



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PRÉFECTURE DE L'HERAULT

Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer de l'Hérault  
SEADT - PCDD  
PV -CLSS 06.01.2010  
Affaire traitée par C. BERNARD  
Téléphone : 04.34.46.61.33  
Télécopie : 04.67.02.25.46  
Mèl : [carine.bernard@herault.pref.gouv.fr](mailto:carine.bernard@herault.pref.gouv.fr)

Le 13 avril 2010

### **Commission Locale du Secteur Sauvegardé de Montpellier, PROCES-VERBAL de la Réunion du 6 janvier 2010**

La Commission Locale du Secteur Sauvegardé de Montpellier s'est réunie à la mairie de Montpellier, le 6 janvier 2010 dès 14h00, dans la salle Mendès France, sous la présidence de Madame Hélène MANDROUX, Maire de Montpellier. Assistaient à cette réunion :

#### **I- Représentants élus désignés par le Conseil Municipal de Montpellier :**

- M. Philippe SAUREL, Adjoint délégué à Mme le Maire de la Ville de Montpellier
- M. Christian BOUILLE, Adjoint délégué à Mme le Maire de la Ville de Montpellier
- Mme Perla DANAN, Adjointe déléguée à Mme le Maire de la Ville de Montpellier

#### **II- Représentants de l'Etat désignés par le préfet :**

- Mme Delphine CHRISTOPHE, Conservatrice des Monuments Historiques, DRAC
- M. Michel GEOFFROY, Adjoint à la conservatrice des Monuments Historiques, DRAC
- Mme Colette SERRE, Administratrice générale des finances publiques de l'Hérault
- M. Olivier ALEXANDRE, Chef du SEADT, direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Mme Christine CHILLET, Cabinet du Préfet, SIDPC

#### **III- Personnalités qualifiées désignées conjointement par le préfet et Mme le Maire**

- Mme Jacqueline BAISETTE, Déléguée régionale de SPEEF
- M. Alain GENSAC, Architecte
- M. Philippe JOUVIN, Urbaniste
- Mme Alix AUDURIER CROS, Géographe
- Mme Jaana REINIKAINEN, Architecte
- M. Jean-Paul VOLLE, Géographe

### Personnes présentes et invitées :

- M. Alexandre MELISSINOS, Architecte chargé de l'étude de la révision du PSMV
- M. Vivek PANDHI, Architecte chargé de l'étude de la révision du PSMV
- Mme Christine ANCEY, Architecte chargée de l'étude de la révision du PSMV
- M. Jean-Louis VAYSSETTES, service Régional de l'archéologie, DRAC
- M. Patrice BONNIN, Directeur de la mission Grand Cœur, Mairie de Montpellier
- Mme Isabelle HIRSCHY, Architecte mission Grand Cœur, Mairie de Montpellier
- Mme Alice BAFFERT, mission Grand Cœur, Mairie de Montpellier
- M. Frédéric PEREZ, Vice-président de la Chambre de Métiers de l'Hérault
- M. Alban ZANCHIELLO, Chargé de mission, Cabinet du Maire, Mairie de Montpellier
- Mme Carine BERNARD, SEADT, direction Départementale des Territoires et de la Mer

### I - L'INTERVENTION DE MME LE MAIRE DE MONTPELLIER, MME HÉLÈNE MANDROUX :

**Mme Hélène MANDROUX**, souhaite une bonne année 2010, et remercie les membres de la commission de leur présence.

Elle rappelle son attachement à ce projet de révision du secteur sauvegardé de Montpellier car le centre-ville de Montpellier est un quartier historique avec un important patrimoine, qu'il faut conserver pour les générations futures. Le secteur sauvegardé de la Ville de Montpellier, créé le 11 août 1967, a été étendu le 23 septembre 1981, puis le 11 avril 2001. L'étude en cours permettra de réviser le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé en conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> septembre 1977 et de doter les extensions d'un règlement qui se substituera au PLU. L'objectif est de doter le secteur sauvegardé d'un règlement adapté au centre ancien afin qu'il soit habité et animé.

**M. Alexandre MELISSINOS**, a été désigné en 2007 en tant que chargé d'étude pour réviser le règlement du périmètre initial du PSMV, et l'étendre sur les extensions. Il présente devant la commission le fruit de sa 2<sup>ème</sup> année de travail.

Une cohérence de l'action de l'Etat est assurée dans le département grâce à une coordination avec la DRAC, qui est chargée de la programmation et de la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Le préfet de département est chargé de la procédure d'instruction du PSMV au titre du code de l'urbanisme grâce à l'aide d'interlocuteurs techniciens : le SDAP et la DDTM. La Commission locale du secteur sauvegardé, présidée par Mme le Maire, a fait l'objet d'un renouvellement de sa composition en 2008. Elle assure le suivi du secteur sauvegardé. Elle peut être consultée à tout moment pour tout projet d'opération, d'aménagement, de construction qui concerne le secteur sauvegardé, et proposera la révision du PSMV au préfet qui le transmettra à la Commission nationale.

Les secteurs sauvegardés ont vocation à préserver et à mettre en valeur des ensembles urbains d'intérêt patrimonial et de conserver leur fonction, notamment dans l'habitat, au besoin par la modernisation du logement ancien et son adaptation aux changements sociaux et économiques. Les bâtiments construits au 19<sup>ème</sup> siècle ont été conçus pour marquer les classes sociales de manière verticale (les plus riches dans les 1<sup>ers</sup> étages et les plus pauvres dans les derniers étages). La tendance a été inversée à notre époque ce qui se traduit par une forte attractivité des derniers étages au détriment du rez de chaussée, et une nécessaire réflexion sur leur accessibilité et leur restauration. Ce projet de révision du PSMV s'ancre aussi dans une réflexion globale de développement durable. Il s'agit, par exemple, de mettre en équilibre

l'objectif prioritaire d'économie d'énergie avec le respect de l'esthétisme du centre historique (par exemple par le travail d'insertion des panneaux photovoltaïques). Cette réflexion a nécessité plusieurs réunions thématiques. La mission difficile de **M. Alexandre MELISSINOS**, est d'équilibrer ces différents paramètres.

Ce nouveau règlement du secteur sauvegardé de Montpellier concerne la commune mais aussi tous les habitants de l'agglomération de l'aire urbaine qui se reconnaissent dans ce patrimoine emblématique. Et ce pour les décennies à venir afin de préserver un patrimoine qui sans cela va disparaître. En est l'exemple l'ancienne mairie de Montpellier située sur la Place de la Canourgue (avant 1975), que l'Etat (ministère de la justice) a laissé inexorablement se dégrader lors des quatre décennies d'utilisation par ses services. C'est donc un travail de mémoire et pas seulement de restauration du quartier historique de Montpellier.

## **II - L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA RÉVISION ET D'EXTENSION DU SECTEUR SAUVEGARDE DE MONTPELLIER ET LES DIFFÉRENTES ORIENTATIONS PRISES EN 2009**

**M. Alexandre MELISSINOS**, précise que le travail qu'il va présenter est une œuvre collective compte tenu de la participation active de **M. Jean-Louis VAYSSETTES (DRAC)**, les services de la Ville, notamment la Mission Grand Cœur et le service urbanisme. Le secteur sauvegardé de Montpellier concerne 2200 parcelles, 12600 habitants, 10130 logements (dont 1800 vacants en 1999 aux dires de l'INSEE), 92% du parc de logement date d'avant 1948. La procédure de révision est à mi-chemin, et l'échéance de 2011 sera respectée. Le principal travail consiste à réaliser un règlement et à établir des fiches suite à la visite des immeubles et des logements, afin d'évaluer leur intérêt global et l'intérêt particulier de chacun des éléments qui les composent. Ces fiches d'enquête désignent les mesures à prendre, le degré d'intérêt des éléments extérieurs et intérieurs des bâtiments, signalent ce qui est à conserver ou à transformer, mais aussi laisse la possibilité de découvertes ultérieures qui nécessiteront une protection. Les critères de sélection sont basés sur l'intérêt propre du bâtiment (historique, scientifique, social et patrimonial), il peut être atypique par rapport à un ensemble et présenter un intérêt en lui-même, ou inversement ne pas présenter un intérêt spécifique lui-même mais de part son appartenance à un ensemble cohérent.

### **A - Le bilan est le suivant, sur 1233 bâtiments étudiés :**

- 43 monuments historiques
- 792 bâtiments à conserver
- 283 bâtiments à remplacer
- 115 bâtiments à démolir

Le plan de sauvegarde procède par recensement patrimonial, pour chacun des bâtiments, il fixe le principe de conservation sans en fixer les modalités (au moment du permis de construire). C'est un document d'urbanisme qui tient compte de multiples problématiques (accessibilité des bâtiments, les devantures des commerces, le développement des énergies renouvelables). Cela nécessite au préalable une réflexion afin d'adapter le futur règlement à un réalisme opérationnel. Des constatations sur le terrain ont permis de relever une liste de problématiques :

### 1 - le problème de la salubrité des logements :

L'équipe en charge de l'étude de révision du secteur sauvegardé, lors des visites d'immeubles, constate l'existence de logements dont les conditions d'habitabilité ne sont pas avérées (notamment locaux en sous-sol ou entresol, locaux d'activités à RDC transformés en logements). Le règlement du PSMV relevant du code de l'urbanisme, est limité dans ses possibilités d'agir sur ces cas mais tout ce qui est néanmoins possible sera intégré.

**M. Alexandre MELISSINOS** transmettra à la Ville les cas constatés d'insalubrité pour lui permettre d'intervenir dans le cadre du code de la santé, avec l'aide des services de l'Etat.

### 2 - la prise en compte de l'accessibilité aux étages supérieurs des immeubles à potentiel patrimonial :

L'aménagement d'ascenseur pour faciliter l'accessibilité, notamment des handicapés, aux étages supérieurs, peut poser un problème, voir s'avérer impossible. Les fiches d'immeubles renseigneront sur la possibilité (ou non) d'intégrer ces équipements dans la cage d'escalier (mais le cas où cette disposition est possible est très rare) ou dans les cours. La meilleure solution est d'intégrer l'équipement dans le volume bâti mais cela suppose que l'ensemble de l'immeuble fasse l'objet d'une restructuration et que tous les copropriétaires soient d'accord.

### 3 - la prise en compte des économies d'énergie :

C'est un sujet d'actualité cependant les toits du secteur sauvegardé se prêtent mal à ces dispositifs. Le règlement sur ce projet doit tenir compte de l'évolution rapide des techniques, il ne doit pas être conçu en fonction du matériel actuel mais encadrer les possibilités de faire, notamment sur le plan esthétique.

La préoccupation exprimée par **Mme Alix AUDURIER CROS**, sur la question du confort dans les logements, notamment sur l'amélioration des performances thermiques des logements pour diminuer les charges de chauffage nécessite de trouver des réponses techniques spécifiques, adaptées à l'architecture ancienne.

### 4 - la présence de commerces dans le centre historique :

Le constat est souvent négatif : les grilles défigurent les bâtiments, les commerces accaparent les entrées avec des devantures banales mais aussi les étages des immeubles. S'il est constaté des efforts d'intégration, ceux-ci trop peu nombreux, sont malheureusement noyés dans l'ensemble et ne se remarquent pas.

### 5 - le suivi des travaux de restauration et la formation des artisans :

Les artisans ne sont pas toujours suffisamment formés aux techniques de restauration du bâti ancien. Un travail est à mener avec la Chambre de métiers et la CAPEB : formation spécifique aux techniques et matériaux anciens, chantier école...

### 6 - l'information du public et des artisans :

L'information permet de sensibiliser les gens à l'appropriation de leur patrimoine.

## **B - La topographie historique :**

**M. Alexandre MELISSINOS**, présente son travail sur la topographie historique consistant à superposer des plans de différentes époques. Le travail a été réalisé sur le plan des îliers de 1750, le plan de Flandio de 1788, le cadastre de 1825 et celui de 2003. L'évolution de la ville, parcelle par parcelle, est ainsi d'une grande lisibilité. L'aide apportée par M. Jean-Louis VAYSSETTES a été particulièrement précieuse.

Ce travail a permis de :

- 1- localiser le tracé des enceintes successives et à présenter les différentes hypothèses de localisation de la commune clôturée,
- 2- localiser les démolitions et les reconstructions effectuées entre les différentes époques,
- 3- reporter sur les parcelles, le statut ou métier des propriétaires.

Deux phénomènes apparaissent entre 1788 et 1825 :

- les biens de l'église ont été transférés à des particuliers,
- le nombre des commerçants, artisans et notables a augmenté.

Ce travail met en évidence les différentes évolutions sociologiques et historiques de Montpellier.

## **III – DISCUSSION :**

**M. Christian BOUILLE**, constate que le travail de **M. Alexandre MELISSINOS** met en évidence les richesses patrimoniales insoupçonnées de Montpellier. Cependant, la restauration de tout ce patrimoine va nécessiter un financement important et être une charge financière pour les propriétaires des immeubles à restaurer.

**M. Alexandre MELISSINOS**, distingue le coût financier, important, de la restauration et le gain économique (attrait touristique) et social pour la ville. La 1<sup>ère</sup> chose à faire pour réduire le coût de la restauration, est de prévenir la « casse » en expliquant les règles aux propriétaires et aux artisans, en les aidant dans leur projet.

**Mme Hélène MANDROUX**, rappelle que l'information des riverains (habitants et commerçants) et la formation des artisans aux techniques de restauration du patrimoine sont primordiales pour arrêter la dégradation des immeubles. Cependant, cela ne suffit pas, ainsi il est nécessaire de sensibiliser et d'informer les propriétaires sur leur patrimoine pour qu'ils en comprennent la « valeur » et soient attentifs aux soins à lui apporter. Elle rappelle que l'une des 1<sup>ères</sup> mesures de protection du patrimoine de Montpellier qu'elle a mise en place a été de lutter contre les tags, ce qui a eu des retombés économiques et touristiques immédiates sur la ville.

**M. Jean-Paul VOLLE**, apprécie l'intelligence de la démarche qui intègre l'évolution historique de la ville afin d'en révéler son patrimoine. Pour impliquer la population montpelliéraine à cette démarche, il est préférable de privilégier la communication pour éviter d'avoir recours à la sanction.

**Mme Alix AUDURIER CROS**, souligne la qualité du travail qui respecte la législation sur les 1<sup>ers</sup> secteurs sauvegardés. Cela démontre une volonté politique et une communication efficace. Cependant, elle souhaite que soient inclus comme éléments à protéger, au même titre que les bâtiments, les cours et les jardins. La restauration ou la préservation du patrimoine est facteur de modernité grâce à un travail de préservation qui inscrit le bâtiment dans le présent et le futur en lui permettant de s'adapter aux contraintes de la vie moderne, tout en restant fidèle à son architecture d'origine.

**Mme Hélène MANDROUX**, précise qu'elle est très sensible à la préservation du patrimoine de la ville car cela permet de connaître son histoire. Elle s'attache à ce qu'un soin soit porté sur l'ensemble du patrimoine de manière égale, que ce soit de l'habitat privé ou des équipements publics.

**M. Philippe SAUREL**, signale l'importante intervention de **M. VAYSSETTES** qui, grâce à ses informations, a permis à ce projet d'avancer. En effet, pour bien appréhender le patrimoine historique de Montpellier, des constatations sur le terrain doivent être complétées par des données écrites. Il met l'accent sur le suivi des travaux de restaurations afin d'éviter des dérives, notamment l'augmentation des prix des prestations des entreprises, une fois habilitées à faire les restaurations. La question du coût peut dissuader les petits propriétaires à suivre les prescriptions architecturales. Il pense donc, qu'une démarche sur la qualification des entreprises par labellisation doit être mise en place en même temps que le suivi de leurs travaux.

**M. Alain GENSAC**, signale le problème du suivi des prescriptions notamment par les commerçants.

**M. Patrice BONNIN**, regrette que le procureur ne prenne pas suffisamment en compte les procès-verbaux d'infraction.

**M. Philippe SAUREL**, pense que cette situation met la ville en porte-à-faux car des infractions sont constatées, mais pas systématiquement suivies par le procureur, et ce qui donne un sentiment d'impunité à ceux qui les commettent.

**M. Alexandre MELISSINOS**, précise que pour faire appliquer le règlement, les procès-verbaux d'infraction ne sont pas suffisamment efficaces. Il suggère de prendre des mesures pour quelques cas afin de marquer les esprits, d'autant que la Ville ne peut suivre tous les chantiers.

**Mme Jacqueline BAISETTE**, pense qu'il est nécessaire de mettre en place une sensibilisation durable de la population notamment par voie de presse.

**M. Patrice BONNIN**, explique qu'une exposition sur le secteur sauvegardé va être installée dans le hall d'accueil de la mission Grand Cœur en 2010. Elle contribuera à cette sensibilisation du public.

**Mme Alix AUDURIER CROS**, rappelle que le projet de révision du secteur sauvegardé est une action de réhabilitation urbaine consistant à adapter la ville ancienne aux besoins de la vie contemporaine. Il faut donc établir des priorités :

- 1 - lutter contre l'insalubrité,
- 2 - permettre l'accessibilité de toutes les personnes dans les étages supérieurs des bâtiments,
- 3 - introduire la notion de confort urbain grâce à une réflexion d'ensemble des appartements du sol au plafond et son enveloppe (économie d'énergie, chauffage).

Cette doctrine peut être expliquée à la population afin de la sensibiliser à une restauration qui doit s'adapter à la vie moderne.

**Mme Hélène MANDROUX**, précise que si elle est d'accord sur le principe de la sensibilisation du public, elle pense que cela ne suffit pas. Il y a deux sortes de contrevenants, ceux qui n'ont pas la possibilité de faire autrement et ceux qui ne veulent pas faire autrement.

**M. Christian BOUILLE**, considère qu'un équilibre doit être trouvé, entre la sanction et la pédagogie, enfin d'éviter un sentiment d'impunité du public face à d'infractions impactant notre patrimoine.

**Mme Delphine CHRISTOPHE**, depuis peu dans son poste (6 mois) à Montpellier, constate l'augmentation des recours sur les refus d'installation de panneaux photovoltaïques ; par conséquent il est question de mettre en place avec différents partenaires un guide d'une meilleure gestion de ces panneaux dans la région. Enfin, quant à la labellisation des entreprises, de type Qualibat, elle rappelle que celle-ci ne peut être imposée légalement. Cela rend d'autant plus utile une action de sensibilisation et de formation des entreprises pour améliorer leur qualification en restauration du patrimoine historique. Elle rappelle que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, le SDAP a intégré la DRAC où se trouve aussi **M. Jean-Louis VAYSSETTES**.

**M. Philippe JOUVIN**, pense que l'instauration d'un guide de bonne conduite pour les questions de panneaux photovoltaïques peut être une bonne chose.

**M. Philippe SAUREL**, rappelle que c'est à l'architecte des Bâtiments de France de contrôler la pose des panneaux photovoltaïques.

**M. Patrice BONNIN**, propose l'élaboration d'un référentiel des bonnes réalisations mis à la disposition du public et actualisé périodiquement, indiquant les entreprises ayant réalisé les travaux, pour les valoriser.

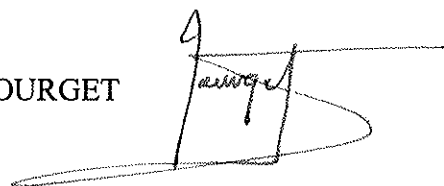
**M. Frédéric PEREZ**, précise que la chambre de Métiers a mis en place une formation professionnelle pour les artisans pour des marchés futurs de restauration (par exemple : tailleur de pierre).

**M. Alexandre MELISSINOS**, explique que le travail de formation et d'information est un travail à long terme. Il ne s'agit pas seulement d'organiser des formations mais aussi, d'assurer un suivi sur le terrain, former des formateurs qui formeront à leur tour des formateurs.

**Mme Hélène MANDROUX**, souhaite une nouvelle commission avant l'été 2010 et clôt la séance.

La Directrice départementale  
des territoires et de la mer

Mireille JOURGET

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mireille Jourget', is written over a rectangular stamp area. The signature is stylized and somewhat cursive.

