



## **VILLE DE MENDE**

**Direction Régionale des Affaires Culturelles de Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées**

**Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Lozère**



# **A.V.A.P. AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE & DU PATRIMOINE**

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

**Mai 2016**

## SOMMAIRE

<b>I – INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
Procédure d'élaboration de l'AVAP	3
Rôle de l'AVAP	3
Documents constitutifs de l'AVAP	4
Motifs qui ont conduit à l'élaboration de l'AVAP	4
<b>II – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>6</b>
Protections et zonages existants	6
Protections au titre des monuments historiques	6
Site Classé :	7
Zonages environnementaux	7
Éléments d'intérêt patrimonial repérés au titre de l'AVAP	7
Patrimoine architectural et urbain	7
Patrimoine paysager	7
Prise en compte du PADD	8
<b>III - ENJEUX</b>	<b>11</b>
Enjeux de protection du patrimoine	11
Protéger et valoriser le patrimoine historique, architectural et paysager urbain.	11
Enjeux environnementaux	11
Protéger et valoriser le patrimoine paysager	11
Protéger les espaces naturels du territoire	11
Objectifs de la Trame verte et bleue	12
Encadrer l'installation d'équipements pour l'exploitation des énergies renouvelables	12
<b>IV - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>14</b>
Délimitation du périmètre et découpage en zones	14
La modification des protections existantes (M.H. et sites)	14

## I – INTRODUCTION

---

### **Procédure d'élaboration de l'AVAP**

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ont été instituées par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national sur l'environnement, repris dans les articles L.642-1 à L.642-10 du Code du Patrimoine.

Elles sont régies par le décret n° 2011 -1903 du 19 décembre 2011 (articles D. 642-1 à R.642-29 du code du patrimoine), complété par la circulaire d'application du 2 mars 2012.

Ce dispositif se substitue à celui des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

La mise à l'étude et la création d'une AVAP sont élaborées à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, qui en est maître d'ouvrage.

L'AVAP est réalisée par des bureaux d'étude, avec l'aide et l'expertise de l'architecte des bâtiments de France, et les membres d'une commission locale créée spécialement. Cette dernière est composée d'élus représentant la commune, de personnes qualifiées au titre du patrimoine et au titre d'intérêts économiques locaux et de représentants de l'état, et elle est présidée par le Maire.

Elle a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP.

La décision finale de la création de l'AVAP appartient au préfet de département, après l'avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) et après enquête publique prévue à l'article L.642-3 du code du patrimoine.

L'AVAP est ensuite annexée au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, comme servitude d'utilité publique, selon les articles L 126-1 et R 126-1 à 3 du Code de l'urbanisme.

### **Rôle de l'AVAP**

L'AVAP a pour objet la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable. Elle est en revanche sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre.

Elle a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires. Elle intègre approche architecturale, urbaine, paysagère et enjeux environnementaux en prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elle détermine un périmètre de protection adapté aux caractéristiques propres du patrimoine de la commune, établit les règles de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Elle établit des règles relatives à l'insertion des constructions neuves dans leur contexte.

## **Documents constitutifs de l'AVAP**

Le dossier de l'AVAP se compose de trois éléments réglementaires :

- le présent rapport de présentation qui expose les motifs qui ont conduit à la création de l'AVAP, récapitule les orientations à partir de la synthèse du diagnostic et justifie les mesures prises pour la protection et la mise en valeur du patrimoine. A ce document est annexé le diagnostic qui présente les éléments d'histoire et détaille les enjeux patrimoniaux, architecturaux, urbains, paysagers et environnementaux.
- les plans de zonage et de protection qui sont une présentation graphique des prescriptions énoncées dans le règlement. Ils font apparaître les limites de l'aire et sa division en zones ainsi que l'ensemble des éléments protégés au titre de l'AVAP.
- le règlement qui, après avoir rappelé les effets juridiques et les objectifs de l'AVAP, énonce les règles et les recommandations différentes selon les zones, la catégorie de protection et la nature des travaux projetés.

## **Motifs qui ont conduit à l'élaboration de l'AVAP**

La ville de Mende, chef-lieu du département de la Lozère, située dans la haute vallée du Lot en zone de moyenne montagne, aux portes du Parc National des Cévennes, dont le cœur historique recèle un patrimoine architectural et urbain riche et varié, a approuvé le 5 octobre 2000 sur une partie de son territoire, une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZZPAUP), cette dernière a été révisée le 22 février 2008.

Depuis 15 ans, l'application de ce document a permis la réalisation de très nombreuses opérations de restauration du bâti et de traitement des espaces publics.

Ces actions nécessitent cependant une connaissance plus approfondie de l'histoire et du développement de la ville, de son bâti, de son architecture et de ses espaces centraux ou périphériques que l'étude d'AVAP devra apporter.

La loi du 12 juillet 2010 a modifié le régime des ZPPAUP en leur substituant celui des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

La ville de Mende a décidé, par délibération du 25 novembre 2013 de mettre en place, sur son territoire, une AVAP qui lui permettra au travers d'outils de gestion, de protéger et de valoriser ce patrimoine dans le cadre d'un véritable projet de développement urbain.

Ville de 13 212 habitants (insee 2014), elle s'étend sur un territoire de 36.6 km<sup>2</sup>. La commune de Mende se situe à cheval entre le plateau granitique de la Margeride et le massif calcaire des Grands Causses. Elle s'est développée en fond de vallée, au bord du Lot, le ruisseau Rieucros s'y jette sur sa rive droite au pied des quartiers résidentiels qui s'étendent jusqu'au plateau. La ville est surplombée (côté rive gauche du Lot) par le Mont Mimat (1035 m) accessible par la côte de la Croix de Saint-Privat. Située sur l'axe Lyon-Toulouse, la ville a longtemps été un carrefour commercial entre l'Auvergne, le Rhône et le Languedoc. Sur ce territoire, de nombreuses protections existent au titre du code du patrimoine et du code de l'environnement.

L'étude doit apporter au travers de son diagnostic, de son règlement et de son zonage, les éléments qui permettront à la ville et à l'UDAP de gérer qualitativement tant les restaurations d'immeubles et aménagements d'espaces publics ou privés que l'intégration de nouvelles constructions dans les périmètres ainsi définis.

Elle intégrera les critères du développement durable et des économies d'énergie instaurés par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

## II – SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

---

Le diagnostic figure en annexe du présent rapport de présentation. Il dresse un état des lieux de la commune en répertoriant l'ensemble des protections existantes au titre des monuments historiques ainsi que les inventaires et zonages au titre de l'environnement. Le diagnostic répertorie l'ensemble des éléments architecturaux, urbains et paysagers d'intérêt patrimonial, puis détermine les enjeux de protection et de mise en valeur sous le double aspect patrimonial et environnemental.

Le diagnostic permet d'orienter le résultat de l'étude vers des objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur, tout en prenant en compte les orientations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) et du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

### Protections et zonages existants

#### Protections au titre des monuments historiques

- Fontaine d'Aigues-Passes (réf. PA00103862) : ISMH 16/10/1945
- Maison, ancien hôtel de Montesquieu (réf. PA48000017) : ISMH 22/05/2012, salle voûtée peinte
- Hôtel de ville (réf. PA00103864) ISMH 13/04/1944 : façades sur rue et toitures  
ISMH 03/11/1945 : façades sur place et escalier intérieur
- Lavoir de la Calquière (réf. PA00103866) : ISMH 22/07/1998
- Ancien hôtel dit maison Pons (réf. PA48000019) : ISMH 22/11/2013
- Immeuble, 25 rue Basse (réf. PA00103865) ISMH 09/12/1985
- Maison, 5 rue Basse (réf. PA00103867) ISMH 17/04/1950 : escalier à rampe en fer forgé
- Maison, 6 place au Blé (réf. PA00103868) ISMH 05/04/1946 : porte du 18ème, vantaux compris
- Croix en pierre, place du Chastel (réf. PA00103861) ISMH 13/07/1926
- Ancien collège des Doctrinaires (réf. PA00103857) ISMH 23/11/1977 : tour subsistante
- Croix en pierre, rue du Collège (réf. PA00103859) ISMH 13/07/1926
- Usine électrique, 3 rue de l'Epine (réf. PA00103882) ISMH 19/08/1946 : porte sur cour et escalier intérieur
- Niche en pierre et menuiserie (réf. PA00103875) ISMH 12/07/1945
- Maison, 1 rue du Fournet (réf. PA00103869) ISMH 12/06/1946 : porte du 17ème, vantaux compris
- Maison, rue du Fournet (réf. PA00103870) ISMH 21/01/1946 : façades et toitures
- Niche avec statue et lanterne à huile (réf. PA00103876) ISMH 12/07/1945
- Maison, 10 rue de la Jarretière (réf. PA00103871) ISMH 12/06/1946 : portail sur rue et porte sur cour
- ancien couvent des Ursulines (réf. PA00103858) ISMH 17/04/1950 : porte d'entrée
- Ancien théâtre, actuellement cinéma le Trianon (réf. PA00103880) ISMH 09/11/1984 : façades et toiture
- Immeuble dit ancienne synagogue (réf. PA48000002) ISMH 30/05/1996 : Façades et toitures des bâtiments entourant la cour, à l'exception de la façade sur la rue Léopold-Monestier, ainsi que le sol de la cour et le passage
- Préfecture (réf. PA00103878) ISMH 21/03/1946 : porte du 18ème
- Fontaine du Griffon de Soubeyran (réf. PA00103863) ISMH 08/03/1946
- Maison, rue du Soubeyran (réf. PA00103873) ISMH 12/06/1946 : porte du 17ème

- Maison, rue du Soubeyran (réf. PA00103872) ISMH 11/04/1946 : porte du 17ème, vantaux compris
  - Anciens remparts, boulevard Théophile Roussel (réf. PA00103879) ISMH 18/06/1979 : vestiges
  - Maison, rue Théophile-Roussel (réf. PA00103874) ISMH 06/02/1929 : Porte du 13e siècle, vantaux compris
  - Croix de Sirvens (réf. PA00103860) ISMH 13/07/1926
  - Ancienne chapelle des Pénitents Blancs (réf. PA48000018) ISMH 22/11/2013
  - Maison forte de Bahours (réf. PA00135397) ISMH 17/11/1995 : Maison forte, ainsi que le sol de la parcelle et le mur d'enceinte
- 
- Tour des Pénitents (réf. PA00103881) MH 19/03/1943
  - Pont Notre-Dame (réf. PA00103877) MH 1889
  - Cathédrale Notre-Dame et Saint-Privat (réf. PA00103856) MH 09/08/1906

**Site Classé :**

Rocher de Moïse, dans la forêt domaniale, parcelle n° 995, section B du cadastre (20 juin 1936)

**Zonages environnementaux**

- (Identifiant national : 910007420) - (Identifiant régional : 480900000)

Causses de Marvejols et de Mende

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II

- (Identifiant national : 910015719) - (Identifiant régional : 48094068)

Ubac du Causse de Mende

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

**Eléments d'intérêt patrimonial repérés au titre de l'AVAP****Patrimoine architectural et urbain**

Ville à trame médiévale dans remparts

Plans de repérage de la qualité architecturale des bâtiments

Cimetière de la Vabre, situé rue St Gervais, il constitue un site remarquable formant une terrasse en promontoire au-dessus de la vieille ville.

**Patrimoine paysager**

Rocher de Moïse : dans la forêt domaniale, site classé 20 juin 1936.

Mont Mimat : surplombe la ville

Géologie marquée par la présence du granit et du calcaire

Une rivière et ses affluents, PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), déterminant dans le paysage

Une ville au cœur d'espaces végétalisés



## Prise en compte du PADD

Les dispositions de l'A.V.A.P. sont compatibles avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la ville de Mende, sur ses principales orientations stratégiques :

### *- Orientations 1 - Une Ville Attractive et Rayonnante.*

- Assurer une mise en synergie des potentialités locales
- Conforter le développement culturel et touristique
- Soutenir les activités agricoles, forestières et favoriser une agriculture respectueuse de l'environnement

Pour assurer la mise en synergie des potentialités locales, l'A.V.A.P. ne concerne pas les zones de développement économique et participe au maintien de la cohérence de l'organisation des fonctions urbaines.

La valorisation du patrimoine est encouragée par l'A.V.A.P. et doit permettre de conforter le développement culturel et touristique.

Le zonage autour des hameaux, notamment, facilite l'exploitation des petits espaces agricoles situés en limite des zones urbaines.

Le règlement élaboré permet et encourage l'entretien et la réutilisation du bâti rural pour participer pleinement aux objectifs du PADD.

Le respect et la valorisation des façades commerciales en centre ancien permet de maintenir le maillage commercial et renforce l'attractivité touristique.

### *- Orientations 2 - Une Ville Solidaire*

- Faire la ville
- Poursuivre un accès aux services et aux équipements pour tous
- Développer une offre d'habitat diversifiée

Pour "Faire la Ville" l'AVAP est un outil qui encourage la réhabilitation du bâti (défiscalisation par exemple), le zonage limité au centre historique et à son environnement immédiat permet de densifier la ville.

L'A.V.A.P. met en avant la qualité des espaces du centre-ville et révèle les potentialités du bâti ancien en milieu urbain. Elle encourage les réhabilitations / restructurations pour une diversité de typologies de logements.

L'AVAP renforce la volonté de développer une offre d'habitat diversifiée.



### - Orientations 3 - Une Ville Fluide

- Optimiser le fonctionnement et faciliter les liaisons entre les communes
- Améliorer les mobilités dans la ville
- Développer les modes de déplacement doux

La qualité des aménagements souhaitée par l'AVAP pour le cœur historique de la cité renforce la volonté de créer des aménagements, stationnements par exemple, autour pour profiter pleinement des espaces publics.

La réutilisation d'un bâti existant de qualité en centre-ville et la démarche de requalification de certains espaces urbains favorisent la densification urbaine au bénéfice de la fréquentation des équipements publics avec une limitation des déplacements pour la population.

L'A.V.A.P. exclue de son périmètre les quartiers à développer et évite l'étalement urbain pour ne pas consommer d'espaces naturels.

### - Orientations 4 - Une Ville de Nature.

- Valoriser les espaces naturels
- Protéger et gérer les ressources, prévenir les risques et les nuisances
- Préserver les continuités écologiques

Prise en compte des enjeux paysagers dans l'A.V.A.P. pour la valorisation des espaces naturels.

#### Enjeux dans les hameaux

- Réduire l'imperméabilisation des sols
- Rationaliser l'emprise des voies de circulation
- Mettre en valeur l'espace public
- Préserver les jardins en terrasses et les réseaux de murs en pierres.

#### Enjeux pour le paysage agricole

- Préserver et développer le maillage des haies arborées(bocage)
- Préserver les terrains agricoles de l'urbanisation.
- Réduire l'impact des zones de stockage et des aménagements extérieurs autour des bâtiments agricoles

### Enjeux pour le grand paysage

- Intégrer l'implantation des bâtiments agricoles (prise en compte de la topographie, matériaux, orientation, visibilité)

Les secteurs définis par l'AVAP reprennent les points forts du PADD de la ville de Mende, pour protéger et maintenir l'articulation entre urbain et naturel.

### III - ENJEUX

---

#### Enjeux de protection du patrimoine

**Protéger et valoriser le patrimoine historique, architectural et paysager urbain.**

- conserver et valoriser l'ensemble du centre historique et de ses abords immédiats
- préserver les éléments architecturaux accompagnant le bâti (portails, clôtures, fontaines...) garant de la qualité de l'espace public
- préserver les vues depuis la ville vers le paysage et depuis les points de vue sur la ville et le grand paysage.

#### Enjeux environnementaux

**Protéger et valoriser le patrimoine paysager**

- conserver la trame urbaine et l'implantation du bâti du centre historique et des faubourgs adjacents
- valoriser le traitement des espaces publics, des places et des rues en favorisant un traitement sobre par l'emploi de matériaux locaux
- préserver les éléments paysagers remarquables participant à la mise en valeur du bâti et à la compréhension de la ville
- préserver les plateaux et les vues depuis et vers la ville

**Protéger les espaces naturels du territoire**

Les espaces naturels du territoire sont protégés de l'urbanisation dans le cadre du PLU où ils font l'objet de zonages spécifiques.

A : zone agricole :

*La zone correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.*

N : Zone naturelle et forestière.

*La zone N couvre la zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.*

*La zone N correspond à une zone naturelle fortement protégée. Les constructions et aménagements des bâtiments existants sont interdits, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisées. Sont ainsi protégés les talwegs périurbains de Chabannes, Alteyrac, Chaldecoste (dans sa partie amont), Rieumenou (dans sa partie amont) et les Pousets (dans sa partie amont), actuellement vierges de toute occupation humaine et qu'il importe de conserver à l'état naturel.*

## Objectifs de la Trame verte et bleue

Le code de l'environnement (article L. 371-1 I) assigne à la Trame verte et bleue les objectifs suivants :

1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
2. Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
3. Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
4. Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
5. Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
6. Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

La Trame verte et bleue doit également contribuer à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau (article R. 371-17 du code de l'environnement) et l'identification et la délimitation des continuités écologiques de la Trame verte et bleue doivent notamment permettre aux espèces animales et végétales dont la préservation ou la remise en bon état constitue un enjeu national ou régional de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation (article R. 371-18 du code de l'environnement).

## Energies renouvelables

La covisibilité entre le Causse de Mende, le Causse de Changefège et le centre historique rend difficile l'intégration d'installations d'exploitation d'énergies renouvelables classique (photovoltaïque, éolien, panneaux solaire.)

Mais la recherche d'économies d'énergies dans un contexte patrimonial pourra s'appuyer sur des techniques novatrices et intégrables dans le bâti ancien, la prescription doit donc rester prudente et ouverte.

### **Encadrer l'installation d'équipements pour l'exploitation des énergies renouvelables**

- Encadrer les implantations d'équipements d'exploitation des énergies renouvelables en fonction des situations architecturales et urbaines.

- Adapter les systèmes au type ou à la qualité patrimoniale du bâti sur lesquels ils s'implantent.

Ces enjeux conduisent par exemple aux règles concernant l'implantation des panneaux solaires visant la meilleure intégration dans leur environnement. Ils conduisent également à limiter l'usage des climatiseurs encombrants, disgracieux et bruyants ou à les dissimuler à la vue depuis l'espace public.

Ces enjeux conduisent également à l'interdiction d'implantation d'éoliennes sur l'ensemble de l'AVAP, tant leur impact dans le paysage est fort et dommageable.

## IV - TRADUCTION REGLEMENTAIRE

---

### Délimitation du périmètre et découpage en zones

Le plan ci-contre présente le périmètre de l'A.V.A.P. avec ses trois secteurs.

Dans le cadre de l'étude A.V.A.P. la démarche de protection et de mise en valeur a pris en compte la diversité du patrimoine.

Il a donc été retenu des protections sectorisées et adaptées aux différents thèmes identifiés, réunis en trois secteurs distincts :

- AV1 : le secteur urbain.
- AV2 : le bâti remarquable isolé
- AV3 : le secteur paysager

### La modification des protections existantes (M.H. et sites)

Après création de l'A.V.A.P. :

- le site inscrit du centre disparaît, mais des prescriptions spécifiques y sont désormais attachées dans le règlement de l'A.V.A.P. ;
- les parties des périmètres M.H. non couverts par le périmètre de l'A.V.A.P. sont maintenue.
- la ville souhaite la disparition de ces parties résiduelles de périmètres M.H. situées hors de l'AVAP, elles feront l'objet d'une étude de périmètre de protection modifié (P.P.M.) supprimant leurs effets.

Le plan ci-contre présente la superposition des périmètres de protection préexistants avec celui de l'A.V.A.P. :

- abords des M.H. (périmètre d'un rayon de 500 m.),
- site inscrit,
- A.V.A.P. de 2016