficacité même du dispositif réglementaire.

Nous proposons que les articles relatifs aux espaces libres et aux usages soient modifiés comme suit :

- *les espaces libres à dominante végétale sont affectés en priorité à des usages privatifs, non ouverts au public ;*
 - *toute activité commerciale ou recevant du public y est interdite, sauf exception dûment justifiée et encadrée ;*
 - *les aménagements liés à l'exploitation économique de ces espaces (terrasses, structures légères, installations temporaires ou permanentes) sont prohibés ;*
 - *les usages autorisés doivent être compatibles avec la préservation du caractère végétal, du calme et de l'équilibre résidentiel des lieux.*

De plus, dans les espaces libres DV situées dans le USM sont interdits :

- *toute activité à caractère commercial, de service ou assimilée, y compris lorsqu'elle est accessoire à une activité autorisée dans les bâtiments ;*
- *toute activité recevant du public est interdite, à l'exception d'activités à caractère culturel, patrimonial, artistique ou pédagogique, sous réserve qu'elles soient non commerciales et ne donnent lieu à aucune exploitation économique directe ou indirecte, présentent un caractère ponctuel et réversible, ne génèrent ni nuisances sonores, olfactive ou lumineuses, ni atteinte à la tranquillité des occupants et qu'elles soient compatibles avec la conservation du bâti et des espaces libres, sans altération de leur composition historique ;*

Ces espaces sont exclusivement réservés à un usage privatif à caractère résidentiel ou assimilé, sous réserve des exceptions définies ci-dessus.

Dans ces mêmes espaces, sont interdits :

- *tout aménagement, installation ou équipement lié à une activité commerciale ou recevant du public, qu'il soit permanent ou temporaire, notamment les terrasses, structures légères, bâches, mobiliers d'exploitation ou dispositifs techniques ;*
- *toute transformation ou artificialisation des sols ou des dispositions végétales portant atteinte à la composition historique des lieux ;*
- *les installations temporaires liées aux activités autorisées à titre exceptionnel doivent être légères, démontables, sans ancrage ni modification des supports, et strictement limitées à la durée de l'événement.*

Activités existantes

- *Les activités existantes ne peuvent faire l'objet d'aucune extension dans les espaces libres ni d'aucune modification ayant pour effet d'aggraver leurs impacts sur le bâti ou les espaces libres.*
- *Les installations, aménagements ou occupations réalisés sans autorisation ou en infraction aux dispositions du présent règlement ne bénéficient d'aucun droit acquis. Ils ne peuvent faire l'objet d'aucune régularisation ni d'aucune modification ou adaptation. Leur suppression et la remise en état des lieux, dans des conditions compatibles avec la composition patrimoniale des espaces, peuvent être*

exigées dans le cadre des procédures administratives ou juridictionnelles prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur..

Sur les puits de lumière

La prescription relative à la restitution des puits de lumière, telle qu'inscrite au règlement du secteur sauvegardé, répond à une intention patrimoniale légitime : préserver des dispositifs traditionnels d'éclairage et de ventilation, constitutifs de l'organisation des immeubles anciens.

Toutefois, la réalité actuelle du bâti en diffère sensiblement. Au fil des décennies, nombre de ces puits ont été supprimés ou réduits, au profit d'extensions des cages d'escalier ou de gains de surface des appartements. Ces transformations se sont opérées de manière progressive, dans un contexte où elles ont été, sinon expressément autorisées, du moins largement tolérées de fait, y compris sous les yeux des services compétents et des différents intervenants institutionnels.

Il en résulte aujourd'hui une situation profondément transformée : les immeubles ont été divisés, vendus et recomposés en copropriétés, rendant toute restitution particulièrement délicate, tant sur le plan technique que juridique, et sans réelle adhésion des copropriétaires.

Dans ce contexte, l'application stricte de l'obligation de restitution apparaît difficilement opérante. Elle conduit, en pratique, à bloquer des projets de travaux lorsque cette exigence est opposée aux maîtres d'ouvrage, lesquels ne sont ni en mesure ni disposés à y répondre. La règle, conçue pour protéger le patrimoine, produit ainsi un effet inverse à celui recherché, en freinant l'entretien et la restauration des immeubles.

Cette situation appelle, à notre sens, une réévaluation de la prescription, afin de tenir compte de l'état réel du bâti et des évolutions intervenues dans le temps. Une approche plus pragmatique, fondée sur l'amélioration des conditions existantes plutôt que sur une restitution systématique souvent irréalisable, permettrait de concilier plus efficacement les objectifs de protection patrimoniale et les possibilités d'intervention concrètes.

Nous proposons les ajouts suivants :

Article Puits de lumière et dispositifs d'éclairage zénithal

Principe patrimonial

Les puits de lumière constituent des dispositions caractéristiques de l'architecture des immeubles anciens. À ce titre, leur conservation et, le cas échéant, leur restitution participent de la mise en valeur du bâti et sont recherchées en priorité.

Conservation et restitution des dispositifs existants

Lorsque les puits de lumière subsistent, en tout ou partie, ils doivent être conservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine ou dans un état compatible avec leur fonction d'éclairage et de ventilation naturelle.

Toute intervention doit préserver leur volumétrie, leur continuité verticale et leurs dispositifs de couverture (verrière, châssis ou équivalent), sauf impossibilité dûment justifiée.

Cas des transformations anciennes et irréversibles

Lorsque les puits de lumière ont fait l'objet de transformations anciennes ayant conduit à leur comblement partiel ou total, notamment par la création de planchers intermédiaires, et que ces dispositions présentent un caractère stabilisé (division en copropriété, occupation pérenne, contraintes techniques ou juridiques avérées), la restitution intégrale du volume d'origine ne saurait être exigée.

Dans ce cas, les interventions doivent viser :

- à préserver les dispositions existantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ;*
- à rétablir, lorsque cela est possible, un dispositif d'éclairage zénithal en partie haute (verrière, châssis), assurant un apport de lumière naturelle ;*
- à améliorer, dans la mesure du possible, les conditions de ventilation des espaces concernés.*

2/ Sur la création de l'USM Quartier Mazarin et les usages des cœurs d'îlots

Le quartier Mazarin constitue, à cet égard, un cas particulièrement révélateur.

Son identité ne tient pas uniquement à la qualité architecturale de ses façades. Elle repose sur un équilibre plus complexe, fait de relations fines entre le bâti et les espaces libres, entre les hôtels particuliers et leurs jardins, entre les espaces publics et les cœurs d'îlot.

Ces espaces libres ne sont pas résiduels. Ils sont constitutifs de l'organisation même du quartier, de son fonctionnement climatique, de son caractère résidentiel et, plus largement, de sa valeur patrimoniale.

Or cet équilibre est aujourd'hui fragilisé.

Les évolutions observées ces dernières années montrent que les atteintes ne résultent pas seulement d'interventions ponctuelles, mais d'un processus plus diffus, lié à l'introduction d'usages inadaptés. L'implantation d'activités économiques dans les cœurs d'îlot entraîne, presque mécaniquement l'installation d'équipements techniques, des modifications de façades et de distributions et une intensification des flux, des nuisances, et, à terme, une transformation des conditions d'habitation.

Ces phénomènes ne sont pas marginaux. Ils traduisent une difficulté du règlement à appréhender les usages dans leur globalité.

Il convient ici de souligner un point essentiel : certaines activités, en particulier celles liées à la restauration, ne se limitent pas à un simple changement de destination. Elles impliquent des exigences techniques spécifiques, extraction, ventilation, réseaux, qui, dans le contexte du bâti ancien, conduisent à des interventions lourdes, souvent incompatibles avec la conservation des structures et des décors.

Il existe, dans de nombreux cas, une forme d'incompatibilité structurelle entre ces usages et les caractéristiques du bâti.

Par ailleurs, la distinction opérée dans le projet de modification entre restauration sur place et cuisines dédiées à la vente en ligne apparaît juridiquement artificielle au regard de leurs effets sur le tissu urbain. Ces activités relèvent en réalité d'une même logique d'exploitation des lieux, caractérisée par les nuisances induites, les besoins en équipements techniques et les flux générés, incompatibles avec la vocation patrimoniale du secteur sauvegardé.

Une réglementation qui introduirait une différenciation entre ces formes d'activité traduirait la prévalence de considérations économiques sectorielles sur les exigences de protection patrimoniale. Une telle orientation ne saurait être admise dans le cadre SPR.

Nous contestons fermement l'idée, souvent avancée dans le débat public, selon laquelle certaines formes de restauration seraient plus légitimes que d'autres. Le critère pertinent n'est ni le niveau de gamme, ni la clientèle, ni l'image de l'établissement. Il réside exclusivement dans les nuisances générées par l'activité. Qu'il s'agisse d'un restaurant haut de gamme ou d'une restauration plus simple, les contraintes d'exploitation sont de même nature : cuisines professionnelles, extractions, livraisons, flux, fréquentation ; elles induisent des interventions techniques et des nuisances susceptibles de porter atteinte au bâti et à l'équilibre des lieux. Opposer une restauration "vertueuse" à une autre qui ne le serait pas relève donc d'une lecture subjective et inopérante. Seule doit être appréciée la capacité des établissements à maîtriser les nuisances qu'ils génèrent, au regard du contexte patrimonial et résidentiel dans lequel ils s'inscrivent.

Sur l'article US-1 nous vous suggérons, en conséquence, les ajouts et compléments suivants concernant les activités interdites :

i) L'installation de commerces, d'activités de service y compris les activités de restauration, de vente à emporter et les cuisines dédiées à la vente en ligne dans les entrées d'immeuble y compris dans les caves, sous-sol et basses offices est interdite

j) En sus, dans le secteur USM :

1. Destinations

Sont interdits :

- *toute construction nouvelle à destination de commerce et activités de service, ainsi que toute activité de restauration, de préparation ou de transformation alimentaire à finalité commerciale, quelle qu'en soit la forme, qu'elle comporte ou non un accueil du public, qu'elle soit exercée sur place, à emporter ou par livraison.*
- *Tout changement de destination vers la destination de commerce et activités de service, ainsi que toute activité de restauration, de préparation ou de transformation alimentaire à finalité commerciale, quelle qu'en soit la forme, qu'elle comporte ou non un accueil du public, qu'elle soit exercée sur place, à emporter ou par livraison.*
- *tout changement de destination vers une activité de restauration, quelle que soit sa forme*

3 / Sur l'identification des éléments incompatibles avec le SPR

Le SPR permet déjà d'identifier des parties d'immeubles ou des constructions dont la suppression, la modification ou la restitution peut être imposée lorsqu'elles portent atteinte à la composition architecturale ou urbaine.

Or, il apparaît que les altérations du patrimoine ne résultent pas uniquement de changements de destination, mais également de l'implantation d'aménagements liés à certaines activités économiques, notamment dans les cours et jardins en cœur d'îlot. Ces dispositifs (structures, équipements techniques, extensions) altèrent les espaces libres, dégradent la lecture des façades et portent atteinte à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Dans ce contexte, nous proposons que le document graphique du SPR identifie explicitement, lorsque cela est avéré, les éléments incompatibles avec la conservation du patrimoine, en les qualifiant comme éléments à supprimer, à modifier ou à restituer. Une telle identification permettrait de donner une portée opérationnelle aux objectifs de protection, en assurant une

cohérence entre le diagnostic et les outils réglementaires, et en traitant les situations existantes de manière objective, indépendamment de la nature des activités en cause.

Dans le prolongement de ce principe, nous signalons plusieurs situations observées dans le centre ancien, caractérisées par des atteintes matérielles au bâti et aux espaces libres. Ces situations concernent notamment l'occupation de jardins en cœur d'îlot par des installations liées à des activités économiques, la présence de structures ou équipements altérant la composition des espaces libres, des modifications de façades ou de distributions intérieures liées à des changements d'usage, des installations techniques incompatibles avec les caractéristiques patrimoniales des immeubles. Nous proposons que ces situations soient examinées afin d'identifier les éléments incompatibles et de les reporter au document graphique. À titre complémentaire, un inventaire localisé, accompagné d'éléments descriptifs et photographiques, pourra être tenu à la disposition de l'autorité compétente.

Cette démarche vise à assurer une mise en cohérence effective entre les objectifs de protection affichés et la réalité des situations existantes, en permettant une action ciblée et proportionnée.

4/ Modification de l'article US-II.2.2.4 Menuiserie a) les portes

La rédaction proposée, visant à proscrire de manière générale le métal au même titre que le PVC et l'aluminium, appelle de notre part une observation.

Nous comprenons pleinement l'objectif poursuivi, qui consiste à garantir la qualité des interventions et à éviter l'introduction de matériaux ou de systèmes inadaptés au caractère des immeubles anciens. Cette exigence nous paraît essentielle et doit être pleinement préservée.

Toutefois, une interdiction générale du métal nous semble susceptible de conduire, dans certaines situations, à écarter des solutions pertinentes. En effet, le métal, notamment sous forme d'acier ou de ferronnerie, fait historiquement partie du vocabulaire constructif et peut, lorsqu'il est employé avec justesse, constituer une réponse adaptée, pour des portes de service, des accès secondaires ou des dispositifs techniques discrets.

À l'inverse, certaines menuiseries bois standardisées, ou des réalisations de type pastiche, peuvent, malgré la conformité de leur matériau produire des effets peu satisfaisants, en raison d'une interprétation approximative des dispositions et du vocabulaire d'origine.. Il apparaît dès lors que la qualité du dessin, des proportions et de la mise en œuvre constitue un critère d'appréciation plus déterminant que la seule nature du matériau.

Dans cette perspective, et afin de conserver à la fois l'exigence patrimoniale du règlement et une capacité d'adaptation aux situations concrètes, nous proposons d'introduire une rédaction permettant d'encadrer strictement l'usage du métal, sans en poser une interdiction de principe.

À ce titre, il est proposé la rédaction suivante :

Le PVC et l'aluminium sont interdits.

Le métal peut être admis, notamment pour les portes de service ou dispositifs spécifiques, sous réserve d'un dessin adapté au caractère de l'immeuble, d'une mise en œuvre soignée (acier peint, ferronnerie) et d'une intégration harmonieuse dans la baie

5 / Modification de l'article US-11.2.3.10 - Parements intérieurs

La rédaction actuelle de cet article, bien qu'animée par un objectif légitime de protection des parements intérieurs, apparaît insuffisamment adaptée à la diversité des configurations existantes et aux usages propres aux locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Il est dès lors proposé d'en revoir et préciser les dispositions afin d'en améliorer la pertinence et l'opposabilité :

Les enduits intérieurs en plâtre ou à la chaux doivent être conservés et restaurés selon les techniques adaptées au bâti ancien.

Les murs intérieurs en pierre apparente présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés. La restitution ou le maintien de la pierre apparente ne peut être exigé que lorsqu'elle correspond à l'état historique des lieux ou présente un intérêt architectural avéré.

Les parements anciens, qu'ils soient enduits ou en pierre apparente, ne peuvent faire l'objet d'aucune altération, ni d'aucun doublage ou habillage permanent de nature à en masquer la lecture, sauf justification patrimoniale ou technique dûment établie.

Dans les locaux commerciaux, les aménagements intérieurs doivent être conçus de manière à préserver l'intégrité des maçonneries et la lisibilité des parements anciens.

Sont interdits :

- le scellement, l'ancrage ou la fixation d'éléments de mobilier, de présentoirs, d'habillages ou d'équipements impliquant des percements répétés, des scellements ou toute intervention altérant la pierre ou les enduits anciens*
- les structures fixes rapportées venant masquer de manière pérenne les murs anciens.*

Peuvent être admis :

- des dispositifs légers, démontables et réversibles, mis en œuvre sans altération des matériaux anciens, notamment par fixation dans les joints lorsque cela est possible ;*
- des aménagements autoportants, indépendants des parois.*

Tout aménagement doit être réversible et compatible avec la conservation du bâti ancien, tant du point de vue matériel que de son fonctionnement hygrométrique.

6 / Modification de l'article US-11.2.4.1 - Maintien des clôtures

La première phrase de l'article établit avec justesse un principe de protection fondé sur le repérage, aux documents graphiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, des murs et portails présentant un intérêt patrimonial justifiant leur conservation, leur restauration ou leur restitution.

La seconde phrase, en étendant à l'ensemble des murs de clôture une obligation de maintien dans leurs matériaux et leur disposition d'origine, apparaît à la fois redondante et en décalage avec cette logique sélective. Elle tend, de fait, à figer indistinctement des situations de valeur inégale, y compris lorsque certaines clôtures, altérées ou sans qualité particulière, appelleraient au contraire une requalification.

Afin de rétablir une lecture cohérente de la règle et de permettre une approche plus juste du patrimoine, il est proposé de reformuler l'article comme suit :

Les murs et portails à conserver, restaurer, restituer ou à édifier sont repérés aux documents graphiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Les murs de clôture non repérés peuvent être modifiés, remplacés ou restitués, sous réserve que leur traitement contribue à la qualité architecturale et paysagère du site, notamment par l'emploi de matériaux et de dispositions en cohérence avec le caractère des lieux.

7 / Proposition de modification des articles US-11.2.5.A.1 et US-11.2.5.B Toitures en tuiles creuses

b) Matériaux utilisés

La rédaction actuelle de l'article, en interdisant les « dispositifs de sous-toiture », entretient une confusion préjudiciable entre des systèmes constructifs susceptibles d'altérer la nature traditionnelle des couvertures et les écrans de sous-toiture contemporains, dont la mise en œuvre n'a ni incidence sur la volumétrie, ni sur l'aspect, ni sur la perception du paysage de toitures.

Un écran de sous-toiture est une membrane souple, mince de quelques microns d'épaisseur et continue, disposée sous les tuiles, destinée à recueillir les infiltrations accidentelles (tuiles déplacées ou cassées, pénétration de neige poudreuse) et à les évacuer vers l'égout, sans se substituer au principe traditionnel de couverture en tuiles creuses. Il s'agit d'un élément discret, non visible, qui n'affecte ni les pentes, ni les matériaux apparents, ni la lecture architecturale de la toiture.

Or, les couvertures en tuiles creuses, par leur principe même, ne constituent pas une étanchéité parfaite. À Aix-en-Provence, les toitures font en outre l'objet d'interventions régulières d'entretien et de circulations ponctuelles, parfois inappropriées, qui contribuent à leur fragilisation. Le recours à un écran de sous-toiture répond dès lors à une exigence élémentaire de pérennité de l'ouvrage, pleinement intégrée aux règles de l'art, notamment au regard de la garantie décennale.

Il convient de souligner que ces dispositifs ne s'opposent en rien aux savoir-faire traditionnels. Leur emploi est courant dans des opérations conduites sur des édifices protégés, mises en œuvre par des entreprises spécialisées, y compris en restauration de monuments historiques, sous le contrôle des, architectes en chef, des architectes du patrimoine et des ingénieurs du patrimoine.

Il en résulte une situation paradoxale : des dispositions admises dans les contextes patrimoniaux les plus exigeants se trouvent ici proscrites dans un cadre moins contraint, sans justification patrimoniale objective.

En pratique, cette interdiction est largement contournée par les maîtres d'ouvrage, ce qui révèle son inadéquation aux réalités constructives contemporaines et son défaut d'appropriation. Une règle qui ne correspond ni aux usages ni aux nécessités techniques tend, de fait, à perdre sa portée normative.

Il apparaît dès lors nécessaire de clarifier la rédaction de cet article, afin de maintenir l'interdiction des dispositifs altérant les dispositions constructives traditionnelles, tout en admettant explicitement le recours à des écrans de sous-toiture, sous réserve qu'ils demeurent invisibles et sans incidence sur l'expression architecturale des toitures. Il pourrait utilement être précisé que la nature et les modalités de mise en œuvre de ces écrans sont soumises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France, garantissant ainsi leur compatibilité avec les exigences patrimoniales du site.

Nous vous proposons d'ajouter à l'article US-11.2.5.A.1 et US-11.2.5.B

Les dispositifs de sous-toiture susceptibles de modifier la nature constructive et le fonctionnement traditionnel des couvertures ne sont pas autorisés.

Toutefois, la mise en œuvre d'un écran de sous-toiture, défini comme une membrane souple, de moins d'un millimètre d'épaisseur et continue disposée sous les tuiles, destinée à recueillir et évacuer les infiltrations accidentelles, peut être admise, sous réserve qu'il :

- demeure non visible depuis l'extérieur ;
- ne modifie ni la volumétrie, ni la pente, ni l'aspect de la couverture ;
- ne porte pas atteinte à la ventilation traditionnelle de la toiture ;
- ne se substitue pas aux dispositions constructives anciennes, mais s'y associe.

La nature de l'écran, ses caractéristiques techniques et ses conditions de mise en œuvre sont soumises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

8/ Proposition de modification des articles US-11.2.6.4 - Décors intérieurs

La rédaction de cet article procède d'une intention pleinement légitime de préservation des décors intérieurs. Toutefois, elle ne distingue pas suffisamment entre les éléments présentant un intérêt patrimonial avéré et ceux, introduits à des périodes plus récentes, qui ne présentent qu'une valeur médiocre, voire discordante avec l'architecture d'origine.

Or, la doctrine de la restauration, telle qu'issue de la Charte de Venise, invite à une lecture critique des apports successifs, fondée non sur leur seule existence, mais sur leur valeur propre et leur contribution à la compréhension de l'édifice. Elle ne prescrit en aucun cas le maintien systématique d'éléments dépourvus d'intérêt, lorsque ceux-ci altèrent la cohérence architecturale d'ensemble.

Il est en effet fréquent que, notamment à la fin du XIX^e siècle ou au début du XX^e siècle, des cheminées anciennes aient été remplacées par des modèles standardisés, souvent en marbre blanc, sans qualité particulière et sans rapport avec le caractère des lieux. Leur maintien systématique conduit aujourd'hui à figer des états altérés de l'édifice, au détriment d'une restitution plus juste de son identité.

La même observation peut être formulée pour certains éléments de mobilier ou d'aménagement intérieur, dont la conservation, lorsqu'ils sont dépourvus de qualité, ne participe en rien à la mise en valeur du patrimoine.

Il peut être observé que, dans le cadre d'interventions conduites sur des édifices protégés au titre des monuments historiques, une appréciation fine de la valeur des éléments est systématiquement opérée, permettant, le cas échéant, la dépose d'éléments tardifs sans qualité au profit d'une restitution plus cohérente. Il apparaît dès lors difficilement compréhensible qu'une telle souplesse d'appréciation ne puisse être admise pour des immeubles de moindre intérêt patrimonial, pour lesquels une application littérale de la règle conduit à figer des états altérés.

Il convient également de rappeler que ces éléments participent directement au cadre de vie des habitants. Les cheminées, notamment, constituent des éléments structurants du décor intérieur et de l'usage des pièces. S'il est pleinement légitime, au regard de l'intérêt patrimonial, de préserver les éléments de qualité, l'imposition du maintien d'éléments dépourvus d'intérêt ou en contradiction avec la cohérence architecturale des lieux conduit à porter une atteinte excessive aux conditions d'usage des biens et, par là même, à l'exercice du droit de propriété.

Une telle contrainte, lorsqu'elle n'est pas justifiée par une valeur patrimoniale avérée, apparaît disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi.

Une approche plus nuancée apparaît dès lors nécessaire, permettant, dans le cadre d'un projet de restauration cohérent, la dépose d'éléments sans intérêt et leur remplacement par des dispositifs mieux accordés aux volumes, à l'époque et à l'écriture architecturale de l'immeuble, y compris par l'introduction d'éléments anciens de remploi, dès lors que leur intégration est justifiée et lisible.

Ainsi, nous vous proposons de préciser l'article US-11.2.6.4 par l'ajout suivant :

Les éléments de décor intérieur présentant un intérêt patrimonial avéré, notamment les décors sculptés, gypseries, plafonds moulurés, cheminées, boiseries, peintures murales et fresques, parquets, céramiques ou dallages de qualité, doivent être maintenus en place, restaurés ou restitués selon les techniques appropriées.

Cette obligation s'apprécie au regard de la valeur propre des éléments, de leur authenticité et de leur contribution à la cohérence architecturale de l'édifice.

Les éléments ajoutés postérieurement, ne présentant pas de valeur patrimoniale ou altérant cette cohérence, peuvent être déposés.

Leur remplacement peut être admis, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent, par des éléments en adéquation avec le caractère, les volumes et l'époque de l'immeuble, y compris par l'emploi d'éléments anciens de remploi, sous réserve que leur intégration respecte la lisibilité de l'intervention.

Ces dispositions sont mises en œuvre sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France.

9 / Observations sur la modification n° 4 du PSMV

Elle témoigne d'une attention réelle portée à ce qui fait, au fond, la singularité de cette ville : cette manière très particulière qu'elle a de se donner à voir, par fragments, par échappées, par alignements, par surprises. Le travail engagé sur les perspectives, leur identification, leur description, leur mise en forme à travers des fiches, va incontestablement dans le bon sens. Il redonne à ces vues une existence presque tangible, et rappelle qu'elles ne sont pas seulement des effets de composition, mais une part essentielle de l'expérience urbaine.

En parcourant ces fiches, on perçoit cependant une forme de répétition dans les prescriptions, comme si toutes les perspectives relevaient d'un même régime, alors qu'elles n'ont ni la même portée, ni la même intensité, ni la même fragilité. Certaines supportent très bien une certaine épaisseur de vie, d'autres beaucoup moins. Cette nuance, pourtant essentielle, n'apparaît pas toujours clairement.

Mais surtout, ce qui frappe, c'est que l'attention se porte très largement sur le bâti, façades, toitures, émergences et beaucoup moins sur ce qui, pourtant, constitue aujourd'hui le premier plan réel de ces perspectives : l'espace public lui-même. Or c'est souvent là que les altérations sont les plus sensibles. Non pas tant dans les grandes transformations que dans l'accumulation de choses modestes : bornes, potelets, dispositifs de sécurisation, signalétique, conteneurs, poubelles, installations provisoires devenues définitives. Rien de spectaculaire, mais une sédimentation lente qui finit par brouiller la lecture.

On voit parfois, dans des situations pourtant très soignées, des dispositifs techniques venir s'installer sans véritable considération pour le lieu, comme si la qualité du cadre ne faisait pas partie du problème à résoudre. Une belle perspective peut ainsi se trouver altérée non par un projet, mais par une addition de décisions ponctuelles, prises séparément, sans vision d'ensemble.

La question de la lumière participe du même phénomène. L'intensité croissante des éclairages commerciaux, les vitrines fortement lumineuses, les enseignes qui se multiplient ou s'affirment, modifient profondément la perception des rues, notamment le soir. Là encore, ce n'est pas un sujet spectaculaire, mais un glissement progressif, qui finit par transformer l'atmosphère même de la ville.

À cela s'ajoute la présence des véhicules, leur stationnement, leur positionnement dans les axes de vue, qui viennent souvent occuper le premier plan de ces perspectives que l'on cherche par ailleurs à préserver. C'est une réalité avec laquelle il faut composer, bien sûr, mais dont l'impact visuel ne peut être ignoré.

Tout cela conduit à une évidence assez simple : la qualité des perspectives ne dépend pas uniquement de ce qui relève des propriétaires privés. Elle se joue tout autant, sinon davantage, dans la manière dont l'espace public est pensé, entretenu, équipé, géré au quotidien. C'est un travail collectif, qui engage la ville autant que les particuliers, et qui suppose une forme de cohérence dans le temps.

Il ne s'agit pas de remettre en cause le travail engagé, bien au contraire, mais peut-être de l'élargir. D'accepter que la question des perspectives ne se limite pas à une géométrie ou à une règle, mais qu'elle touche à quelque chose de plus diffus : une manière d'habiter la ville, de la regarder, d'en prendre soin. C'est sans doute à cette condition que les intentions portées par ce document pourront réellement trouver leur traduction dans la réalité.

10 / Observation relative à l'interprétation du règlement et proposition d'une instance de concertation patrimoniale

Nous souhaitons attirer l'attention sur une difficulté récurrente rencontrée dans la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, liée à l'accumulation et à la complexité des règles applicables dans le secteur sauvegardé. Si ces règles sont nécessaires à la protection du patrimoine, leur superposition et leur degré de précision peuvent, dans certains cas, conduire à des situations de blocage, en particulier lorsque leur application littérale ne permet pas de prendre en compte la spécificité d'un projet ou d'un immeuble.

Il est ainsi observé que certaines opérations de restauration ou d'aménagement, pourtant favorables à la mise en valeur du patrimoine, se trouvent ralenties, voire empêchées, du fait d'une lecture strictement littérale des dispositions réglementaires, sans prise en compte suffisante de leur cohérence architecturale et patrimoniale d'ensemble. Cette situation tient notamment à la nature même du règlement, qui ne peut, par définition, anticiper la diversité des situations rencontrées, et dont l'application suppose une capacité d'appréciation qualitative, adaptée à chaque contexte.

Elle s'explique également par les modalités d'instruction des dossiers, qui mobilisent, aux côtés de l'Architecte des Bâtiments de France, différents services administratifs intervenant chacun dans leur champ de compétence. Cette pluralité d'acteurs, si elle est nécessaire, peut conduire, dans certains cas, à privilégier une approche segmentée ou strictement normative, au détriment d'une lecture globale des enjeux patrimoniaux.

Afin de renforcer la qualité des décisions et de faciliter le traitement des situations les plus sensibles, l'association propose la mise en place, à l'échelle locale, d'une instance de

concertation patrimoniale, en appui à l'Architecte des Bâtiments de France, permettant une analyse collégiale des projets présentant des enjeux particuliers.

Cette instance pourrait associer, autour de l'ABF :

- des représentants des services patrimoniaux et techniques compétents ;
- des architectes disposant d'une expérience reconnue en matière de restauration du patrimoine ;
- des personnalités qualifiées et des représentants d'associations engagées dans la défense du patrimoine.

Une telle instance permettrait d'éclairer les décisions par une approche pluridisciplinaire, de mieux articuler les exigences réglementaires avec les réalités des projets, de sécuriser juridiquement les autorisations délivrées, d'aider à l'identification des éléments incompatibles avec le caractère patrimonial et de préconiser les solutions appropriées, de favoriser une approche plus qualitative et plus opérationnelle de la protection du patrimoine.

Cette proposition ne vise pas à remettre en cause les compétences de l'Architecte des Bâtiments de France, mais au contraire à conforter son rôle, en lui offrant un cadre d'échange et d'analyse adapté à la complexité croissante des situations rencontrées.

11 / Observation à l'appropriation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Nos associations souhaitent attirer l'attention sur la nécessité d'améliorer la lisibilité, la fiabilité et l'appropriation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par les acteurs locaux et par la population.

Si les modifications actuellement engagées permettent utilement de corriger certaines lacunes et de préciser le règlement, il apparaît que le document, dans sa forme actuelle, comporte encore un certain nombre d'imprécisions et d'écarts entre sa représentation graphique et la réalité du terrain.

Il est ainsi constaté, dans plusieurs situations, des discordances entre les éléments figurés sur les documents graphiques et leur existence réelle, qu'il s'agisse d'éléments bâtis, de végétation ou d'aménagements. Ces écarts, inévitables dans un document de cette ancienneté, sont susceptibles de générer des incompréhensions, voire des difficultés d'interprétation dans l'instruction des projets.

Au-delà de ces aspects techniques, il apparaît que le règlement du SPR reste, pour une partie des usagers, difficile à appréhender. Sa complexité et son caractère parfois très prescriptif peuvent conduire à une perception négative, alors même qu'il constitue un outil essentiel de protection et de mise en valeur du patrimoine.

Dans ce contexte, nos associations considèrent qu'il est nécessaire d'engager une démarche visant à renforcer la compréhension et l'appropriation du SPR.

À cet effet, plusieurs pistes peuvent être envisagées :

- la mise à jour progressive et continue des documents graphiques, afin de garantir leur conformité avec la réalité du terrain ;
- l'élaboration de documents pédagogiques permettant de rendre le règlement plus accessible et plus compréhensible pour les propriétaires et les porteurs de projets ;

- la mise en place de modalités de dialogue et de concertation, notamment à travers une instance consultative, permettant d'accompagner l'interprétation du règlement dans les situations complexes.

Ces mesures contribueraient à renforcer l'adhésion au SPR et à favoriser une approche plus qualitative et partagée de la protection du patrimoine, condition essentielle de son efficacité à long terme.

La protection du patrimoine ne peut reposer uniquement sur la contrainte réglementaire, mais suppose également une compréhension et une appropriation par l'ensemble des aixois.

Au terme de ces observations, il apparaît que le projet de modification du SPR s'inscrit dans une orientation globalement positive, mais qu'il demeure, sur plusieurs points essentiels, en retrait par rapport aux enjeux qu'il identifie lui-même.

Le document améliore utilement certaines prescriptions, mais il ne traite que partiellement les mécanismes réels de transformation du centre ancien, qui tiennent moins à la matérialité des interventions qu'aux usages qui s'y développent et aux effets qu'ils induisent.

Or c'est précisément sur ce terrain que se joue aujourd'hui l'évolution du centre historique.

À défaut d'une prise en compte plus explicite de ces phénomènes, le risque est celui d'une transformation progressive, diffuse, difficilement perceptible à court terme, mais profondément dommageable à long terme.

C'est dans cette perspective que nous vous demandons, Monsieur le Commissaire enquêteur, d'intégrer à l'enquête la présente, de bien vouloir prendre toute la mesure des observations qui précèdent et d'en apprécier la portée dans l'examen du projet soumis à l'enquête.

E [redacted] **de F** [redacted]

Délégué adjoint Provence Alpes Côte d'Azur

Délégué ville d'Aix e Provence

DEMEURE HISTORIQUE

Vice-Président

Association des Amis du Secteur Sauvegardé et du Quartier Mazarin d'AIX EN PROVENCE

