

III - LES CHOIX RETENUS POUR LE PSMV

A. LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR SAUVEGARDE

A partir de l'ensemble des études et des objectifs définis dans le PNRQAD, nous avons tenté de bâtir un projet urbain pour le secteur sauvegardé, qui se doit d'intégrer et de conforter la mutation progressive du centre ville. Il doit en particulier s'inscrire dans une volonté de diversification des offres résidentielles et de développement des fonctions culturelles et touristiques, rendues possibles par le positionnement favorable de la commune en frange des agglomérations de Nîmes et de Montpellier.

Le tableau suivant synthétise les enjeux et objectifs retenus.

1. ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES EN LIEN AVEC UNE POLITIQUE PATRIMONIALE DANS LE CENTRE VILLE

La perspective générale à laquelle le PSMV doit contribuer vise à **redonner progressivement au centre historique un statut, des fonctions et une perception de « centre ville »**, c'est-à-dire un lieu, reconnu comme tel, dans lequel on se rend et qui assume une mixité de fonctions : résidentielles, culturelles, économiques, sociales, récréatives ... un lieu générateur d'ouverture et de rencontres.

Eu égard à la situation actuelle du centre, cette perspective semble ne pouvoir s'inscrire que dans la durée et exige l'implication de nombreux acteurs.

En particulier, il semble opportun de **promouvoir l'affirmation d'un « intérêt communautaire » dans la mise en œuvre de ce projet**, notamment sur ses dimensions sociales et touristiques.

1.1. UN THEME TRANSVERSAL : LA NECESSITE DE METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE REVITALISATION DU CENTRE HISTORIQUE

Les analyses du chapitre « contexte architectural » « données de synthèse concernant l'architecture domestique et à usage commercial et d'activités » portant essentiellement sur le logement, doivent être croisées avec d'autres indicateurs comme le statut du parc immobilier (locatif, propriétaires occupants, mono-propriété ou copropriété), son occupation (type de ménages, turn-over), la dévitalisation commerciale, la dégradation des espaces publics et de l'activité touristique, etc.

Ces indicateurs renforcent le constat des enquêtes de terrain : le centre historique de Saint-Gilles est dans une situation de dégradation et d'isolement très préoccupante. Cet état de fait n'est pas nouveau puisque les précédentes municipalités avaient tenté d'enrayer ce phénomène, avec les outils d'aménagement urbains disponibles : OPAH, immeubles concédés à des opérateurs de logements sociaux, campagne de ravalement obligatoire, mise en place d'un Périmètre de Restauration Immobilière, sans suites opérationnelles (DUP de réhabilitation)...

Si ces actions ont eu quelques effets, les résultats sont très en deçà de ce qu'on pouvait en attendre.

Ceci peut s'expliquer par le fait que ces actions étaient essentiellement basées sur la volonté de propriétaires privés, et offraient des aides insuffisantes pour intervenir sur un patrimoine bâti très dégradé, dont la qualité architecturale implique de réels savoir-faire en matière de réhabilitation.

La spécificité des centres anciens est de présenter une grande diversité de fonctions urbaines (activité commerciale, logement, équipements publics, patrimoine, tourisme, culture et loisirs) ayant chacune des logiques propres, réunies sur un même territoire dans un équilibre fragile. La dégradation d'une des fonctions a un effet d'entraînement sur toutes les autres. C'est ce dont souffre le centre historique de Saint Gilles, qui a vu, au fil du temps, se dégrader plusieurs de ses fonctions vitales (commerce, logement, équipements) et qui présente aujourd'hui, un état d'abandon, de dévitalisation et une image tellement négative, que seules des interventions volontaristes pourront enrayer ce phénomène.

Il ne faut toutefois pas oublier que le maintien d'un équilibre entre les fonctions et les usages dans

le centre historique ne peut s'envisager qu'à l'échelle plus large de l'agglomération, seule échelle pertinente pour organiser de manière cohérente la réflexion sur la localisation de certaines fonctions entre centre et périphérie.

En outre, il est nécessaire de distinguer les approches curatives (en cas de dégradation avérée), des approches préventives (pouvant conduire à des actions ciblées sur les commerces ou les espaces publics par exemple) pour créer les conditions du maintien et du renouvellement des fonctions du centre historique et de sa réhabilitation.

Le PSMV constitue l'un des outils de la politique d'aménagement. Il a pour objectif essentiel de favoriser la revitalisation et la requalification du centre historique, en prenant en compte la reconnaissance et la transmission du patrimoine comme vecteur de développement.

1.2. LES ENJEUX IDENTIFIES

Les trois enjeux généraux évoqués ci-après peuvent se traduire, de différentes manières dans le PSMV. Pour chacun d'entre eux, nous indiquons dans ce cadre quelques objectifs susceptibles de les relayer.

| Enjeux généraux | Objectifs indicatifs |
|---|---|
| Créer les conditions physiques nécessaires à l'accessibilité et à la réappropriation du centre historique | 1 - Organiser et qualifier les cheminements entre quartiers et notamment en traversée du centre ancien |
| | 2 - Rationaliser les conditions de circulation et de stationnement |
| | 3 - Créer des dégagements et des lieux de convivialité pour accroître la qualité de vie dans le centre historique |
| Résorber l'insalubrité et diversifier l'offre résidentielle | 4 - Permettre l'adaptation des logements pour en accroître la fonctionnalité et l'attrait |
| | 5 - Permettre le développement d'espaces partagés de proximité pour faciliter l'habitabilité résidentielle |
| | 6 - Promouvoir et faire respecter les règlements en matière de constructibilité et de travaux de rénovation |
| | 7 - Dynamiser le marché par des outils incitatifs de réhabilitation |
| Susciter une animation urbaine du centre historique pour en accroître l'attractivité | 8 - Susciter et accompagner une impulsion publique pour certaines opérations emblématiques |
| | 9 - Créer un lieu ressource d'interprétation du patrimoine, mais aussi d'informations et d'échanges |
| | 10 - Accompagner le maintien, voire le développement d'activités commerciales et de services dans le centre |
| | 11 - Susciter la création de réseaux d'acteurs locaux et de représentations citoyennes des habitants |
| | 12 - Conforter et accentuer la programmation régulière d'animations urbaines et de mise en valeur du patrimoine par des mises en scènes |

ENJEU 1 : CREER LES CONDITIONS PHYSIQUES NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE ET A LA REAPPROPRIATION DU CENTRE HISTORIQUE

Le centre historique **doit être reconnu, fréquenté et traversé sans réserve.**

Au-delà des animations ou des équipements susceptibles de générer une attractivité, il convient de **créer des cheminements, lisibles et attrayants.** Ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Plusieurs objectifs indicatifs peuvent être évoqués :

Organiser et qualifier les cheminements entre quartiers et notamment en traversée du centre ancien

Cet objectif vise, au travers du centre-historique, la création de liens, de cheminements entre quartiers. Cette perspective qui intègre le balisage, la signalétique, l'aménagement qualitatif des liaisons et d'éventuelles mises en scène pour promouvoir ces itinéraires, vise tout à la fois :

- l'usage de proximité du centre historique : reconnaissance du quartier par les habitants (qui, aujourd'hui, le contournent davantage qu'ils ne le traversent), accessibilité aux équipements, rupture d'une forme d'isolement et de stigmatisation du quartier
- la mise en relation et la valorisation des atouts touristiques par des cheminements entre sites d'intérêt

Plusieurs axes sont identifiés :

- la reconquête de la Grand Rue : lien entre la place de la république et la partie Nord (vers Sabatot)
- l'organisation de cheminements de découverte patrimoniale dans la partie nord du centre historique
- les cheminements (rue de la république, mais aussi rue Emile Zola, Victor Hugo...), entre la partie Sud (Canal et Mail) et la place de la République

Rationaliser les conditions de circulation et de stationnement

Le centre historique est à l'écart des circulations principales et difficile d'accès. Une des pistes vise à fluidifier la rue Gambetta.

La question de la gestion du stationnement apparaît aussi déterminante, avec notamment :

- la nécessité de faire respecter le caractère temporaire du stationnement rue Gambetta
- La gestion du stationnement sauvage en centre historique
- Une organisation de l'offre à certaines périodes : places du mail non utilisables les jours de marché par exemple
- Une prise en charge performante des cars ...

Créer des dégagements et des lieux de convivialité pour accroître la qualité de vie dans le centre historique

En dépit de contraintes urbaines et architecturales fortes, il convient d'étudier et de promouvoir les possibilités d'aération du tissu urbain :

- curetages visant à créer des espaces et à accroître la luminosité. Le curetage d'ilots entiers paraît souvent préférable à la destruction de parcelles (qui crée souvent des difficultés visuelles et de structures importantes),
- travail sur l'aménagement d'espaces publics de qualité : lieu de convivialité, jeux pour enfants, bancs publics (perspective Place de la Brèche par exemple ?). On notera que ces lieux sont pratiquement inexistant à ce jour dans le centre historique (fréquentation de lieux périphériques par les habitants du centre : place de la Chicanette, pourtant très investie par les automobiles).

ENJEU 2 : RESORBER L'INSALUBRITE ET DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE

Un volet important de cet enjeu dépasse bien évidemment le cadre de ce seul PSMV. Il doit s'agir **d'apporter des réponses concrètes à des problèmes sociaux majeurs** : accompagnement d'insertion sociale et professionnelle, structuration d'une offre résidentielle « très sociale » et « sociale » diversifiée et équilibrée sur l'ensemble de la commune (en intégrant du reste aussi une logique d'agglomération) : logements d'urgence, logements d'insertion, logements temporaires, hôtellerie sociale, logements accompagnés par de la médiation locative ...

Plus spécifiquement en lien à la situation actuelle du centre historique, ce deuxième enjeu met en avant la double exigence **de résorber l'insalubrité** dans le centre historique et de **susciter une occupation résidentielle diversifiée**.

Il doit s'agir pour cela :

- de lever progressivement les contraintes qui pèsent sur nombre de projet d'installation dans le centre : apporter des réponses spécifiques aux besoins résidentiels exprimés par divers type de d'habitants potentiels : familles, personnes vieillissantes, ...
- de susciter une dynamique par quelques opérations emblématiques.

Permettre l'adaptation des logements pour en accroître la fonctionnalité et l'attrait

Cet objectif trouve un écho direct dans le PSMV. Il doit s'agir de rendre possible et d'accompagner des projets de qualité permettant d'accroître l'habitabilité des logements dans le centre historique. Notamment, un accent particulier doit être mis :

- sur la possibilité d'aménagement de « grands » logements (regroupements)
- sur les aménagements permettant d'accroître ou d'améliorer la luminosité des logements
- sur certains aménagements permettant une meilleure accessibilité aux logements ...

Permettre le développement d'espaces partagés de proximité pour faciliter l'habitabilité résidentielle

Outre les logements en tant que tels, des aménagements de sites ou de locaux doivent pouvoir faciliter les conditions de vie des résidents dans le centre historique. Il pourrait notamment s'agir :

- De travailler sur les formes innovantes de lieux ou locaux mis en partage (à l'échelle d'un îlot par exemple) : local vélos ou poussettes, caves, salles de réception ...
- De développer, quant cela est possible, des stationnements privatifs bien intégrés au tissu
- De permettre le développement de lieux permettant l'accueil de services collectifs : poubelles et bennes publiques, laveries ...

Promouvoir et faire respecter les règlements en matière de constructibilité et de travaux de rénovation

Il s'avère que les règlements d'urbanisme font souvent l'objet d'une « non-application », par déficit d'informations ou de manière plus délibérée. Cette situation se traduit par :

- La dégradation du patrimoine, parfois de manière irrémédiable (destruction d'éléments patrimoniaux majeurs)
- La création d'une surdensité et de conditions de vie extrêmement précaires dans certains quartiers,
- Un « manque à gagner » en matière d'imposition locale (surfaces habitables non déclarées), ...

Il s'agit par conséquent d'affirmer un positionnement public et des interventions très volontaristes dans ce domaine :

- L'organisation d'un suivi extrêmement régulier de la part des services techniques de la ville, avec une implication des élus et un systématisme des relevés d'infractions
- Le renforcement et la structuration d'une information et d'un accompagnement au projet : perspective d'un lieu d'accueil et d'information au sein du quartier (cf. enjeu 3)

Dynamiser le marché par des outils incitatifs de réhabilitation

Les démarches de réhabilitation du centre historique doivent être suscitées et accompagnées. Au titre des outils mobilisables, on peut évoquer :

- La mise en place d'un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), engagé mais sans suites opérationnelles à ce jour (DUP de réhabilitation)...
- L'animation de l'OPAH d'agglomération, qui a identifié un périmètre prioritaire sur Saint Gilles (la commune concentre 30% des potentiels de réhabilitation de la zone d'étude). Avec l'exigence d'attribuer des moyens renforcés d'animation à cet outil.

Susciter et accompagner une impulsion publique pour certaines opérations emblématiques

Le centre historique accueille très peu de logements sociaux « institutionnels ». Les bailleurs sociaux ne s'y impliquent pas, en dépit de plusieurs tentatives et incitations de la ville (notamment dans le cadre de la politique de relogement lié à l'ANRU de Sabatot).

Ce constat constitue une difficulté et une entrave à la diversification de l'offre. Il semble donc toujours essentiel de maintenir l'objectif :

- de pouvoir créer quelques opérations diffuses de logement social, peut-être en impliquant des bailleurs sociaux plus habitués à travailler dans les tissus anciens.
- De promouvoir des portages publics pour quelques opérations emblématiques et exemplaires.

ENJEU 3 : SUSCITER UNE ANIMATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE POUR EN ACCROITRE L'ATTRACTIVITE

Ce troisième enjeu embrasse, au-delà de la question des aménagements urbains, toutes les initiatives **visant à faire vivre le centre historique et à susciter sa fréquentation et sa découverte.**

La **dimension touristique de cette ambition est évidemment importante**, eu égard au potentiel patrimonial du centre. Néanmoins, elle n'est pas prioritaire, en ce sens **qu'il convient tout d'abord de rendre le centre historique attractif pour tous et en premier lieu pour les saint-gillois.** Une orientation ciblée prioritairement sur l'activité touristique porterait le risque d'isoler encore davantage le centre historique de « la vie saint gilloise » et de ses propres résidents.

Créer un lieu ressource d'interprétation du patrimoine, mais aussi d'informations et d'échanges

Cette première piste de travail vise la création d'un lieu d'informations et d'animation autour du patrimoine et du logement. Ce lieu devrait être ouvert et accessible à tous. Il doit être attractif pour les visiteurs mais doit aussi et peut-être surtout, s'affirmer comme une « ressource » et un lieu « référent » pour les habitants du quartier. Il pourrait tout à la fois :

- Pouvoir proposer une interprétation et une mise en valeur du patrimoine Saint-Gillois avec des outils diversifiés et adaptés à tous les publics :
 - o informations pointues pour les spécialistes et les passionnés (banque de données consultables ?)
 - o initiatives de sensibilisation et de découverte du patrimoine : actions avec les écoles, circuits d'interprétation ...
 - o initiatives culturelles, artistiques, commerciales ... visant à animer le centre en valorisant le patrimoine : concerts, expositions éphémères, marchés ...
- Etre un lieu relais d'informations et de conseils en matière de réhabilitation de logements et de travaux.
- Etre un lieu relais pour présenter aux habitants les projets municipaux en lien avec le centre historique
- Etre un lieu relais pour une implication citoyenne de quartier plus formelle (cf. objectifs ci-après).

Accompagner le maintien, voire le développement d'activités commerciales et de services dans le centre

Le commerce et les activités de services dans le centre historique restent fragiles. Il convient par conséquent :

- De conforter l'offre existante, notamment rue Gambetta et rue de la République :
 - o en facilitant les conditions d'accès : respect du caractère temporaire du stationnement de la rue Gambetta, valorisation du parking
 - o en accompagnant les démarches de modernisation des commerces (projet FISAC)
 - o en accompagnant les initiatives collectives de valorisation et d'animation (création récente d'une union commerciale)
- de promouvoir le développement de nouvelles activités : valorisation de locaux vacants (rue et place de la République notamment), créations éventuelles d'autres locaux dans le centre historique : logique de commerces de proximité et/ou activités saisonnières en lien avec un développement touristique. Les taux d'évasion constatés par l'observatoire du Commerce du Gard permettent d'identifier quelques potentialités de développement, sous réserves d'études de marchés plus fines : quelques créneaux en matière alimentaire, prêt à porter, téléphonie ...

Par ailleurs, plusieurs services urbains semblent devoir être développés sur le secteur dont des toilettes publiques,

Susciter la création de réseaux d'acteurs locaux et de représentations citoyennes des habitants

A ce jour, et contrairement à d'autres quartiers, dont Sabatot, mais aussi certains lotissements périphériques, le centre historique ne donne lieu à aucune représentation associative des habitants.

Il semblerait par conséquent opportun de susciter des initiatives allant dans ce sens, pour permettre une concertation et implication des habitants. On notera que cette orientation était mise en avant comme un enjeu majeur dans le contrat de ville 2000-2006.

Plusieurs structures et relais d'opinion semblent pouvoir accompagner cette démarche : la maison de quartier, qui s'avère largement attractive au-delà du quartier Sabatot, le centre Social et Culturel « La Croisée » qui propose de nombreuses activités essentiellement pratiquées par les habitants du centre et de Sabatot, l'Imam de la mosquée (située entre Sabatot et le centre historique)...

Conforter et accentuer la programmation régulière d'animations urbaines et de mise en valeur du patrimoine par des mises en scènes spécifiques

Diverses animations urbaines semblent aussi pouvoir appuyer cette démarche globale de redynamisation du centre-ville et de « réappropriation » par les habitants.

- On pourra évoquer la question du marché alimentaire, qui reliait initialement la mairie et les halles (dans les années 70). Si sa localisation actuelle sur le Mail présente néanmoins des atouts, peut-être serait-il souhaitable de recréer des activités de cette nature dans le centre historique (brocante, marchés à thèmes ...)
- On pourra aussi évoquer à nouveau l'organisation d'activités culturelles, artistiques ou festives régulières pour faire vivre et reconnaître le centre historique (cadre d'une programmation diversifiée « *le centre historique vous accueille* » par exemple...) ... Sur ce point, on notera l'opportunité qu'il y aurait à valoriser une ouverture interethnique et interculturelle revendiquée : en lien avec l'histoire du site (pèlerinage, chemin de regorgane) et avec la mixité recherchée quant à ses usages.

Par ailleurs, et de manière complémentaire, des mises en scènes d'éléments patrimoniaux semblent aussi possibles et souhaitables : éclairage, animations temporaires particulières ...

2. LES INTERVENTIONS PRIORITAIRES SPATIALISABLES

Les enjeux évoqués ci-dessus trouvent leur traduction spatiale dans le PSMV. Ces propositions, dont la liste est non exhaustive, ont permis d'engager des réflexions plus approfondies sur chacun des sites repérés, en particulier dans le cadre du PNRQAD. En effet, le plan d'action de ce dernier a très largement tiré parti des réflexions menées en amont, dans le cadre des études du PSMV, notamment pour l'identification des ensembles bâtis à réhabiliter, pour le choix des espaces publics à aménager ou des équipements à créer. Ces thèmes font l'objet du présent « projet urbain » du secteur sauvegardé, élaboré à partir du travail de terrain et de l'approche socio-économique.

Afin d'accompagner les projets futurs et de favoriser des aménagements de qualité, des modalités de traitement et de mise en valeur sont définies pour certains sites, dans le chapitre suivant « dispositions réglementaires du PSMV - Options concernant l'urbanisme ».

Nous avons porté également une attention particulière au paysage urbain des espaces publics les plus importants, qui constitue par eux-mêmes un véritable patrimoine, dont les qualités intrinsèques doivent être préservées et restaurées (voir diagnostic). Nous connaissons la fragilité de ce type de tissus. Les démolitions fragmentaires de ces dernières décennies, à Saint-Gilles comme dans beaucoup d'autres villes, ont révélé les limites des interventions possibles. Supprimer un ou deux bâtiments, avec l'objectif louable d'aérer le tissu et d'ouvrir des perspectives, non seulement est contraire à l'esprit de la ville médiévale, mais induit la mise à nu de murs mitoyens intérieurs ou de façades arrières non prévus à l'origine pour être perçus. Ces « blessures » dans la ville historiques sont très difficilement rattrapables et doivent être à tout pris évitées.

LES ESPACES PUBLICS A AMENAGER EN PRIORITE

Ce sont ceux dont la médiocre qualité de traitement a été mise en évidence dans le diagnostic. Il s'agit :

- . De la départementale, de Nîmes à Arles (avenue Marcellin Berthelot, place Frédéric Mistral et rue Gambetta), prolongé par le boulevard de Chanzy jusqu'au pont sur le canal (6)
- . De l'avenue François Griffeuille (8 et 9)
- . Du carrefour entre cette avenue et les rues Gambetta et de Chanzy (7)
- . De l'extrémité nord du boulevard Emile Cazelles (10)

Il est à noter qu'en amont de l'aménagement des espaces publics, une réflexion globale partant sur le partage de l'espace et en particulier sur la place de la voiture et du piéton, sur la hiérarchie et le traitement qualitatif (matériaux, mise en œuvre, mobilier, éclairage...) devrait être engagée, dans le but d'établir un cahier de recommandations et de « bonnes pratiques », ainsi qu'un programme d'aménagements phasé dans le temps.

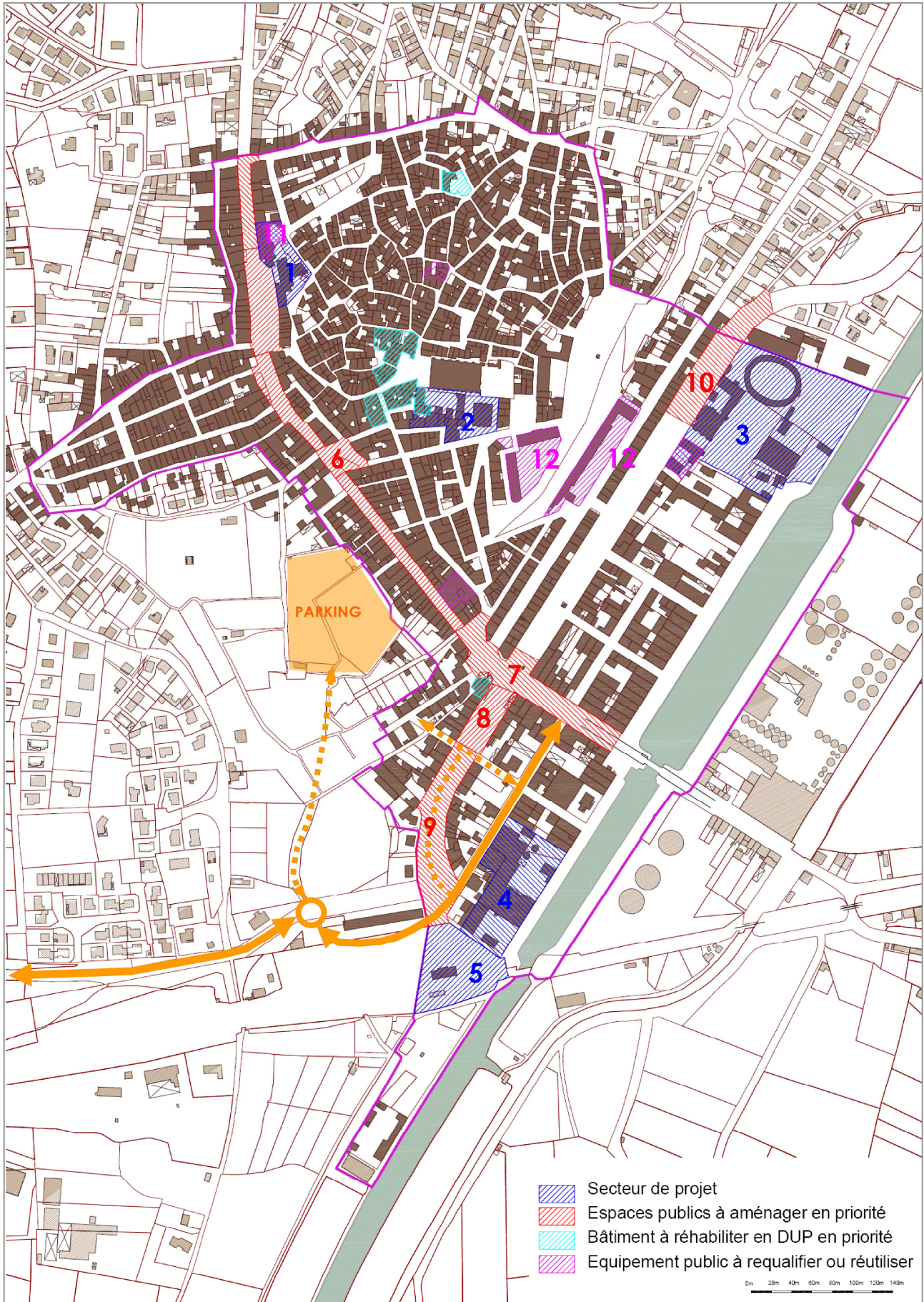
LES BATIMENTS A REHABILITER

Voir chapitre « Données de synthèse concernant l'architecture domestique ». Ce travail de repérage réalisé dans le cadre du PSMV a servi de base au choix des îlots à traiter dans le PNRQAD.

LES EQUIPEMENT PUBLICS A REQUALIFIER OU REUTILISER

Comme pour les bâtiments, certains équipements publics doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, visant à optimiser leur usage tout en améliorant leur aspect. Le PNRQAD a également intégré ces réflexions. Il s'agit essentiellement :

- . De l'ancienne école et de la maison de retraite au nord-ouest (11)
- . Des écoles avenues du 11 Novembre et Anatole France (12).



LES SECTEURS DE PROJETS

Enfin, un certain nombre de secteurs pouvant faire l'objet de réflexions d'aménagement ont été identifiées sur la carte. Certains d'entre eux sont maintenant à l'étude dans le cadre du PNRQAD. Il s'agit :

- . **De l'ancienne maison de retraite (1)**, dont le devenir est lié à celui de **l'ancienne école** la jouxtant.
- . **De l'aménagement des abords de l'abbatiale** (cloître), ayant fait l'objet récemment d'une étude archéologique et de l'ancienne halle, dont la reconversion est aujourd'hui engagée (2).

Une réflexion d'ensemble doit être menée sur les abords du canal (espaces publics et îlots compris entre les quais et les avenues F. Griffeuille et E.Cazelles) dont les mutations sont à encadrer.

Deux sites ont particulièrement été identifiés, mais sont soumis aux contraintes fortes du PPRI, qui vraisemblablement limitera de façon drastique la constructibilité. Il s'agit :

- . **du site des arènes et des terrains la jouxtant (3)**
- . **de l'ancienne coopérative vinicole (4)**

Le dernier site repéré correspond **à l'ancienne gare**, pour laquelle les réflexions (5) doivent être menées de pair avec celle menées sur les espaces en continuité hors PSMV (aménagement de l'ancienne voie ferrée en promenade). Il est à noter que se situant sur un point haut, la gare n'est pas impactée par le PPRI, ce qui peut permettre une constructibilité plus importante.

B. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PSMV

Pour la municipalité, le secteur sauvegardé est l'un des outils qui doit permettre de redynamiser le centre historique de Saint-Gilles, en relation avec le PNRQAD, et d'y réintroduire une vie urbaine digne de son cadre architectural et de son histoire.

Les grands objectifs retenus sont les suivants :

- . **Restaurer et mettre en valeur le patrimoine bâti privé et public, ainsi que les espaces libres déqualifiés**
- . **Maintenir et renforcer l'activité commerciale**
- . **Organiser l'accueil touristique en lui donnant une dimension culturelle valorisant le centre historique.**

Le Plan de Sauvegarde et son règlement doivent permettre de préserver l'architecture en privilégiant la restauration des ensembles immobiliers dégradés et déqualifiés et l'aménagement des espaces publics altérés au fil du temps.

L'effort sur le bâti doit aller de pair avec celui qu'il faut porter sur les espaces publics qui l'accompagnent. Ces actions doivent permettre un embellissement de l'espace historique, une amélioration de la vie des habitants et des touristes et un meilleur support d'animation, capable de servir de cadre à des manifestations culturelles nouvelles, valorisant la ville et les richesses de son passé.

Tout en respectant le caractère propre à chacun des lieux, il convient de s'attacher à conserver dans la ville une unité de traitement, en évitant la banalisation et en préservant les particularités que lui confère son paysage urbain.

Outre le présent rapport de présentation complété par ses annexes, le dossier du secteur sauvegardés comprend notamment :

- **Un document graphique "le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur"** concrétisation de l'ensemble des études analytiques et prospectives, justifiant les options prises dans le document d'urbanisme.
- **Un règlement**, précisant les conditions dans lesquelles est assurée la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain dans lesquels ils se trouvent. Le règlement a pour but de codifier les dispositions adoptées et de leur conférer une valeur légale et réglementaire.

1. LE DOCUMENT GRAPHIQUE : LA LEGENDE

1.1. LES OPTIONS CONCERNANT L'ARCHITECTURE

1.1.1. LA CLASSIFICATION DES IMMEUBLES EXISTANTS

La légende du Plan de Sauvegarde permet une classification des immeubles en fonction de leur intérêt architectural, urbain et paysager. Les analyses à l'immeuble ont permis de se prononcer sur la classification de chacun des bâtiments, à partir des critères définis ci-dessous.

A. IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE SOUMIS A LA LEGISLATION RELATIVE AUX MONUMENTS HISTORIQUES

A1. IMMEUBLES BATIS

Les immeubles qui font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques (inscription ou classement) sont répertoriés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur avec les distinctions suivantes :

. la protection en totalité d'une construction, d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment **figurée par un aplat noir sur le document graphique.**

. la ou les protection(s) partielle(s) d'une construction : façades et/ou toitures ou d'un élément intérieur ou extérieur : escalier baie statue, élément de décor... **représentée par une étoile sur le document graphique**

Ces immeubles sont soumis aux dispositions de l'article R 313-19 du code de l'urbanisme stipulant : "Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, rendu public ou approuvé, s'applique aux immeubles protégés au titre des lois de 1913 sur les Monuments Historiques et de 1930 sur les sites, y compris dans les limites du secteur sauvegardé".

Les travaux prévus au plan, concernant les édifices classés ou inscrits sont exécutés conformément aux règles en vigueur pour la conservation des Monuments Historiques.

Tout projet de modification sur ces éléments doit faire l'objet d'un accord du Ministre de la culture. Ce dernier doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un Monument Historique.

B. IMMEUBLES REGLEMENTES AU TITRE DU PSMV

B1. IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE A CONSERVER AU TITRE DE SON INTERET PATRIMONIAL

Ces immeubles sont repérés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur selon des graphismes qui permettent de distinguer **deux types (a et b)**

Type a - Les constructions dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales

Cette légende fait référence à des immeubles ou parties d'immeubles présentant un intérêt patrimonial important. **Elles sont figurées par un aplat gris foncé sur le document graphique.**

Ils doivent être maintenus tout en pouvant être restaurés et améliorés. Il en est de même des éléments d'architecture et de décoration intérieurs et extérieurs appartenant à ces immeubles et parties d'immeubles eux-mêmes, par nature ou par destination, tels que : les structures des planchers, des façades et des murs de refend, les charpentes, les caves, les escaliers, rampes, limons, cheminées, plafonds, vantaux de portes, menuiseries de fenêtres, lambris, cimaises et tous motifs sculptés et décoratifs. Leur maintien en place et leur restauration doivent être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

Les modifications de ces immeubles ou parties d'immeubles sont admises :

. Si elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur qui peut porter sur les éventuelles stratifications historiques. Elles peuvent être hiérarchisées en fonction de la valeur patrimoniale des différentes strates

. Si elles correspondent à une restauration ou une restitution de l'édifice, selon la période la plus marquante de sa construction

. Si elles consistent à adapter les locaux, afin d'intégrer les normes de confort contemporain et d'accessibilité et de sécurité, sans toutefois désorganiser les belles pièces, remettre en cause la distribution des logements ou les éléments de décors évoqués ci-dessus, et modifier la volumétrie de l'immeuble, sauf s'il s'agit de revenir à un état antérieur plus satisfaisant.

Dans le secteur sauvegardé, **on en dénombre environ 250, soit près de 11% du patrimoine bâti**. Ces constructions se regroupent essentiellement dans le centre historique médiéval. On trouve également dans cette catégorie des édifices publics ainsi que quelques maisons bourgeoises du XIXe siècle bien conservées et représentatives de leur époque, dans les faubourgs et le quartier du canal.

Type b - Les constructions dont le réaménagement pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes intérieurs existants est autorisé sous conditions

Cette légende fait référence à des immeubles, dont la caractéristique est de présenter un intérêt patrimonial moindre que les précédents pour leurs intérieurs, si ce n'est éventuellement pour leurs distributions et leurs parties communes encore en place (entrées, escaliers, dessertes diverses...).

Elles sont figurées par un aplat gris moyen sur le document graphique.

Cette catégorie regroupe :

. Des immeubles participant au paysage urbain, de facture courante, éléments constitutifs d'un ensemble urbain ou au contraire se singularisant par rapport à celui-ci. C'est ici la valeur d'ensemble qui est mise en avant.

. Des immeubles constituant des témoignages de l'histoire, par les stratifications historiques qu'ils ont subis, mais qui ont fait l'objet d'aménagements ayant fait disparaître les dispositions et/ou éléments de décors présentant un intérêt architectural. Ces modifications ou altérations ne permettent plus de les protéger intégralement (intérieur et extérieur) au titre de leur intérêt architectural.

Ils doivent être conservés. Toutefois, des modifications peuvent être admises conformément aux dispositions du présent règlement, si elles contribuent à une mise en valeur de l'immeuble et/ou de l'ensemble urbain dont il fait partie. Il peut s'agir :

. De modifications du volume extérieur, en s'attachant à conserver les principes d'organisation et de hiérarchisation des constructions sur l'entité parcellaire, c'est-à-dire conserver la volumétrie générale des constructions (sauf indication contraire portée au plan), et l'expression typologique des façades tant en rythmes qu'en matériaux.

. De modifications intérieures, de manière à améliorer la fonctionnalité et l'accessibilité des locaux, en s'attachant à conserver les principes généraux de distributions horizontales et verticales, et autant que possible les structures anciennes (cages d'escaliers, structures des planchers, des façades et des murs de refend) et les éléments de décor exceptionnels.

Dans le secteur sauvegardé, ces immeubles sont très bien représentés, puisqu'**on en dénombre 970, soit 41%** du fond bâti. Ils sont uniformément répartis dans l'emprise du secteur.

Les immeubles protégés au titre du secteur sauvegardé correspondent à plus de la moitié des constructions du secteur sauvegardé (52%).

B2. IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE POUVANT ETRE CONSERVE ET AMELIORE OU DEMOLI

Illes sont figurées par un aplat gris clair sur le document graphique.

Ce sont des immeubles dont les analyses de terrain n'ont pas révélé un intérêt patrimonial. Ils correspondent à :

. Des immeubles récents, ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

. Des bâtiments anciens très dénaturés, dont les campagnes de travaux ont fait disparaître les éléments pouvant les rattacher à la catégorie des immeubles protégés, et pour lesquels il est aujourd'hui non réaliste d'envisager un « retour en arrière » (restructurations intérieures lourdes, ravalements de façades et travaux de couverture non respectueux du patrimoine, reprises des percements...).

. Des bâtiments secondaires sans intérêt particulier (dépendances, bâtiments d'activité...).

Ces immeubles peuvent participer néanmoins à la continuité urbaine du bâti.

Ces immeubles ou parties d'immeubles peuvent être :

. Conservés et améliorés.

. Supprimés et remplacés en particulier dans les cas où ils sont en limite de voies ou d'espaces publics, et assurent une continuité bâtie avec les immeubles voisins.

. Supprimés et non remplacés, en particulier lorsqu'ils sont en cœur d'îlot et que leur suppression contribue à l'aération et à la salubrité du tissu urbain, ou encore en cas d'une opération globale d'aménagement urbain.

La démolition d'un immeuble peut exceptionnellement être interdite en cas de découverte d'éléments architecturaux exceptionnels non connus lors de l'établissement du plan.

A Saint Gilles, les immeubles classés dans cette catégorie se trouvent essentiellement dans les faubourgs ou les cœurs d'îlots, qu'ils ont souvent contribué à densifier. **On en compte plus de 1000, soit 44% du fond bâti, dont 185 correspondent à des terrasses au dessus de rez-de-chaussée** (couverture de courettes en général).

B3. IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES

Ils sont figurés par un aplat jaune sur le document graphique.

Pour ces immeubles, le plan réglementaire n'emporte pas en lui-même l'obligation de démolir, mais il indique les immeubles dont la démolition est fortement souhaitable, à l'occasion d'opération d'aménagement d'ensemble, pour des raisons de mise en valeur des bâtiments voisins, de vétusté, de salubrité ou encore de dégagement d'espaces libres non destinés à être lotis à l'origine (cours ou jardins).

Leur suppression favoriserait l'ensoleillement, la salubrité, les vues, l'accessibilité aux étages ou encore la mise en valeur du patrimoine.

La démolition peut être suivie de reconstruction, dans les limites du règlement, sauf dans le cas où l'emprise concernée fait pas l'objet de la légende « espace protégé au titre de la qualité du paysage urbain ». Cette légende, définit le type de traitement de l'espace libre préconisé après démolition. Les éventuels murs devenus extérieurs lors de la démolition doivent également être traités, par un revêtement de surface admis dans le présent règlement.

Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien courant indispensables à la sécurité des personnes et à leur mise hors d'eau et hors d'air. Sont interdites les interventions lourdes portant sur la structure ou sur l'aménagement et tous les travaux de nature à pérenniser l'ouvrage ou le valoriser.

A Saint Gilles, ces bâtiments sont peu nombreux, puisqu'on en compte 95, soit 4% du fond bâti. Les bâtiments inclus dans cette légende sont des constructions de petites dimensions souvent précaires. Il s'agit généralement de petites dépendances encombrant les espaces libres des îlots les plus denses ou encore des surfaces issues de la couverture de cours à rez-de-chaussée, dans le but d'étendre les d'activités exercées dans le bâtiment principal.

B4. IMMEUBLES DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE MODIFICATION (M)

Ils sont figurés par la lettre M sur le document graphique.

Certains immeubles font l'objet de prescriptions particulières, indiquées par la lettre M (modification) sur le document graphique, qui imposent la modification ou la suppression d'éléments ajoutés à la construction ou de son volume, nuisant à son aspect esthétique ou néfaste à sa salubrité. Elles sont décrites dans l'annexe au règlement : « liste des modifications et des écrêtements ».

La réalisation de ces modifications est imposée à l'occasion des projets de réhabilitation. Les travaux de simple entretien (couverture, peinture...) peuvent cependant être effectués normalement.

1.1.2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CONSTRUCTIBILITE

A1. LES « EMPRISES CONSTRUCTIBLES MAXIMALES »

Elle sont repérées par une trame de cercles rouges et l'indication du nombre de niveaux et du coefficient d'emprise au sol.

Sur un certain nombre de terrains ou parties de terrains, une partie des règles morphologiques du règlement (articles US.6 à US.10) est remplacée par un dispositif graphique : « l'emprise constructible maximale » (ECM), visant à encadrer de façon très précise la constructibilité en limitant à la fois l'implantation et la hauteur des constructions (définie en nombre de niveaux).

Il s'agit d'assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement bâti, sur des parcelles ou ensembles de parcelles pour lesquelles l'application des règles générales serait inadaptée. On substitue ainsi un volume enveloppe défini graphiquement aux possibilités volumétriques résultant de l'application des règles morphologiques générales. Essentiellement positionnées dans le centre historique médiéval, elles visent généralement à reconstituer des fronts de voies déstructurées par des démolitions.

Ponctuellement, l'implantation des constructions peut être imposée, l'emprise est alors bordée d'un filet rouge continu (légende « limite imposée d'implantation de construction »).

A2. ESPACES EN BLANC

Les espaces privés laissés en blanc sur le document graphique sont constructibles dans la limite du règlement. Ils correspondent le plus souvent à des espaces libres d'usages divers (stationnement, cours d'écoles...) sans qualité particulière ou à des secteurs en devenir, présentant des possibilités d'aménagement. Il s'agit :

. du secteur de l'ancienne maison de retraite et de l'école attenante dans le centre historique médiéval.

. des secteurs des arènes, de l'ancienne coopérative et de la gare pour le quartier du canal. Il est toutefois à noter que les contraintes liées au futur PPRI risquent de limiter drastiquement les possibilités d'aménagement.

1.2. LES OPTIONS CONCERNANT L'URBANISME

A. ESPACE PROTEGE AU TITRE DE LA QUALITE DU PAYSAGE URBAIN ET DU CADRE DE VIE A DOMINANTE MINERALE OU VEGETALE

Ils sont figurés par des hachures bistre ou vertes doubles sur le document graphique.

Ces espaces privatifs sont aménagés en cours, jardins ou aires de stationnement. Ils peuvent avoir subi des altérations et dans ce cas en particulier, être modifiés si leur aspect n'est pas conforme à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Ils seront alors traités dans l'esprit des aménagements qualitatifs existants ou dans un esprit plus actuel, en cohérence avec l'environnement bâti et paysager.

Cette classification se superpose par ailleurs à la légende « jaune », correspondant aux bâtiments dont la démolition pourra être imposée. Après suppression de ces derniers, les espaces dégagés devront être mis en valeur, dans les conditions définies dans le règlement, au chapitre traitant des espaces libres.

Le règlement donne des indications quant à leur traitement, leur entretien et leur mise en valeur. Les possibilités de constructions sont limitées à de petits volumes nécessaires pour assurer l'accessibilité ou pour satisfaire aux règles de sécurité. Ces petites constructions peuvent constituer des éléments de composition pour l'aménagement d'ensemble de ces espaces.

B. ESPACES A MAINTENIR NON BATIS

Ils sont figurés par un aplat jaune clair sur le document graphique.

Les espaces à maintenir non bâti repérés dans cette légende correspondent à la trame urbaine (avenues, boulevards, rues, places...), constituant en elle-même, un patrimoine à maintenir et à mettre en valeur. Ils doivent être aménagés dans les conditions définies dans le règlement. Leur constructibilité est limitée aux éléments techniques nécessaires à leurs usages.

C. COMPOSITIONS OU ORDONNANCES VEGETALES D'ENSEMBLE A PRESERVER, A RENFORCER OU COMPLETER, A REMPLACER OU CREER

Ils sont figurés par des alignements de cercles verts sur le document graphique.

Il s'agit d'alignements d'arbres qui accompagnent et structurent le paysage de quelques avenues et places. Les alignements existants sont protégés et doivent être entretenus suivant leur configuration actuelle. Des alignements nouveaux peuvent être proposés.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un espace que ces alignements structurent, ceux-ci peuvent être repositionnés et les essences végétales modifiées si le projet constitue une amélioration de l'espace considéré et une meilleure mise en valeur de l'environnement architectural. Ils peuvent être exceptionnellement supprimés dans le cadre d'un tel projet pour mettre en œuvre une nouvelle occupation de l'espace.

2. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

Le règlement complète le document graphique, et s'articule selon 13 articles, traitant, entre autres :

. Les occupations et utilisations du sol et des immeubles : interdites ou autorisées sous conditions, traitées dans les articles 1 et 2. Ces occupations doivent être compatibles avec la vocation mixte du centre historique (commerces et activités d'une part, logements d'autre part).

. La protection, la mise en valeur et l'évolution des immeubles existants : qui est assurée essentiellement par les prescriptions de l'article 11, précisant les modes d'interventions adaptés aux bâtiments à valeur patrimoniale, les matériaux et leur mise en œuvre. Ceci concerne l'extérieur des bâtiments (façades et toitures, menuiseries et systèmes d'occultations, devantures commerciales...) pour l'ensemble des bâtiments, mais également l'intérieur ceux protégés au titre du PSMV (distribution des parties communes et éventuellement des parties privatives, planchers, lambris, cheminées et tous types de décors intérieurs). Sont également prises en compte les clôtures traditionnelles.

Pour les bâtiments existants, dans le respect du patrimoine existant, cet article comporte également des prescriptions visant :

- . A prendre en compte l'intégration des dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable (pose de panneaux solaires sous conditions, de fenêtres isolantes, isolation des combles...),
- . A assurer l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (fenêtres isolantes, isolation des combles et des parois verticales...),
- . A assurer ou à améliorer l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite, en particulier pour les commerces et équipements
- . A améliorer les conditions de tenue au feu des bâtiments (matériaux, désenfumage des escaliers...).

. Les constructions neuves : dont les gabarits et implantations sont définis par les articles 1, 5, 6, 7, 8 et 10, et renvoient aux « Emprises constructibles maximales » du plan. Il est à noter que les possibilités de constructions nouvelles sont très limitées. Outre les ECM repérées au plan, elles se résument aux extensions limitées des constructions existantes et aux petites dépendances.

L'article 11 définit l'aspect architectural de ces constructions, qui doivent s'inscrire dans une logique d'insertion dans le paysage urbain et d'accompagnement des bâtiments à valeur patrimoniale. Elles peuvent néanmoins, présenter un caractère actuel, par les volumes (possibilités de réaliser des toitures terrasses végétalisées par exemple), les matériaux et les mises en œuvre.

Les modes constructifs et dispositifs destinés à améliorer les performances énergétiques et la production d'énergies renouvelables sont préconisés, dans la mesure où ils sont intégrés dès l'étude du projet et ne nuisent pas à l'environnement immédiat (proximité de bâtiments à valeur patrimoniale ou insertion dans le paysage urbain) ou plus large (vues à partir des points hauts par exemple).

. **La mise en valeur des espaces libres publics ou privés** : est défini dans l'article 13. Pour ce qui est des aspects qualitatifs et des types d'aménagements préconisés. Sont également traités l'aspect des dispositifs occupant l'espace public (signalisation, mobilier urbain, éclairage, couverture amovible des terrasses occupant l'espace public...).

. **Le stationnement** : est défini dans l'article 12. Afin de favoriser la réhabilitation des immeubles du centre historique, le règlement n'impose aucune obligation en matière de création de places de stationnement. Seule est règlementée la dimension des emplacements de stationnement dans les parcs publics.