

NOTE D'INFORMATION

Objet : Principales modifications apportées au PSMV de 1977.

Afin de faciliter la comparaison entre le PSMV de 1977 et le nouveau PSMV soumis à l'enquête public il est rappelé que les principales modifications apportées au PSMV de 1977 sont décrites dans la *Partie III – Explication et justification des choix retenus pour établir le P.S.M.V* du Rapport de présentation du nouveau PSMV dont le contenu est joint à la présente note.

**III. EXPLICATION ET JUSTIFICATION
DES CHOIX RETENUS
POUR ETABLIR LE P.S.M.V.**

III. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.S.M.V.

Compatibilité du P.s.m.v. avec les documents d'urbanisme

Les choix retenus pour établir le plan de sauvegarde, sont compatibles avec les documents communaux et supracommunaux suivant :

- le schéma de cohérence territoriale ;
- le plan local d'urbanisme ;
- le programme local de l'habitat ;
- le plan de déplacements urbains ;
- le plan d'exposition au bruit de l'aéroport ;
- le plan de prévention des risques d'inondation.

Les objectifs du P.s.m.v.

Les objectifs suivants du plan de sauvegarde s'inscrivent dans la politique de l'Etat et de la Ville :

Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain

L'objectif premier du plan de sauvegarde étant de préserver le patrimoine à échelle urbaine et de conserver le caractère historique des lieux, la protection des bâtiments concerne les trois quarts des édifices existants.

Mais, préserver le patrimoine n'est pas la seule tâche du plan qui traite un espace «utile», le centre de la ville. Ainsi, les actions visant le maintien de la fonction résidentielle, le développement des activités, l'équipement urbain et l'aménagement des espaces publics, font partie du plan de sauvegarde qui est

un plan d'urbanisme. De ce fait, les préoccupations du P.s.m.v., rejoignent celles de l'opération de renouvellement urbain (Grand-cœur) menée par la Ville depuis 2003 et, plus largement, du développement du centre y compris par l'extension de ses fonctions sur les espaces adjacents.

Renforcer le centre-ville

Le risque d'affaiblissement du centre-ville est réel compte tenu du mouvement migratoire centrifuge en direction de la périphérie. La croissance démographique a été le fait des nouveaux quartiers. Mais l'ambition de la Ville est de réinvestir le centre. Ainsi, elle a engagé le projet «Montpellier Grand-Cœur» qui a pour objectif de redynamiser le centre de l'agglomération. Pour y parvenir, ce projet retient trois orientations :

- élargir le centre pour répondre aux besoins de centralité d'une aire urbaine à forte croissance ;
- améliorer la vie des habitants pour que le centre garde ses résidents et en attire de nouveaux ;
- mettre en valeur et faire vivre le centre historique.

Ces objectifs doivent être enrichis par des approches attentives aux rapports de toutes les composantes physiques et humaines, par la qualité de vie et les liens entre les catégories sociales. En cela, la mise en valeur du secteur sauvegardé peut être déterminante. Pour sa part, l'élargissement de la centralité contribue à renforcer le secteur sauvegardé par le fait même que le développement et la «mise à parité» des faubourgs permet de consolider les fonctions centrales.

Elargir le centre

La prise en compte des faubourgs, et notamment de celui du Courreau, dans le secteur sauvegardé vise le double objectif d'assurer leur conservation et leur mise en valeur d'une part, et d'élargir l'assise des fonctions centrales en continuité avec l'Ecusson.

La desserte par le tramway, l'extension du plateau piéton comme l'aménagement d'un circuit commercial justifient la mutation de l'espace des faubourgs en une zone centrale et, à ce titre, leur nécessaire protection réglementaire.

Renforcer l'identité de chaque quartier

Le renforcement de l'identité du secteur sauvegardé passe par la conservation du caractère morphologique de chaque quartier de la ville ancienne. A cette fin, le P.s.m.v., fixe des règles relatives émanant du contexte afin que la restauration mette en valeur le patrimoine et que les constructions nouvelles s'intègrent dans le tissu environnant.

Maîtriser les déplacements

En réservant l'espace de l'Ecusson aux piétons, Montpellier a été précurseur dans la création non pas de «rues piétonnes», mais d'une «ville piétonne». L'aménagement de l'espace public devra être poursuivi de façon à privilégier les modes doux et à unifier le secteur sauvegardé avec les faubourgs qu'il s'agit d'associer à la ville ancienne. Cet aménagement devra en priorité prendre en compte les rues secondaires qui sont habitées afin d'améliorer les conditions de l'environnement résidentiel

Œuvrer pour un environnement de qualité

L'objet même du secteur sauvegardé est la protection et la mise en valeur du patrimoine. Les règles édictées permettent de prescrire les modalités de la conservation et de la restauration. Reste que la prescription doit être appliquée avec une exigence et des moyens à la hauteur des enjeux. A ce titre, des aides de la collectivité devraient abonder les efforts des propriétaires.

Mais, l'action de mise en valeur ne peut atteindre ses objectifs si la population n'est pas informée et sensibilisée à son patrimoine. Mener une action de sensibilisation de la population, de formation des professionnels, de publication de documents d'information, renforcer le service du patrimoine pour qu'il puisse assister les pétitionnaires... sont des actions «payantes».

Dans les villes anciennes et denses, la présence d'espaces de nature est un bien précieux, même si ces espaces sont exigus. Montpellier a aussi la chance de disposer d'espaces publics plantés, comme celle de disposer à proximité du centre d'espaces naturels reliés par des circuits verts de qualité. C'est cet ensemble qui doit être pris en considération en renforçant les liens avec l'extérieur et en protégeant les espaces plantés dans la ville ancienne.

Les réalisations de la collectivité en matière d'adduction, d'assainissement, de traitement des déchets ou de lutte contre les nuisances et les pollutions sont probantes, et elles se poursuivent.

Mener une politique de l'habitat qui favorise la mixité sociale

La perte de la fonction résidentielle au cours des dernières décennies a été soulignée. En secteur sauvegardé l'apport de nouvelles constructions ne sera que marginal. Conformément au P.a.d.d. il s'agit de maintenir la fonction d'habitat dans l'Ecusson et d'assurer la diversité des logements dans le centre. Les actions de réhabilitation et de renouvellement urbain largement engagées, doivent donc être développées pour améliorer les conditions actuelles de l'habitat, résorber les poches d'insalubrité et constituer un parc de logements familiaux accessibles aux revenus moyens et modestes.

Déjà, la Ville a mené huit O.p.a.h. sur le centre. La restructuration du parc par l'entremise de des organismes du logement social et les investisseurs privés (production de logements sociaux privés dans le cadre d'opérations globales de réhabilitation) est un autre objectif prioritaire contribuant à garantir la mixité sociale en vue de laquelle le P.s.m.v. réserve une part de logements sociaux lors des opérations.

Motifs de la limitation des zones, secteurs et règles applicables.

La délimitation du secteur sauvegardé révisé a été définie par l'inspection générale du ministère de la culture, le service départemental de l'architecture et du patrimoine et la commune de Montpellier. Elle a été approuvée par arrêté interministériel le 11 avril 2001.

Ainsi que le plan de sauvegarde approuvé, le P.s.m.v. conserve l'unicité de la zone couvrant le secteur sauvegardé et des règles le régissant. Ce maintien d'une zone unique et de dispositions par édifice se justifie par le caractère du tissu urbain qui, malgré ses variations, relève d'une urbanisation réglée à la parcelle et non pas à des ensembles couvrant de plus grandes étendues.

Motifs des emplacements réservés.

Un seul emplacement réservé est prévu au P.s.m.v. afin de permettre la mise en valeur du parcours piéton des «trois-passages»

Motifs des espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés qui existent aux extensions du secteur sauvegardé et relèvent jusqu'à présent du P.I.u., sont supprimés, étant donné que la protection des espaces non bâtis par le P.s.m.v. actuel est légalement suffisante pour les conserver tout en permettant leur adaptation aux usages urbains.

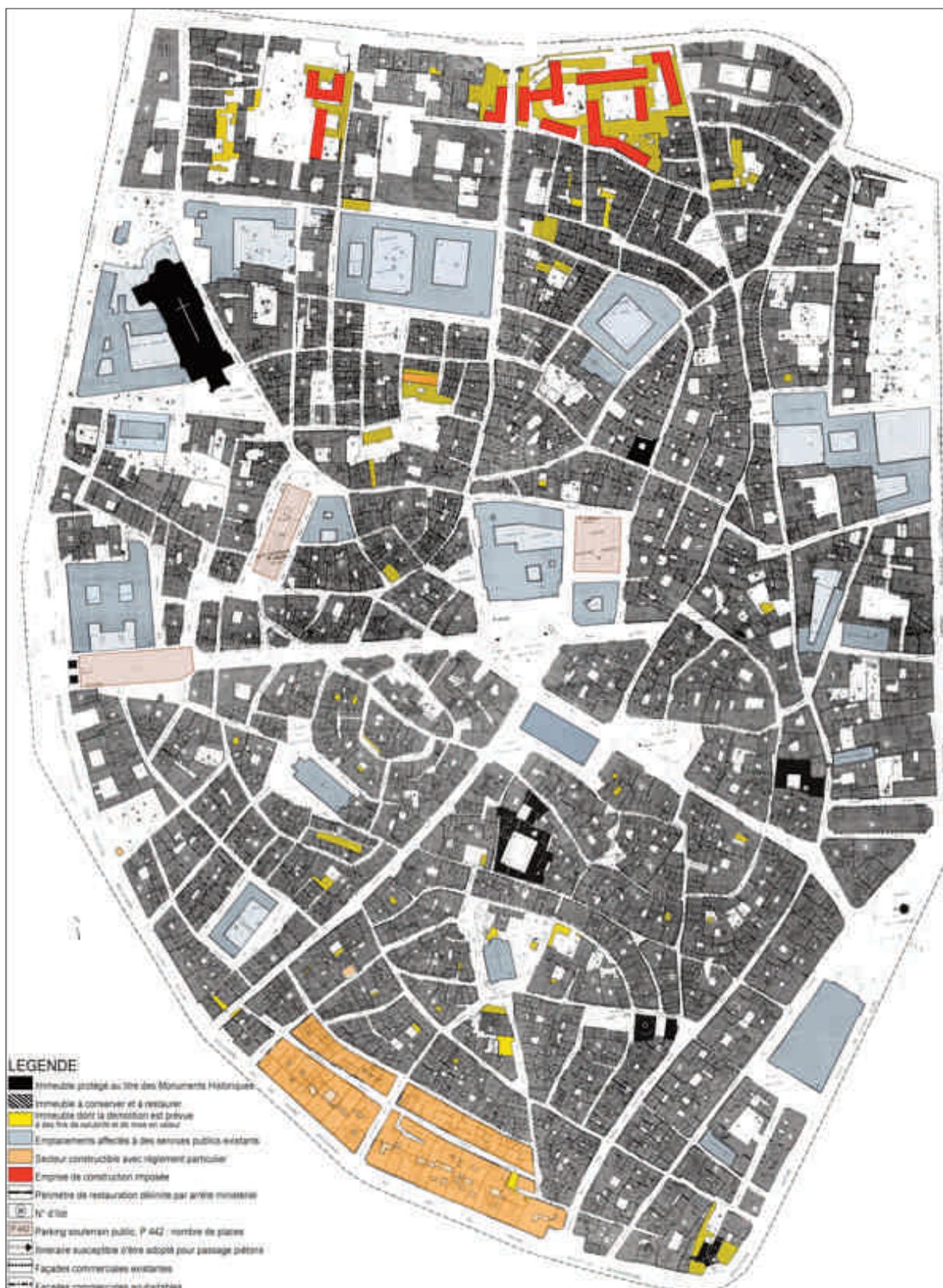
Motifs des changements apportés aux règles dans le cadre de la révision du P.s.m.v.

Les motifs des changements apportés aux règles du P.s.m.v. sont les suivants :

- *extension du périmètre du secteur sauvegardé.* Le premier motif est l'extension du territoire du secteur sauvegardé ;

- *actualisation du plan et du règlement.* Le deuxième motif est celui de la nécessaire actualisation du plan et de son règlement aux dispositions légales et réglementaires intervenues depuis l'approbation du plan en vigueur, en 1977 ainsi qu'aux évolutions de la conception du patrimoine ;

- *représentation graphique du plan.* La représentation graphique du plan approuvé est ambiguë. La quasi-totalité des immeubles est protégée sans distinction des corps de bâtiment. Des catégories qui ne figurent pas à la légende conventionnelle sont retenues, le sort des espaces non bâtis n'est pas distingué. Ces confusions rendent difficile la gestion du secteur sauvegardé et peuvent créer des situations contentieuses ;



Le plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en 1977

- *le P.s.m.v. en tant que plan d'urbanisme*. Le secteur sauvegardé subit la double pression de délaissement et d'attraction à la fois : délaissement de la fonction résidentielle d'une part, forte attraction d'activités commerciales et de loisirs de l'autre. Ce mouvement produit des effets destructifs tant sur le patrimoine que sur l'habitat : le commerce dégrade les bâtiments et envahit les rues et les places, la forte présence d'étudiants et de populations démunies explique la présence d'un habitat parfois insalubre à loyers élevés.

Dans ce contexte, qui suppose une «reconquête» de la ville ancienne et une application exigeante du règlement, les dispositions du P.s.m.v. doivent permettre de mener la politique urbaine.

- *le P.s.m.v. en tant que plan de protection et de mise en valeur du patrimoine*. La protection retenue par la révision du P.s.m.v. est volontairement extensive. D'abord, parce qu'à l'échelle urbaine il s'agit de protéger des ensembles et non pas des objets isolés ; ensuite, parce qu'il ne s'agit pas de rejeter telle époque ou tel statut des édifices, modestes ou riches. Enfin, parce que la restauration peut rendre aux bâtiments leurs qualités aujourd'hui apparemment perdues.

La restauration des édifices, souvent défigurés, est ainsi la première priorité. La préservation des rares cours et jardins de ce dense tissu en est une autre. Le respect des implantations, gabarits et rythmes anciens lors des constructions nouvelles en est la troisième.

Les dispositions retenues par le plan et le règlement du P.s.m.v. sont détaillées : elles se réfèrent aux unités constitutives du tissu, la parcelle et le bâtiment, et elles montrent les modalités d'intervention. C'est à cette échelle et en fonction de la diversité des situations, contextuelle ou propre à chaque édifice, qu'elles sont définies, à la suite du recensement ayant inventorié la totalité des bâtiments et constitué un «fichier patrimonial», justifiant les dispositions pour chaque immeuble.

Les principales modifications apportées au règlement du P.s.m.v. sont les suivantes :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Document approuvé : *Le P.s.m.v. se cantonne au seul Ecusson, soit 52 hectares et 1 743 parcelles.*

Commentaire : La révision et l'extension du P.s.m.v. porte la superficie du secteur sauvegardé à 96 hectares comprenant 2 195 parcelles contenant plus de 4 000 bâtiments.

Article 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Document approuvé : *Le P.s.m.v. adopte une zone unique.*

Commentaire : Le P.s.m.v. actuel adopte également une seule zone.

Article 3 : CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

Constructions existantes et à édifier

Document approuvé : *Le P.s.m.v. approuvé ne mentionne pas les bâtiments «pouvant être maintenus ou remplacés». Il ajoute la catégorie d'«emplacements affectés à des services publics existants» qui, n'étant pas prévue par la législation, n'a pas de raison d'être. Pour cette catégorie, aucune définition ou prescription n'est donnée. Le P.s.m.v. ne précise pas les modifications nécessaires aux «immeubles à démolir ne pouvant faire l'objet de travaux confortatifs».*

Le P.s.m.v. approuvé n'édicte pas de règles pour les constructions nouvelles autres que celles figurant à l'article USS 11 concernant l'aspect extérieur.

Les catégories retenues par le P.s.m.v. approuvé sont :

- 1 - Les immeubles «classés» au titre des monuments historiques.*
- 2 - Les immeubles «à conserver».*
- 3 - Les immeubles à démolir à des fins de salubrité et de mise en valeur.*
- 4 - Les secteurs constructibles avec règlement particulier.*

Commentaire :

Le P.s.m.v. retient :

Conformément à la classification des plans de sauvegarde, les catégories retenues sont :

- 1- Immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques.
- 2 - Immeubles d'intérêt à conserver au titre du P.s.m.v.
- 3 - Immeubles pouvant être maintenus ou remplacés au titre du P.s.m.v.
- 4 - immeubles dont la modification ou la démolition peuvent être imposées au titre du P.s.m.v.
- 5 - Immeubles à édifier au titre du P.s.m.v.

1 - Les immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques ne relèvent pas du plan de sauvegarde. Lorsqu'une partie du bâtiment est classée ou inscrite à l'inventaire des monuments historiques, le choix de la révision du P.s.m.v., a été de soumettre la totalité du bâtiment à la gestion du service des monuments historiques, car les parties qui y sont adossées et qui ne sont pas concernées par les mesures de protection relèvent prioritairement de la mise en valeur du monument. Par ailleurs, toute extension de la protection au titre des monuments historiques risquerait d'être en contradiction avec les dispositions du P.s.m.v. dont les critères de conservation ne sont pas nécessairement les mêmes.

2 - Les immeubles portés «à conserver» au titre du P.s.m.v. sont ceux qui par leur intérêt propre (architectural, historique...) ou relatif (urbain, paysager...) justifient de leur maintien. Ces bâtiments ne peuvent pas être démolis. En revanche, il est prévu qu'ils puissent évoluer par des transformations qui ne les altèrent pas. Des modifications visant à résorber des altérations peuvent être imposées.

3 - Les immeubles «pouvant être maintenus ou remplacés» ont des caractères architecturaux ou urbains qui ne présentent pas un intérêt pour la mise en valeur de la ville. Leur démolition peut être autorisée et leur remplacement doit être conforme aux dispositions du règlement concernant les immeubles à édifier.

4 - Les immeubles «dont la modification ou la démolition peuvent être imposées» sont ceux dont la présence est préjudiciable à la mise en valeur d'édifices à conserver ou aux conditions de salubrité. Ces bâtiments ne peuvent être confortés, hormis pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

5 - Les «immeubles à édifier» en remplacement des immeubles pouvant être remplacés ou dans les emprises constructibles, doivent être conformes aux dispositions du plan et du règlement.

Espaces non bâtis

Document approuvé : *Le P.s.m.v. approuvé reste très général quant aux espaces non bâtis, en disant «Sur toute l'étendue de secteur sauvegardé, ce qui constitue le décor, à savoir : le sol, les trottoirs, le mobilier urbain, les constructions, les enseignes, l'éclairage public et commercial, les plantations, les boutiques et commerces, doit s'intégrer dans le site urbain», et il édicte ses intentions à l'article USS 11 concernant l'aspect extérieur.*

Commentaire : Le P.s.m.v. retient différentes catégories d'espaces non bâtis :

1 - Les «espaces protégés par la législation sur les monuments historiques» qui relèvent de la gestion du service des monuments historiques.

2 - Les «espaces boisés classés» qui existent aux extensions du secteur sauvegardé, et relèvent jusqu'à présent du P.I.u., sont supprimés étant donné que la protection des espaces non bâtis par le P.s.m.v. est suffisante pour les conserver tout en permettant leur nécessaire adaptation aux usages urbains.

3 - Les «espaces libres à conserver» (cours, jardins ou autres) sont portés «à conserver». Les cours et jardins remarquables sont soumis à des dispositions restrictives afin de conserver leur caractères et qualités.

4 - La catégorie des «espaces soumis à prescriptions particulières» n'a pas été retenue considérant que l'ensemble des voies et places est destiné à recevoir un traitement unitaire dont les variations doivent correspondre au caractère des lieux.

5 - Les «passages piétons» sont portés au plan en tant que servitude afin d'assurer l'accès.

Emplacements réservés

Document approuvé : *Le P.s.m.v. approuvé ne mentionne les emplacements réservés qu'incidemment à l'article US 1 (utilisations du sol interdites), sans toutefois les désigner. «La création de garages et d'aires de stationnement ailleurs qu'aux emplacements réservés à cet effet au plan.»*

Commentaire : Un emplacement réservé est prévu au plan de sauvegarde. Il concerne les «Trois-Passages».

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article USS 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Document approuvé : *Les dispositions du P.s.m.v. approuvé sont analogues à celles du P.s.m.v. révisé.*

Commentaire : Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles qui ne sont pas compatibles avec le caractère, les usages et les fonctions du centre ancien à sauvegarder.

Article USS 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Document approuvé : *Article ne figurant pas aux règlements lors de l'établissement du P.s.m.v.*

Commentaire : Des occupations et utilisations nécessaires à la vie et au fonctionnement urbains peuvent être admises malgré leur caractère étranger au tissu du centre ancien.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article USS 3 : ACCES ET VOIRIE

Document approuvé : *Les dispositions du P.s.m.v. approuvé sont analogues à celles du P.s.m.v. révisé.*

Commentaire : Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Article USS 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Document approuvé : *Les dispositions du P.s.m.v. sont analogues à celles du P.s.m.v. approuvé.*

Commentaire : Le principe est celui de la dissimulation de tous réseaux qui défigurent les façades.

Article USS 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Document approuvé : *Sous l'intitulé «Caractéristiques des terrains-remembrement», le P.s.m.v. retient que:*

«- si la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect, la restauration ou l'économie des constructions existantes ou à créer, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

- lorsque des conventions entre voisins tendent à un aménagement ou à un réaménagement rationnel de leurs parcelles, les dispositions du présent règlement sont appliquées à l'ensemble que constituent les parcelles faisant l'objet de la convention.

- l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut exiger que cette convention fasse l'objet d'une mesure de publicité foncière.»

Ces dispositions n'ont pas de fondement légal.

Commentaire : Aucune forme, superficie ou dimension n'est imposée à la constructibilité des parcelles.

Article USS 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Document approuvé : *Exception faite des immeubles neufs dont l'emprise de construction est imposée (secteur de rénovation), les autres implantations du P.s.m.v. sont prévues en limite des voies et emprises publiques.*

Commentaire : Le caractère des rues et places de la ville est celui d'un paysage urbain bordé par des immeubles ou des clôtures. C'est cette même disposition qui est adoptée par le P.s.m.v. qui, sauf exception, prévoit une même implantation des façades ou clôtures.

Article USS 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Document approuvé : *Aucune règle générale n'est retenue par le P.s.m.v. Il est seulement dit que :*

- les immeubles situés dans les secteurs constructibles avec règlement particulier doivent, en cas de destruction, être réédifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m. à partir de l'alignement;

- au-delà de cette profondeur, aucune construction de plus de 3m. de hauteur à l'égout des toitures ne peut être édifiée.

Commentaire : Pour assurer l'ordre continu d'édification en bordure des voies et emprises publiques, les constructions doivent aller d'une limite séparative latérale à l'autre. Il est également autorisé d'implanter les constructions en limite séparative arrière. Ce choix se justifie par la faible profondeur du parcellaire ancien qui, si l'on imposait un retrait, deviendrait inconstructible.

Article USS 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Document approuvé : *Selon le P.s.m.v. approuvé «les distances à ménager entre les constructions édifiées sur une même propriété résultent de l'application des articles US 6 et US 7.» Ce qui contraint les petites parcelles.*

Commentaire : Aucune règle d'implantation des constructions sur une même parcelle n'est imposée.

Article USS 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Document approuvé : *Aucune emprise de construction n'est prévue au P.s.m.v. approuvé. Seules «les*

distances à ménager entre constructions édifiées sur une même propriété résultent de l'application des articles US 6 et US 7» Ce qui contraint les petites parcelles.

Commentaire : Aucune emprise imposée de construction n'est prévue par la révision du plan.

Les emprises constructibles correspondent à une quotité de constructibilité. Elles peuvent être bâties partiellement ou sur la totalité de leur superficie. Leur délimitation est fixe ou variable. Les espaces libres ne sont pas constructibles.

Article USS 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Document approuvé : Les dispositions prévues au P.s.m.v. approuvé retiennent pour :

- les immeubles à conserver : les immeubles doivent garder leur hauteur d'origine, c'est-à-dire celle de l'immeuble débarrassé d'éventuelles surélévations reconnues comme telles ;

- les immeubles neufs dont l'emprise de construction est imposée : les hauteurs des immeubles neufs sont indiquées sur le P.s.m.v. par le nombre d'étages sur rez-de-chaussée ;

- les immeubles neufs à édifier dans les secteurs constructibles avec règlement particulier : les constructions neuves seront obligatoirement en harmonie avec les immeubles mitoyens, soit en se raccordant à la hauteur la plus élevée, soit à celle du plus bas ;

- des hauteurs différentes peuvent cependant être admises ou exigées, notamment dans le cas de construction d'un ensemble de bâtiments en considération du caractère de la voie et de celui des lieux avoisinants ;

Commentaire : Ces dispositions restent peu précises. La hauteur maximale autorisée est de 18 m et la hauteur minimale autorisée est de 3 m. Dans ces limites, la référence de hauteur pour les constructions nouvelles est celle de la hauteur relative, comprise dans l'espace formé par la projection des hauteurs de l'immeuble à conserver limitrophe ou le plus proche dans le prolongement du plan de la façade le plus élevé et celle de l'immeuble à conserver limitrophe ou plus proche le moins élevé.

Article USS 11 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET DES ESPACES NON BÂTIS

Document approuvé : Les dispositions prévues au P.s.m.v. approuvé retiennent que :

- sur toute l'étendue de secteur sauvegardé, ce qui constitue le décor, à savoir : le sol, les trottoirs, le mobilier urbain, les constructions, les enseignes, l'éclairage public et commercial, les plantations, les boutiques et commerces, doit s'intégrer dans le site urbain ;

- les constructions existantes et protégées doivent, à l'occasion de leur restauration ou transformation, retrouver leur aspect d'origine ;

- les constructions neuves présenteront une simplicité et un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleurs compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du site urbain ;

- est interdit notamment tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et à celle des immeubles qui les entourent en particulier ;

Outre les dispositions ayant trait à l'espace public, pour les constructions, le P.s.m.v. approuvé prescrit que :

- d'une manière générale, est interdite toute modification de l'état ancien lorsque celui-ci est intact. Les ouvertures défigurant les façades et qui ont été percées après la construction de l'immeuble devront être supprimées à l'occasion de travaux de restauration concernant les façades intéressées ;

- si des façades anciennes et de qualité sont à démonter, les éléments intéressants devront être déposés pour être rangés dans une réserve spéciale, en accord avec l'autorité municipale et les services compétents ;

Par la suite, le règlement traite les constructions isolées disant :

- le matériau de façade et de la couverture sera de même nature que celui des immeubles voisins. Les couleurs seront les mêmes. Les percements seront de même échelle, de manière à ne pas rompre l'harmonie générale de l'entourage immédiat.

Les constructions nouvelles s'inscrivant dans un ensemble de rénovation :

- dans ce cas, une plus grande liberté d'expression est autorisée, tout en respectant les règles suivantes:

- . Respect du volume général de la ville.
- . Respect du nombre d'étages des immeubles de la rue la plus proche.
- . Emploi de la maçonnerie de pierre apparente et appareillée comme celle qui fait la qualité du secteur sauvegardé (pierre de taille finement appareillée ou moellons plus frustes et bien jointoyés).
- . Toute maçonnerie en opus incertum est interdite.
- . Les couvertures seront soit en tuile canal, soit en terrasses.
- . Dans le cas où certaines façades seraient enduites, cet enduit sera en chaux et sable, de teinte aussi proche que possible de la pierre naturelle.
- . Tout encadrement de baie en ciment est interdit.
- . D'une manière générale, toutes les règles d'esthétique concernant le décor extérieur tendant à conserver la qualité du secteur sauvegardé sont applicables aux constructions neuves.

- Les servitudes relatives à la place de la Comédie :

A nouveau, ces dispositions, trop générales, ne permettent pas de prescrire les modalités d'intervention.

Commentaire : Ces dispositions, trop générales, ne permettent pas de prescrire les modalités d'intervention. Pour pertinentes qu'elles soient lorsqu'elles évoquent la nécessaire «intégration», «simplicité», «aspect d'origine» ou l'interdiction de «tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et à celle des immeubles qui les entourent en particulier», elles laissent des marges d'interprétation qui rendent contestables les prescriptions de l'autorité chargée de délivrer les autorisations.

Le P.s.m.v. retient différentes catégories d'immeubles :

1 - les travaux sur les «monuments historiques» relèvent de la compétence du service des monuments historiques.

2 - l'objectif du P.s.m.v. est de définir les conditions permettant de restaurer les «immeubles à conserver», d'en restituer parfois des parties manquantes, d'en supprimer les adjonctions qui les défigurent ou de remédier aux altérations qu'ils ont subies. En ce sens, sont décrites de façon détaillée les modalités de la restauration et des interventions nouvelles. Ces modalités n'empêchent pas d'adapter le bâtiment aux exigences de la vie actuelle, à condition qu'elles puissent aussi s'adapter aux caractères de l'édifice.

3 - les interventions sur les «immeubles pouvant être maintenus ou remplacés» devront viser à mieux les intégrer dans l'environnement architectural et urbain.

4 - les «immeubles à édifier» pourront adopter une architecture «d'imitation» reproduisant l'architecture ancienne ou une architecture «d'innovation» évoquant les formes anciennes ou contrastant avec elles selon leur insertion dans le contexte bâti. Les rythmes urbains du parcellaire et bâtis de l'environnement seront respectés.

**Article USS 12 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS
EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Document approuvé : *Aucune règle de stationnement n'est prévue au P.s.m.v.*

Commentaire : Compte tenu du caractère piéton du secteur et des transports collectifs, il n'y a pas d'exigences en matière de stationnement.

**Article USS 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Document approuvé : *Le P.s.m.v. préconise que les espaces plantés, mails, jardins extérieurs et intérieurs, les arbres isolés, indiqués sur le plan doivent être respectés. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.*

Commentaire : Le P.s.m.v. retient différentes catégories d'espaces libres conformément à la nouvelle formulation de l'article 13. Aucune obligation n'est imposée aux constructeurs, si ce n'est de conserver ou d'augmenter la quotité d'espace libre :

1 - Les «espaces libres protégées» par la législation sur les monuments historiques sont définies par le service chargé des monuments historiques.

2 - Les «espaces boisés classés». Aucun espace boisé classé n'est prévu au P.s.m.v.

3 - Les «espaces libres à conserver» devront être maintenus et leur superficie conservée ou augmentée.

- jardins «J» : la majeure partie de leur superficie sera pleine terre ;

- cours «C» faisant partie de la conception architecturale des édifices : leur revêtement sera assuré par des matériaux naturels5 ;

- espaces libres ne comportant pas la lettre «J» ou «C» peuvent, en cas de démolition et de reconstruction des bâtiments situés sur la parcelle, être modifiés dans leur forme à condition que leur superficie soit maintenue ou augmentée sur la même unité foncière ;

4 - Les rues et places. Le P.s.m.v. définit les principes d'aménagement en préconisant de :

- traiter l'espace public de façon unitaire et ne distinguer que les lieux majeurs de la ville ;

- adapter le profil des voies (plates-formes uniques ou chaussées et trottoirs) au caractère de la voie ;

- employer des matériaux de revêtement naturels, posés et non coulés ;

- Les accessoires techniques et le mobilier seront réduits au minimum afin d'atténuer leur l'encombrement ;

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article USS 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Document approuvé : *Le P.s.m.v. approuvé ne fixe pas de coefficient d'occupation du sol.*

Commentaire : Les règles d'implantation, d'emprise, de hauteur fixent les conditions d'occupation du sol sans que l'on ait besoin de recourir à l'emploi d'un coefficient d'occupation.