

LE PREFET DE L'HERAULT

Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer de l'Hérault  
SEADT - PCDD  
PV -CLSS 22012014

Montpellier, le 20 février 2014

Affaire traitée par C. BERNARD

Téléphone : 04.34.46.61.33

Mèl : [carine.bernard@herault.gouv.fr](mailto:carine.bernard@herault.gouv.fr)

**Commission Locale du secteur sauvegardé de Montpellier**

**PROCES-VERBAL**

**de la réunion du 22 janvier 2014**

**dès 10h30 à la DRAC (Salle VILLARMOIS)**

**La Commission Locale du secteur sauvegardé s'est réunie** le 22 janvier 2014 dès 10h30, à la DRAC (Salle VILLARMOIS), sous la présidence de Mme Hélène MANDROUX, Maire de Montpellier.

Assistaient à cette réunion :

*I- Représentants élus désignés par le conseil municipal de Montpellier :*

- Mme Perla DANAN
- M. Frédéric TSITSONIS
- M. Michaël DELAFOSSE

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

- M. Gabriel JONQUERES D'ORIOLO, architecte des Bâtiments de France
- Mme Aurélie HARNEQUAUX, représentant du Directeur régional des affaires culturelles
- Mme Delphine CHRISTOPHE, Conservatrice des Monuments Historiques
- Mme Julie MARTY, DREAL LR
- M. Patrick GEYNET, Chef du SEADT-Direction Départementale des Territoires et de la Mer

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

- Mme Marie-Sylvie GRANDJOUAN, Déléguée régionale de SPEEF
- M. Alain GENSAC, architecte
- Mme Alix AUDURIER CROS, géographe
- M. Fabrice BERTRAND, historien
- M. Jean-Paul VOLLE, géographe

IV- Personnes invitées :

- M. Alexandre MELISSINOS, Architecte
- M. Jean-Louis VAYSSETTES, DRAC SRA
- M. Patrice BONNIN, Directeur de la Mission Grand Cœur
- Mme Isabelle HIRSCHY, architecte du Patrimoine, Mission Grand Cœur
- Mme Amandine OUROS, DREAL LR
- Mme Isabelle GUERIN, architecte du Patrimoine

La présidente, Mme Hélène MANDROUX, après avoir constaté que le quorum est atteint fait une introduction à cette commission et demande que le 1<sup>er</sup> sujet prévu à l'ordre du jour de la commission commence.

**1§ Présentation des modifications de la composition et de l'extension de compétence de la commission :**

**Intervenant : DDTM**

**Mme Carine BERNARD** explique que dans le dossier transmis à chaque membre de la commission, il a été joint un projet d'arrêté de composition de la commission ainsi que son règlement intérieur. Ces deux documents, soumis pour avis aux membres de la commission, traduisent une évolution de la commission afin de s'adapter à deux évolutions législatives concomitantes :

- La Réforme Générale des Politiques Publiques (RGPP),
- La création des AVAP (Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

I- La RGPP visant à restructurer l'organisation des services de l'État, a fait fusionner plusieurs de ses services. Cette réforme a entraîné une modification dans le collège des représentants des services de l'État de la commission, qui n'est plus composé de manière effective que de 7 services d'État au lieu de 8 (le STAP a été rattaché à la DRAC). Par conséquent, il est soumis pour avis aux membres de la commission un nouvel arrêté de composition de la commission qui s'adapte à ces changements tout en respectant le principe d'équilibre des collèges pour permettre à la commission de fonctionner légalement (l'article R313-20 du code de l'Urbanisme exige l'équilibre des 3 collèges). Le préfet a souhaité faire siéger en qualité de membre de la commission, le Directeur Régional des Entreprises, de la Concurrence, et de la Consommation, du Travail et de l'Emploi, car le périmètre du projet comprend la présence de nombreux commerces. Dès 2008, cette thématique a été prise en compte et c'est pour cette raison que la CCI et la Chambre des métiers et de l'artisanat, sont invitées à la commission, mais à titre consultatif, car ce sont des chambres consulaires (ne peuvent siéger dans le collège des services de l'État).

II- La Commission a dû intégrer une nouvelle compétence, celle des AVAP, nécessitant des modifications dans l'arrêté de composition et dans le règlement intérieur de la Commission Locale. La loi du 12/07/2010 introduit l'institution d'une instance consultative locale, ayant vocation à assurer le suivi de la conception de l'étude, et veiller à la mise en œuvre des règles de l'AVAP après sa création. Lorsque l'aire d'une AVAP concerne une commune où un secteur sauvegardé est créé, le préfet peut décider d'étendre les compétences de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS) au suivi de l'AVAP, après délibération de la collectivité territoriale. La Ville de Montpellier a délibéré le 29 mai 2012 et a approuvé la transformation des trois ZPPAUP existantes en AVAP et la création d'une 4<sup>ème</sup> AVAP. Il convient donc, de procéder à l'élargissement de la CLSS aux AVAP.

L'extension de compétence de la commission donnera lieu à un nouveau règlement intérieur qui sera soumis pour avis aux membres de la commission. Un nouvel arrêté de composition de la commission sera présenté courant 2014, après les élections municipales, puisque l'article R313-20 du code de l'urbanisme dispose que le mandat des membres de la commission locale prend fin à chaque renouvellement du conseil municipal de la commune concernée par le projet de secteur sauvegardé.

## **2§ Présentation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé de Montpellier :**

**Intervenant : M. MELISSINOS (Projet de PSMV joint en annexe)**

**M. Alexandre MELISSINOS** précise qu'en sa qualité d'architecte et d'urbaniste, il a été désigné en 2007, chargé d'étude pour la révision de la partie approuvée du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et l'élaboration de son extension. Il va, lors de cette commission, présenter devant la commission le fruit de plusieurs années de travail (2008 à 2013). Ce travail a abouti à un document qui est soumis à l'avis de la commission : le PSMV du Secteur Sauvegardé de Montpellier.

Le PSMV est un document d'urbanisme tenant lieu de plan local d'urbanisme (PLU) dans le périmètre d'un secteur sauvegardé, en vue d'en protéger le patrimoine historique et esthétique. Le PSMV de la Ville de Montpellier, créé le 11 août 1967 et publié le 13 août 1973, a été mis en révision le 23 septembre 1981 puis le 11 avril 2001. Pour aboutir au projet de PSMV actuel, il a été nécessaire d'établir un diagnostic (sur la population résidente) mais aussi d'étudier l'évolution de la ville depuis 1750 pour en comprendre son fonctionnement et la raison d'être de ses bâtiments ainsi que leur configuration. L'étude a porté sur des bâtiments, sur des éléments architecturaux (étude sur les voûtements existants notamment) mais aussi sur la géologie et l'hydrogéologie. L'enjeu de la redéfinition du secteur sauvegardé de Montpellier n'est pas de mettre le patrimoine sous cloche. Il s'agit, dans un périmètre déterminé, de préciser les éléments du bâti qui devront être conservés et les conditions de leur évolution (le reste étant laissé à une évolution urbanistique normale).

Des fiches de recensement établies par bâtiment listent les critères d'intérêts de ceux-ci afin d'identifier les éléments à protéger, conserver ou restaurer par exemple. Plus de 2500 bâtiments (dans 2182 parcelles) ont été recensés et minutieusement visités, 19 sont classés et 72 sont inscrits au titre des monuments historiques au sein du secteur sauvegardé. Au final, 2080 bâtiments sont identifiés comme à protéger au titre du secteur sauvegardé (la part des bâtiments à protéger est au-dessus de la moyenne nationale des secteurs sauvegardés), 389 bâtiments sont identifiés comme pouvant être remplacés.

L'étude a révélé une situation tendue au niveau du parc locatif : locations de locaux aveugles (sans fenêtres), situations d'insalubrité... Le PSMV est une possibilité pour améliorer les conditions d'habitabilité (notamment par la réunion de bâtiments).

**M. Alexandre MELISSINOS** remercie la Mission Grand-Cœur et la DRAC notamment, **M. Jean-Louis VAYSETTES**.

## DISCUSSION :

**Mme Hélène MANDROUX** demande si les puits ont été pris en compte dans les études, comme des éléments du patrimoine à conserver (place St Roch, place du marché aux fleurs...).

**M. Alexandre MELISSINOS** explique que sur les fiches à conserver, il est fait mention des puits liés à la particularité de la nappe phréatique montpelliéraine « en lentilles », ce qui explique leur nombre important dans le périmètre du secteur sauvegardé.

**Mme Alix AUDURIER-CROS** précise que la particularité de certaines maisons médiévales, qui sont en retrait par rapport à l'alignement de la rue, s'explique par le fait que l'espace de retrait pourrait correspondre à l'endroit de présentation du « savoir-faire » des artisans ou de la marchandise à vendre.

**M. Jean-Louis VAYSSETTES** a constaté cette asymétrie parfois jusqu'au 3<sup>ème</sup> étage des bâtiments qui pourrait correspondre aux localisations d'auberges ou de logis. Ces édifices, destinés à recevoir des personnes en transit, étaient constitués au rez-de-chaussée, d'un espace ouvert sur le devant et d'un espace couvert sur la partie arrière servant certainement d'entrepôt. A l'étage, 6 à 9 petites cellules asymétriques desservis par des galeries en bois servaient de logis. Les bâtiments les plus anciens datent de 1240 (rue de la petite loge).

**M. Michaël DELAFOSSE** précise que le document peut encore être modifié puisque le projet de PSMV doit être validé par le conseil municipal le 17 février 2014 (si la demande de modification est faite 5 jours francs avant la réunion, soit avant le 12 février 2014).

**M. Jean-Louis VAYSSETTES** rappelle que dans le cadre des démolitions, il sera nécessaire d'établir un diagnostic archéologique.

**Mme Perla DANAN** se satisfait que ce projet aboutisse pour assurer l'évolution équilibrée de l'Écusson..

**Mme Hélène MANDROUX** explique que Montpellier, comme beaucoup de communes françaises, a connu une désertification de son centre-ville. La révision du PSMV contribue au réinvestissement par les habitants et les commerces..

**M. Jean-Paul VOLLE** constate que c'est un beau chantier qui s'ouvre qui permettra une reformulation de la ville avec un cœur de ville redynamisé et acteur de l'espace urbain de la commune.

**M. Michaël DELAFOSSE** affirme sa volonté que ce PSMV soit validé en fin de mandat, car essentiel à la ville de Montpellier. La Ville de Montpellier dans sa mutation prend en compte l'histoire de la ville, comme en témoigne l'exemple du tramway. Le document d'urbanisme doit être vivant, une simple réhabilitation ne suffit pas, il doit s'adapter à la ville qui est une ville de passage (beaucoup d'étudiant, d'installation de personnes). Ce PSMV devra ne pas être un simple document, la mission Grand Cœur aura la tâche de le faire vivre (au travers de l'information des riverains, de la mise en place de travail de sensibilisation), il reste beaucoup à faire pour mobiliser les principaux acteurs du secteur sauvegardé (habitants) et les fédérer sur un projet commun. La prise de parole dans la cité sur le devenir de l'Écusson est un enjeu primordial : créer un document est positif mais le faire vivre est nécessaire.

**Mme Marie-Sylvie GRANDJOUAN** manifeste avec regret l'impact visuel sur le paysage urbain des câbles aériens du tramway, notamment sur l'avenue Henri IV et devant le CORUM. Elle demande que soit étudiée la possibilité d'enterrement des câbles en prenant pour exemple la ville de Bordeaux.

**M. Frédéric TSITSONIS** souligne l'importance de la problématique de l'esthétique des vitrines des commerces du centre-ville et de la réflexion menée avec les différents acteurs (commerçants, CCI). Les commerces (et leur vitrine) sont la première chose que les touristes vont voir de la ville, d'où l'importance de la présence de la CCI à cette commission pour que soit évoquée en sa présence cette problématique et la mise en place d'une sensibilisation des commerçants.

**Mme Carine BERNARD** suggère de mentionner de manière explicite ces deux chambres consulaires en qualité de personnes consultées dans le nouvel arrêté préfectoral de composition. La problématique des devantures commerciales est prise en compte dans le nouvel arrêté qui fait siéger en qualité de membres de la commission le Directeur régional des Entreprises, de la Concurrence, et de la Consommation, du Travail et de l'emploi .

**Mme Alix AUDURIER-CROS** rappelle l'exemple du quartier du Panier à Marseille ou de Martigues pour mettre l'accent sur le confort urbain dans les centres anciens, tout en restant vigilant sur l'archéologie, grâce notamment à un travail sur la lumière et l'utilisation des dents creuses dans le choix des bâtiments à démolir.

**Mme Julie MARTY** rappelle que le PSMV du Secteur Sauvegardé de Montpellier doit faire l'objet d'un avis de l'autorité environnementale au titre de la procédure d'examen au cas par cas avant l'enquête publique qui nécessite la remise du formulaire réglementaire et l'attente d'un délai de 2 mois.

### **AVIS DE LA COMMISSION:**

**Vote favorable à l'unanimité de la commission sur le projet de PSMV.**

**Vote favorable à l'unanimité de la commission sur le projet d'arrêté de composition et d'extension de compétence de la commission ainsi que sur son règlement intérieur.**

### **3§ Présentation du chargé d'étude AVAP et d'une première réflexion sur les périmètres des AVAP :**

**Intervenant : Mme Isabelle GUERIN - architecte du Patrimoine (présentation jointe en annexe).**

### **DISCUSSION :**

**Mme Isabelle GUERIN** - architecte du Patrimoine présente les membres de son équipe avec qui elle va travailler sur le projet de transformation en AVAP des trois ZPPAUP existantes sur Montpellier (Avenue de Lodève, Clemenceau/Gambetta/Figuerolles, Sud-gare Méditerranée) et la création d'une 4<sup>ème</sup> AVAP (Boutonnet/Beaux-Arts). Elle explique que la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (article 28) a créé les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et Patrimoine (AVAP) qui se substitueront aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Ce sont des servitudes d'utilité publique, qui complètent le ou les documents d'urbanisme s'appliquant sur le territoire concerné, notamment le PLU et son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Elle décrit en détail chacune des AVAP (présentation jointe en annexe).

**M. Michaël DELAFOSSE** précise que les projets de secteur sauvegardé et d'AVAP visent à éviter la disparition progressive des éléments du patrimoine et permettront de définir la vision urbaine future de la ville dans le cadre du projet urbain « Montpellier 2040 ».

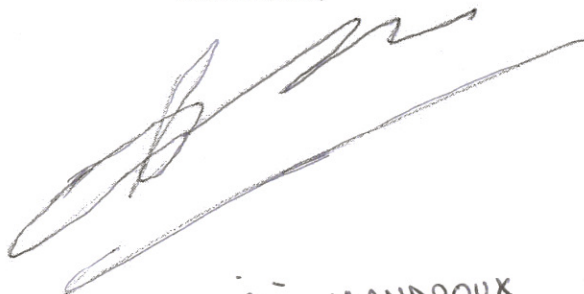
**Mme Hélène MANDROUX** regrette que le périmètre de la ZPPAUP de l'avenue de Lodève ne s'étende pas à Celleneuve, riche d'un patrimoine historique (ancienne église romane) et de son histoire viticole, qu'il faut préserver malgré la pression foncière.

**M. Michaël DELAFOSSE** précise qu'un projet d'AVAP sur ce quartier est en réflexion et arrivera en son temps.

**M. Alain GENSAC** met l'accent sur la préservation de jardins d'agréments anciens (par exemple : rue de la Merci).

Mme AUDURIER-CROS rappelle l'importance historique de ces jardins, qui comme les maisons de champs, devraient être prises en compte dans les AVAP.

La Présidente,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a cursive representation of the name Helène MANDROUX.

Mme Helène MANDROUX