

# Quelle place pour le patrimoine dans la ville de demain ?



**Antoine Bruguerolle Architecte du patrimoine  
Icomos FRANCE**

A photograph of a cobblestone path in a courtyard. The path is made of irregular, light-colored stones and runs down the center. On either side, there are darker, rounded stones. In the background, there are some plants in pots and a building wall.

**Le patrimoine et le climat  
porteurs du projet urbain**

**Quelles règles  
pour la ville de demain ?**

# Le patrimoine à ses différentes échelles

paysage /urbanisme/architecture

Genius loci,  
qu'est-ce qui fait le génie d'un lieu ?  
L'identité, le caractère d'un site



**Un territoire, une ville, un climat**

# « Patrimoine »

**Qu'est-ce qui fait la valeur ?**

**Comment qualifier et dire la valeur d'un site ?**

**Sa valeur culturelle et sociale**



**Avignon et Villeneuve**

***« Il est des lieux qui ont de la mémoire »***

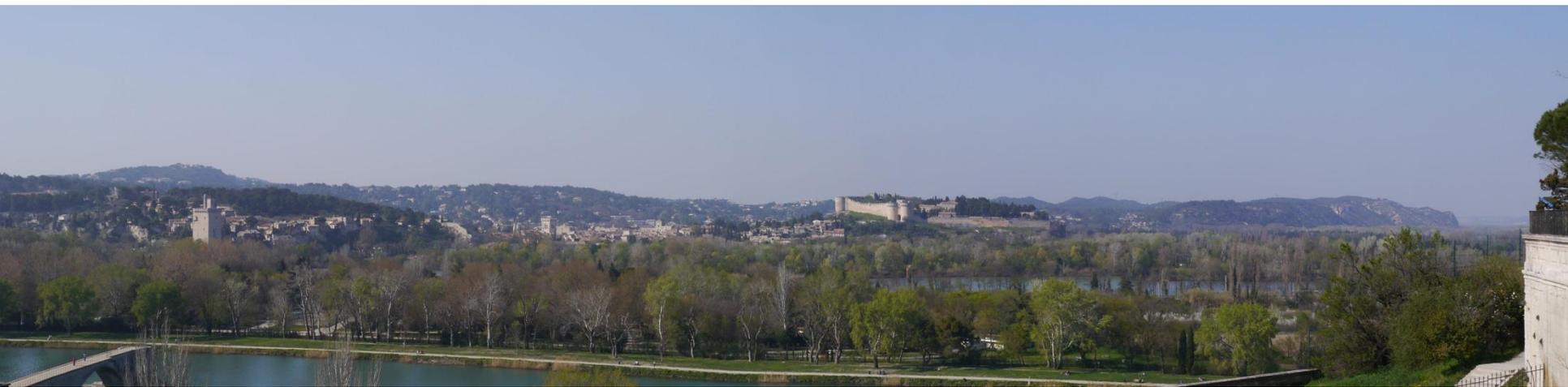




# **Le royaume de France et l'enclave Papale**

## **Un paysage qui raconte une histoire**

## **Un grand paysage historique et naturel**



# **Le patrimoine** *à différentes échelles* **les patrimoines**

**Une ville dans son contexte**

**Paysage et climat**



**Urbanisme**  
**et**  
**Architectures**  
**historique**  
**et**  
**contemporaine**



# Un patrimoine vivant

Patrimoine  
culturel  
immatériel





Au croisement de plusieurs valeurs

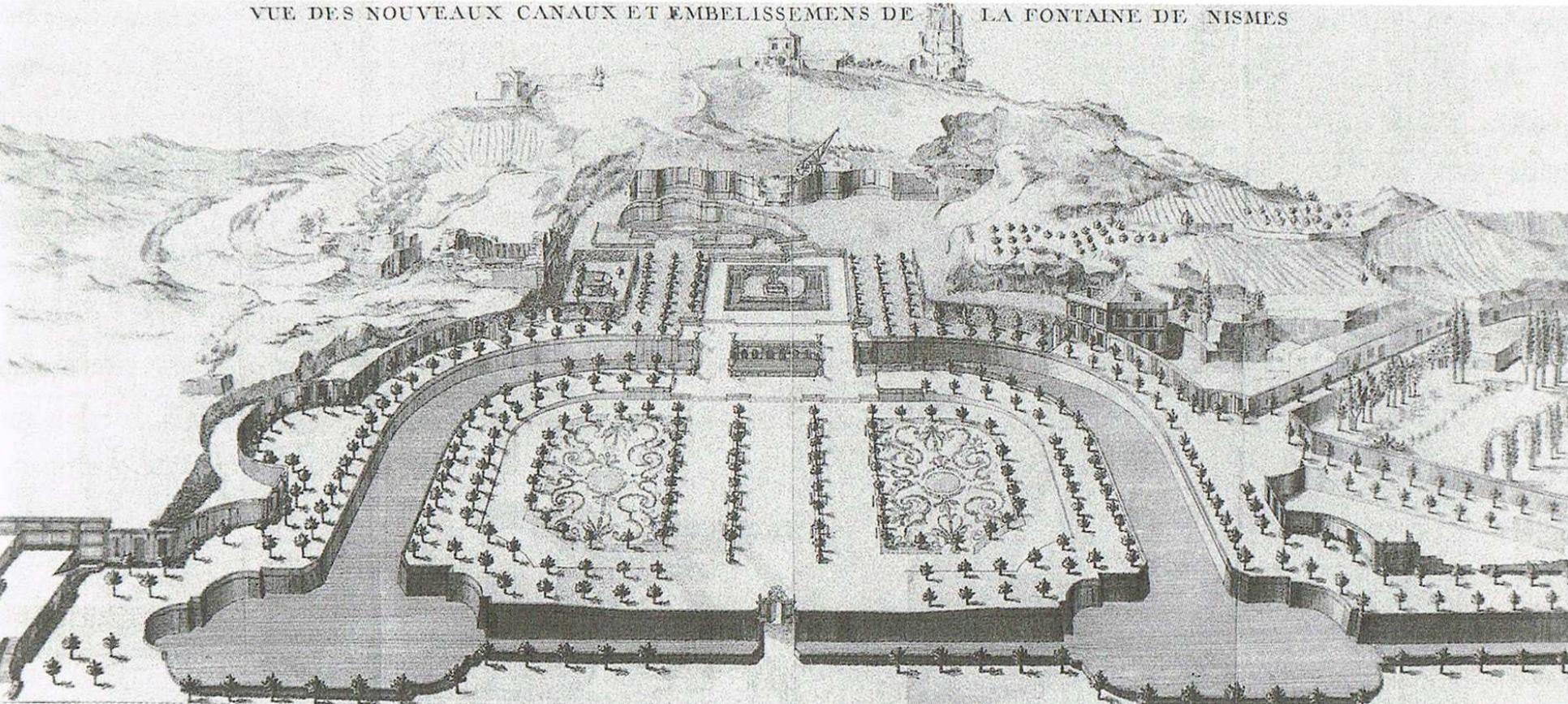


# Le jardin de la Fontaine



**Un jardin public et un grand jardin classique**  
**Un réservoir d'eau pour une l'industrie textile,**  
**Un projet synchrétique et symbolique**

VUE DES NOUVEAUX CANAUX ET EMBELISSEMENS DE LA FONTAINE DE NISMES

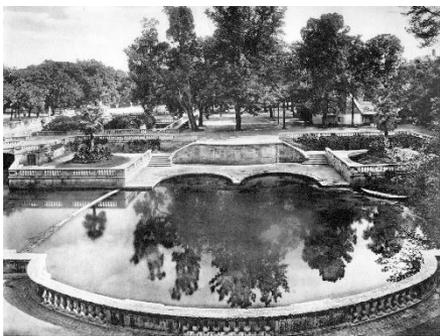


*Gravure de Larchevêque,*

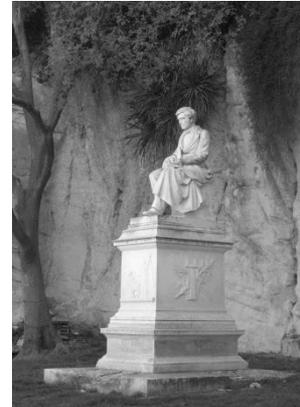
*le jardin en 1759 Jacques-Philippe Mareschal (projet 1744-1774)*

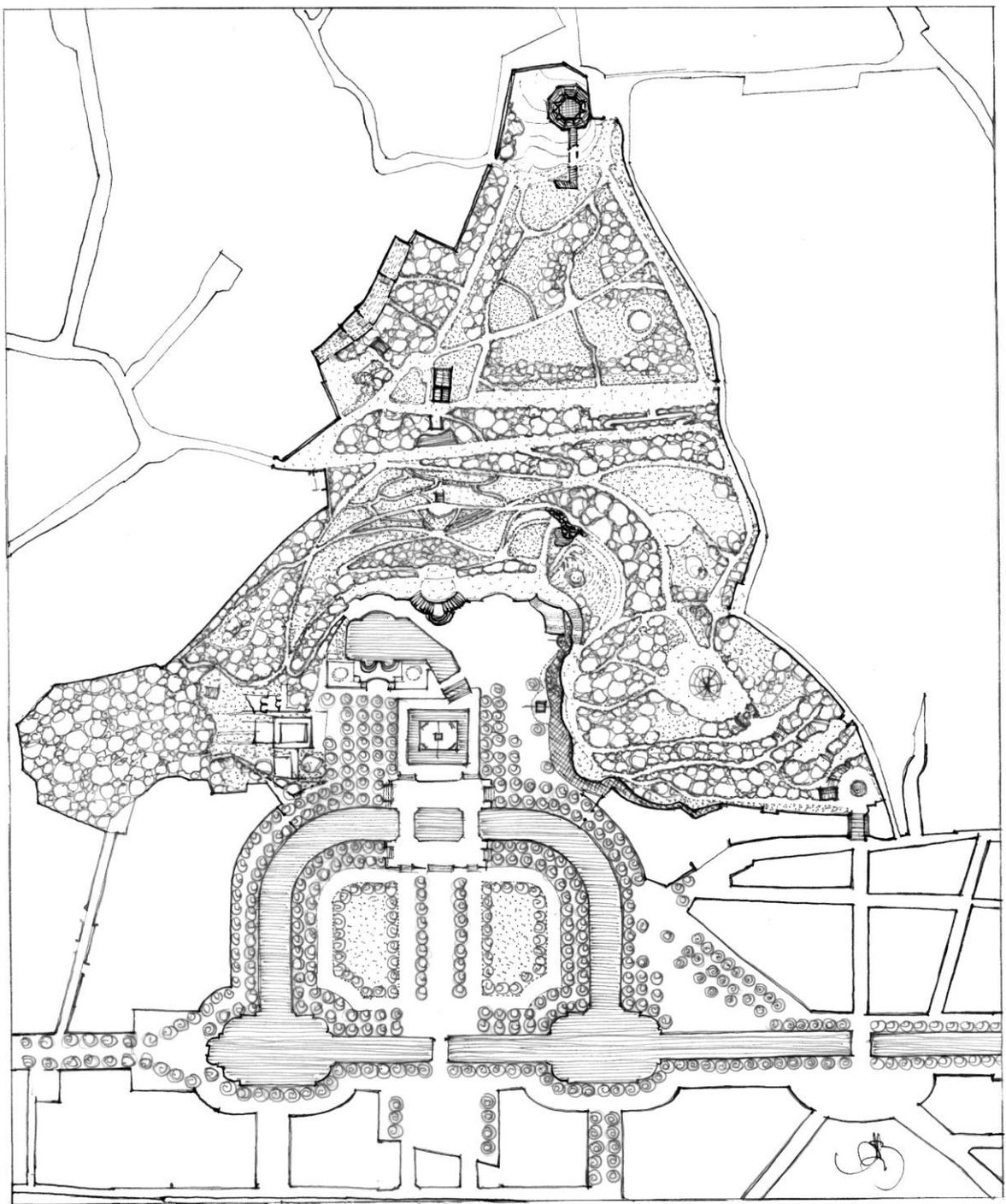
**Un des premier jardin public d'Europe**  
**Un jardin de château sous le rocher de la fontaine**

# Des valeurs sociale et culturelle, une valeur d'ensemble rassemblant plusieurs valeurs



NIMES — Jardin de la Fontaine, intérieur de la Grotte A. R.

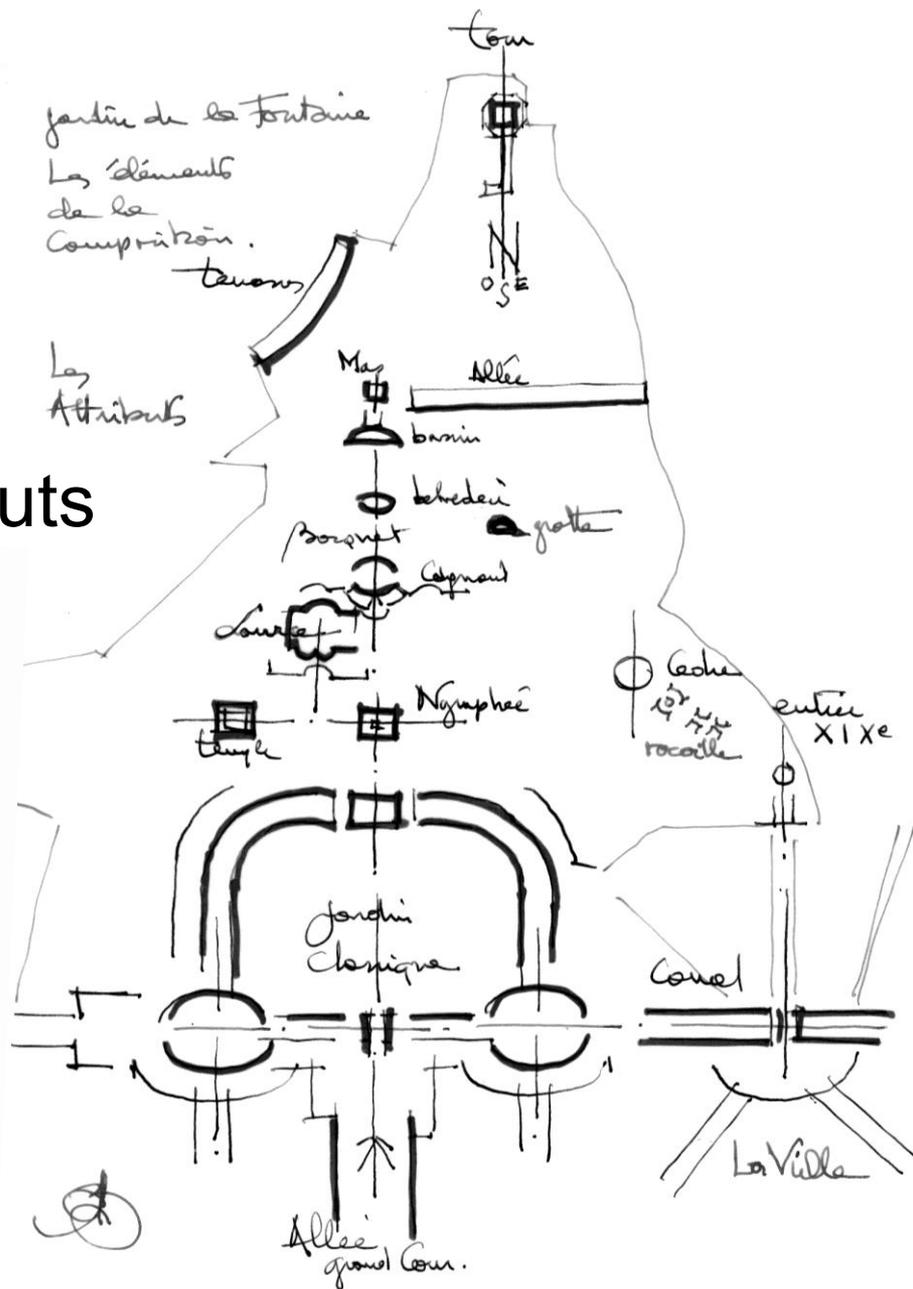
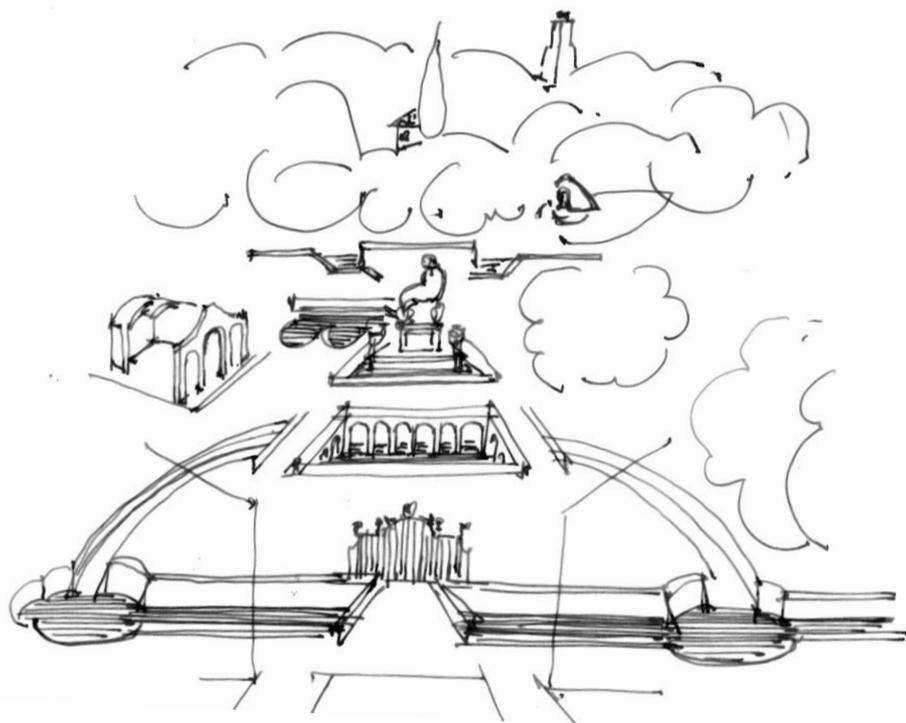




# Un jardin, des jardins

Séquencé  
entre ville  
et nature  
avec la  
montée depuis  
le canal vers  
la Tour Magne

Les composantes  
Le canal,  
le jardin classique,  
le bosco  
et la Tour Magne  
avec une succession d'attributs



**Comment raconter le jardin ?**

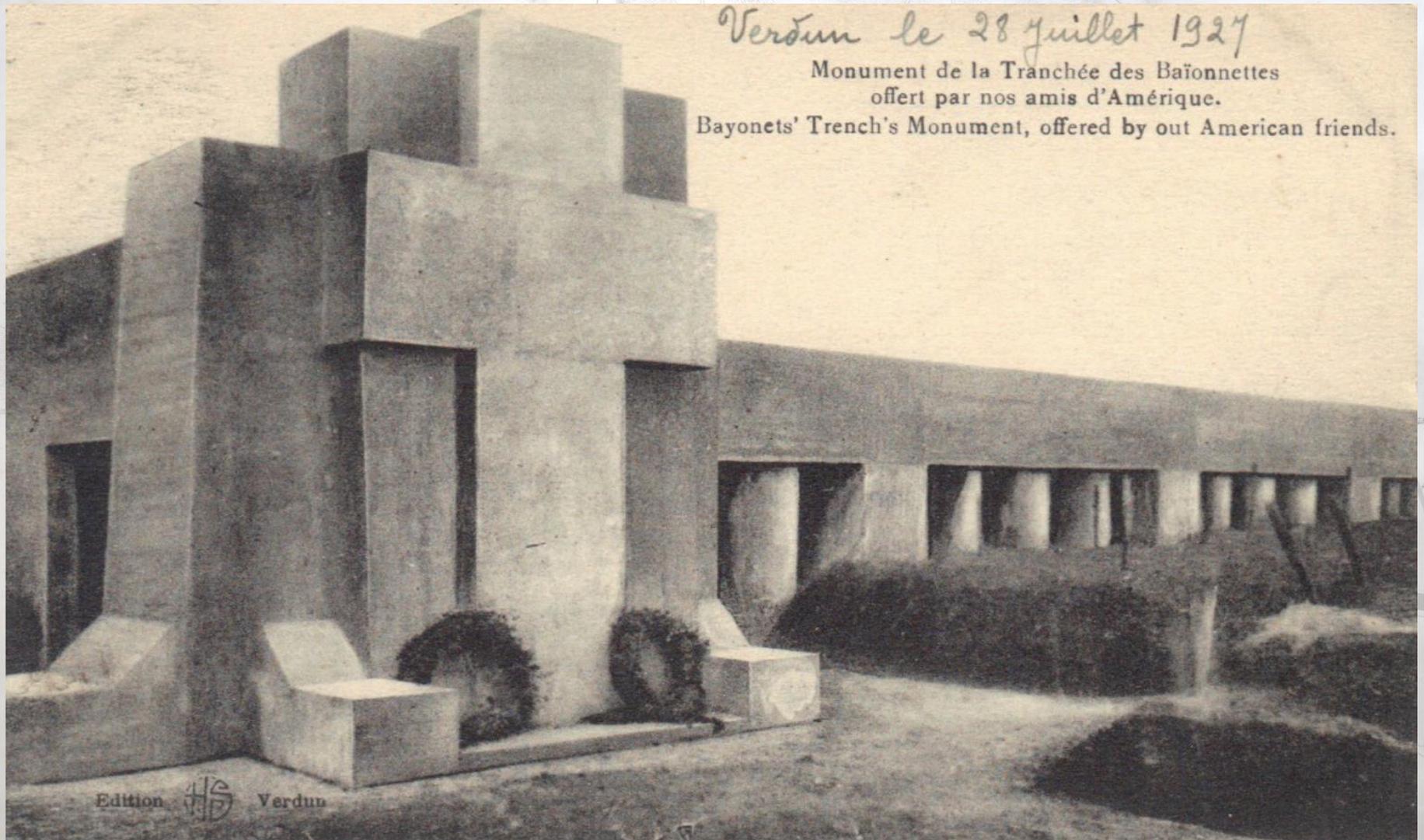


**Le patrimoine au croisement de  
nature et culture**

15 14:46

Qu'est ce que le patrimoine?

*Construit en 1920 Monument historique en 1922*



Tranchée des Baïonnettes, Fleury-devant-Douaumont, (55), clt MH 1922. Paul Ventre Architecte

# Des protections récentes à Nîmes

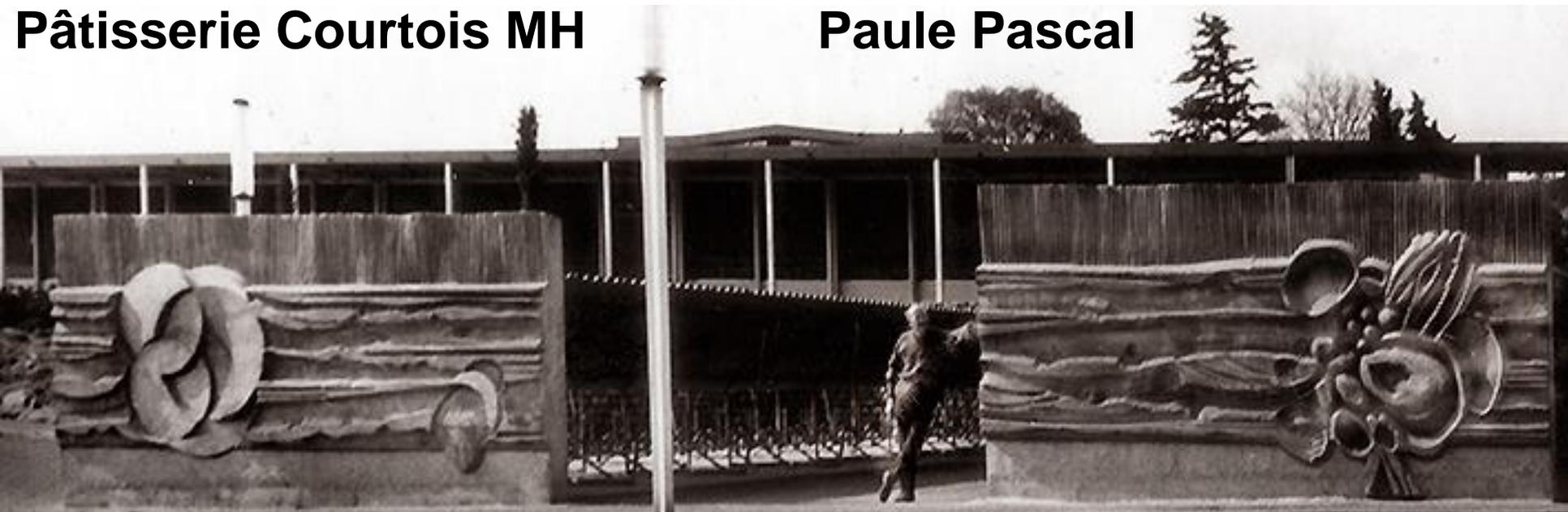




**Pâtisserie Courtois MH**



**Paule Pascal**



**LEP Frédéric Mistral Jean Comberoque sculpture disparue**

# Au-delà de la conservation, la question de la mise en valeur et de la gestion

Que faut-il conserver ?

Pour qui ?

Pourquoi ?

Comment ?



**« Ce qui participe du bien commun »** *qui a un intérêt public et qui crée du lien social*

# PSMV

## Plan de sauvegarde et de mise en valeur

1962 : loi Malraux

### les « secteurs sauvegardés »

La ville « monument »

Déclaration d'André Malraux

à l'Assemblée nationale le 23 juillet 1962

*« (...) si nous laissons détruire ces vieux quais de la Seine semblables à des lithographies romantiques, il semblerait que nous chassions de Paris le génie de Daumier et l'ombre de Baudelaire. Or, sur la plupart de ces quais au-delà de Notre-Dame ne figure aucun monument illustre, leurs maisons n'ont de valeur qu'en fonction de l'ensemble auquel elles appartiennent. »*



# Quel outil ?

## Le plan d'urbanisme PLUi patrimonial



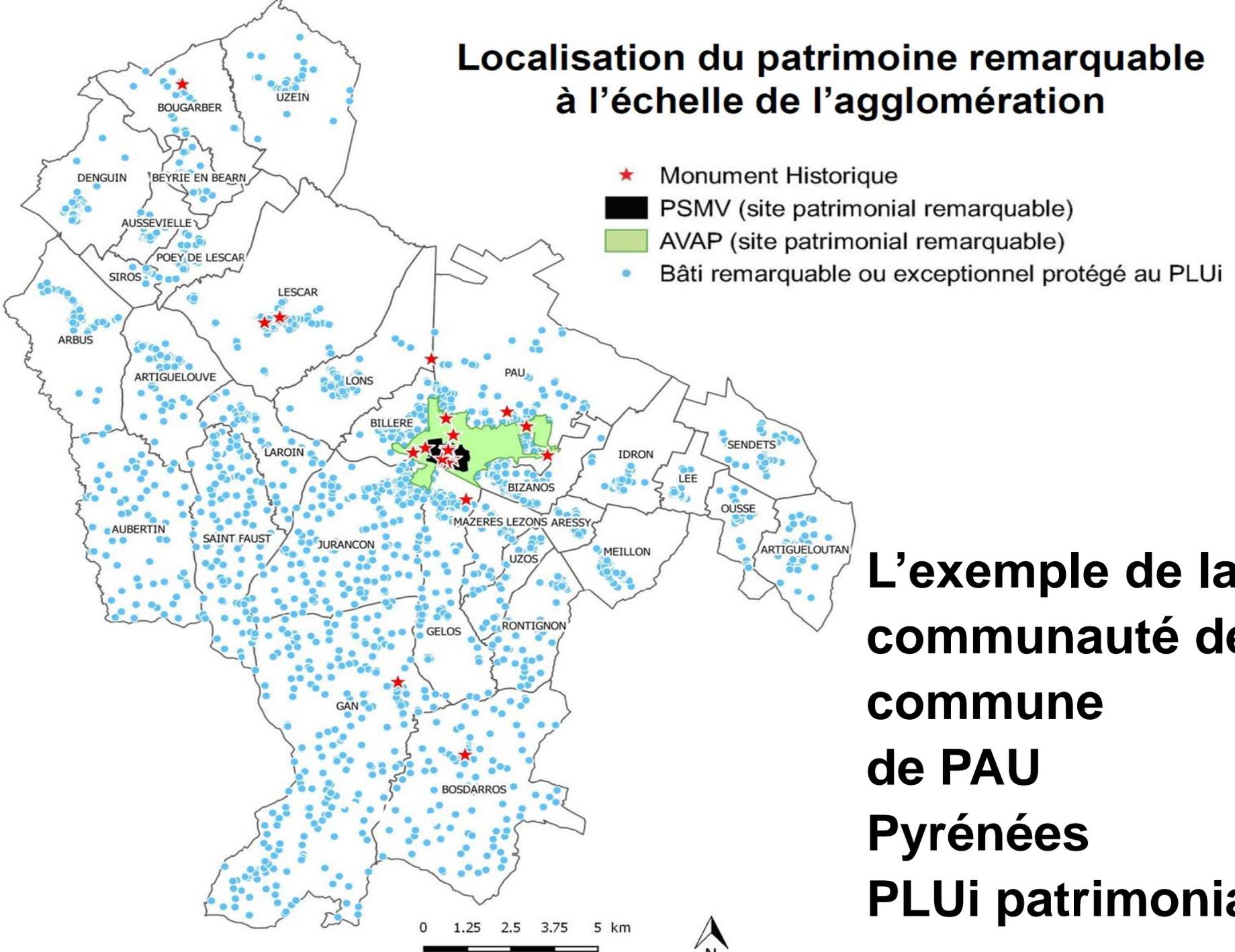
**Sites Patrimoniaux Remarquables  
SPR avec PSMV ou PVAP**

# PSMV de PAU de l'expertise du territoire à la rédaction de la règle urbaine

**PAU**  
**Douceur en hiver**  
**Chaleur humide**  
**en été**  
**Peu de vents**



# Localisation du patrimoine remarquable à l'échelle de l'agglomération



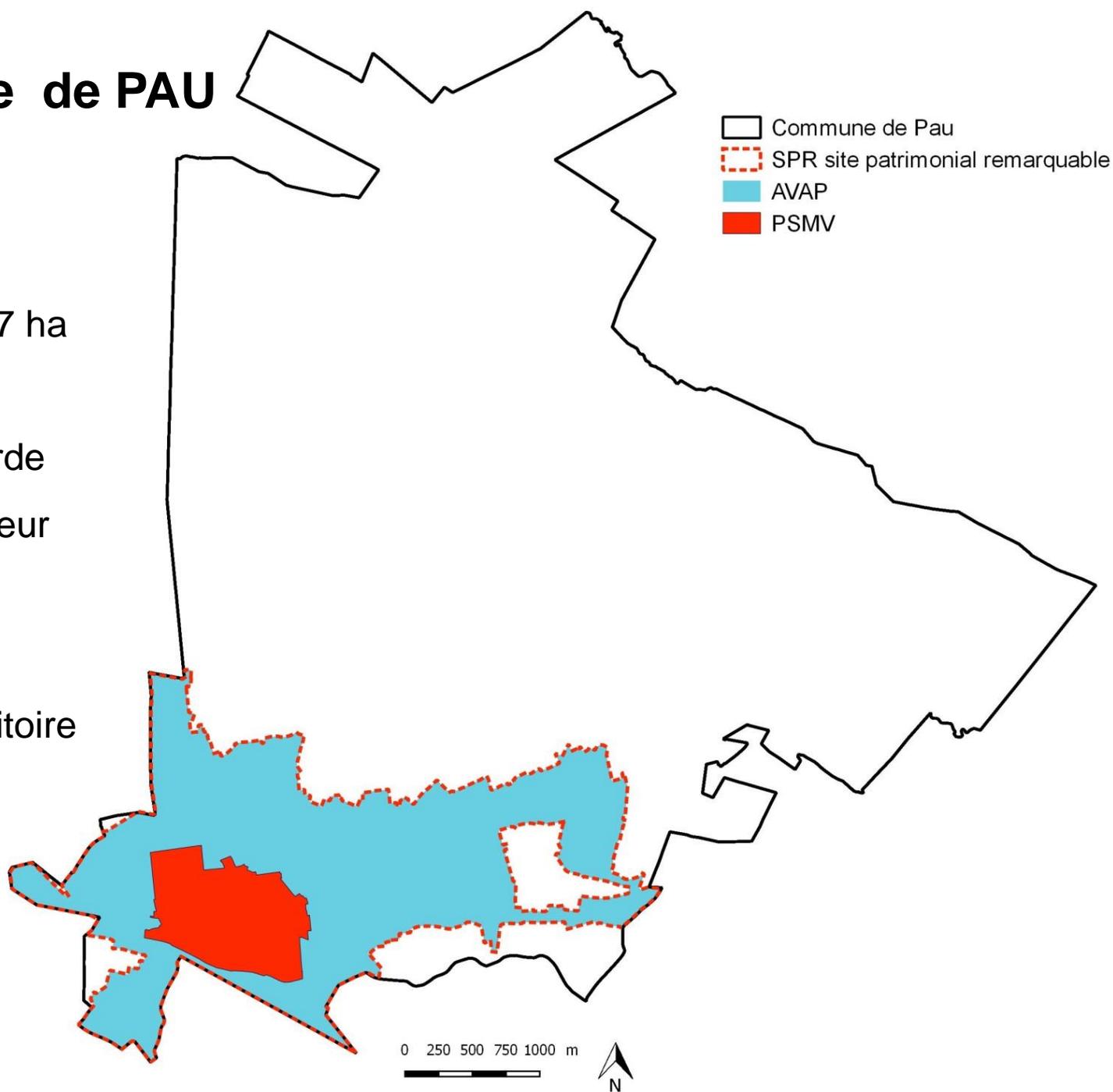
**L'exemple de la  
communauté de  
commune  
de PAU  
Pyrénées  
PLUi patrimonial**

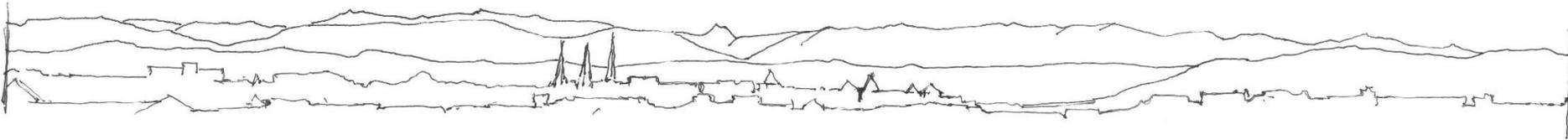
# La commune de PAU

Commune = 3 147 ha

**Plan de Sauvegarde  
et de Mise en Valeur  
= 85 ha**

Soit **2,7 %** du territoire

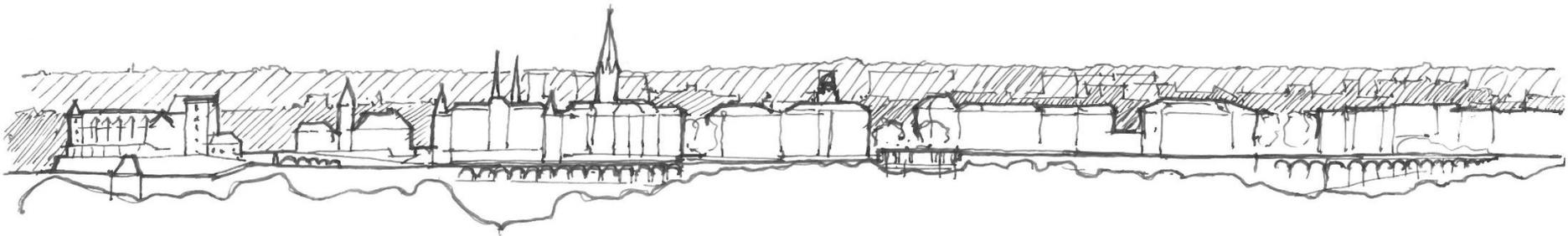




## Grand paysage

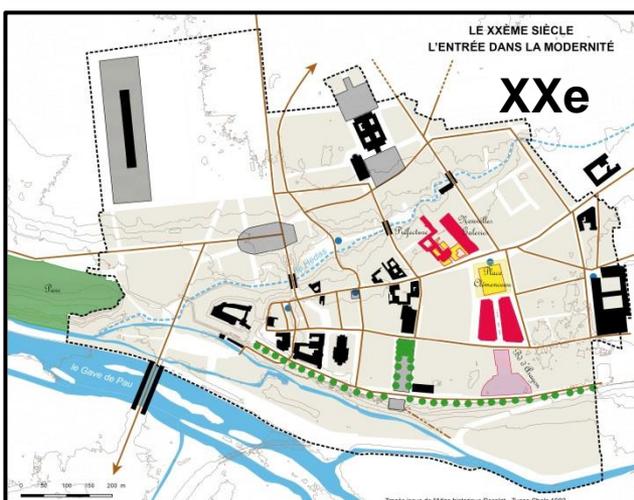
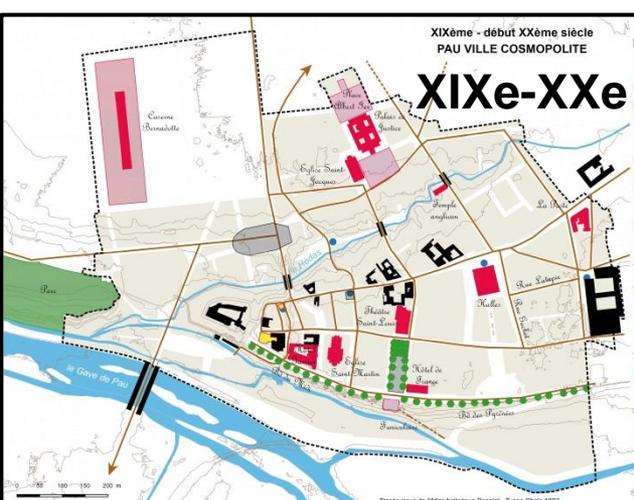
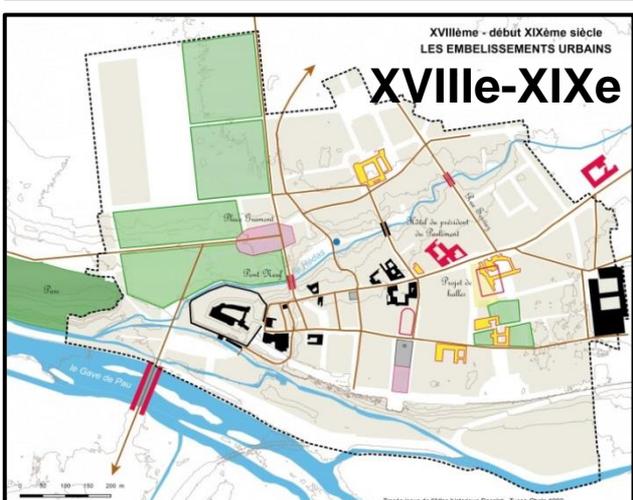
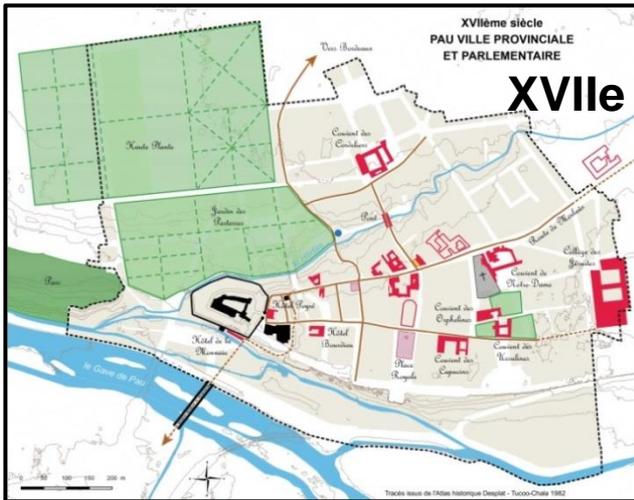
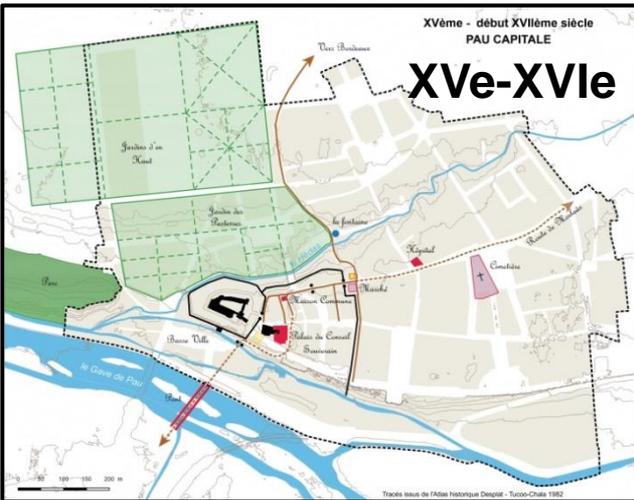
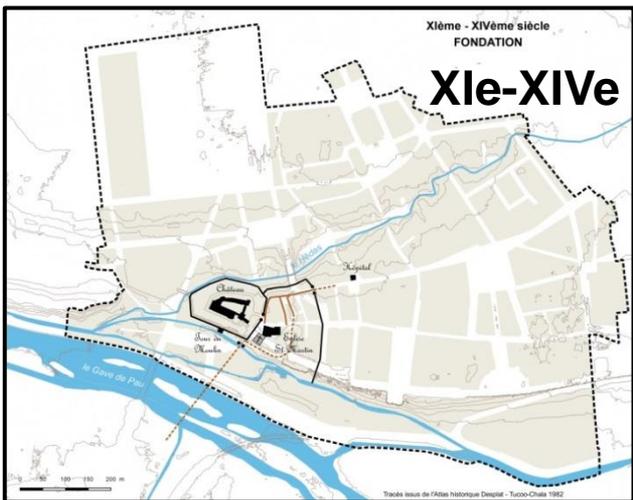
Affirmer la grande composition paysagère entre le boulevard des Pyrénées, terrasse remarquable de la ville, et le grand paysage ouvert sur la chaîne des Pyrénées.

Ce dialogue entre l'histoire d'une ville avec à l'horizon une ligne au caractère sacré revêt un caractère symbolique, mettant en dialogue nature et culture.



# La forme de la ville

## Topographie historique

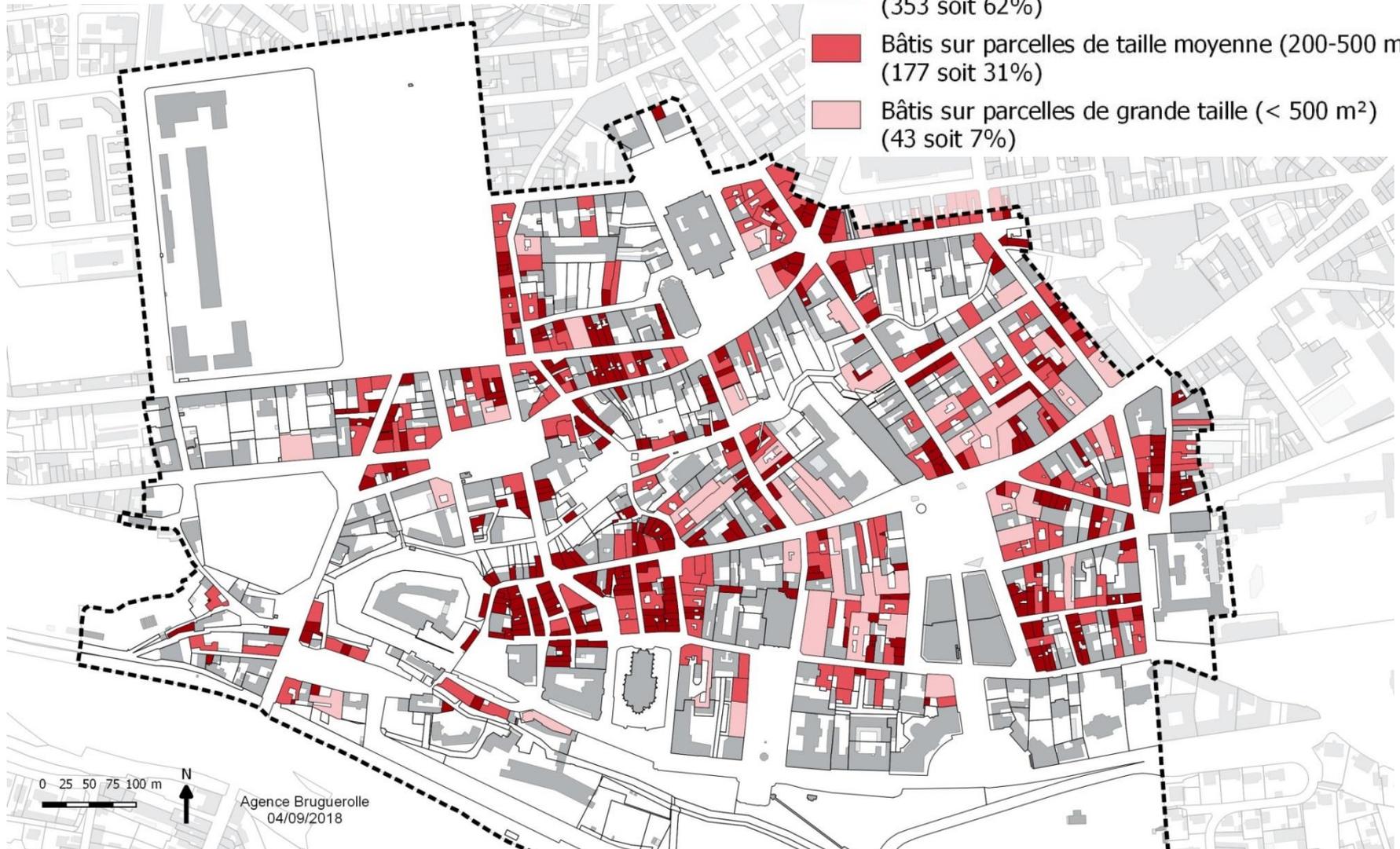


# PAU Des conditions d'habitabilité difficiles

Le rapport de la morphologie parcellaire à l'emprise bâtie est parfois contraignant pour la production d'habitat de qualité.

**Emprise bâtie sur plus de 80% de la parcelle (573 soit 50% des immeubles)**

- Bâti sur parcelles de petite taille (< 200 m<sup>2</sup>) (353 soit 62%)
- Bâti sur parcelles de taille moyenne (200-500 m<sup>2</sup>) (177 soit 31%)
- Bâti sur parcelles de grande taille (< 500 m<sup>2</sup>) (43 soit 7%)



# Ville Haute et Ville Basse

## L'eau dans la ville

### Composantes urbaines

- Ville Haute
- Ville basse

### Connexions entre la ville haute et la ville basse

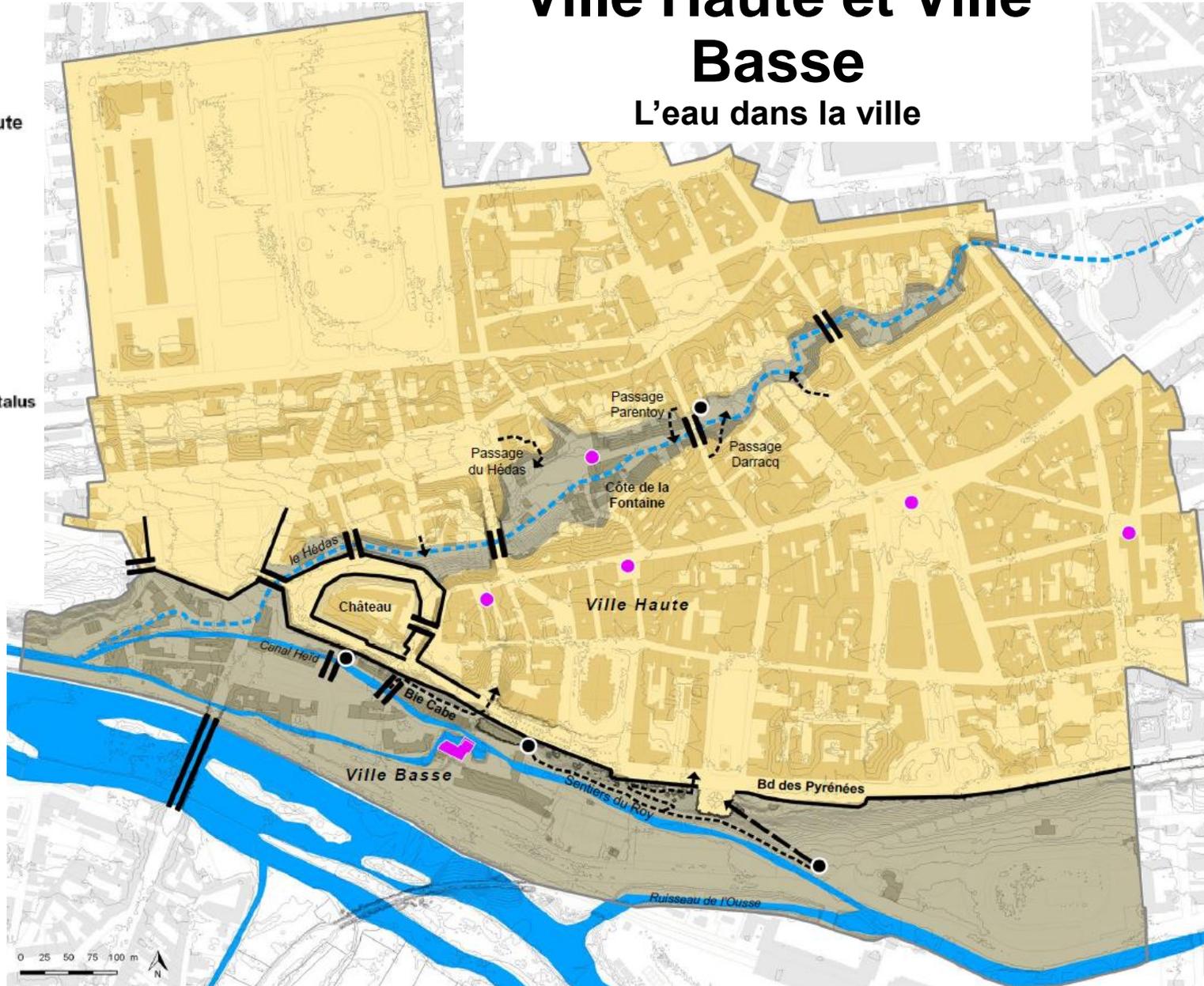
- Escalier ou venelle
- Liaison verticale (ascenseur)
- Funiculaire

### Autres aménagements liés au relief

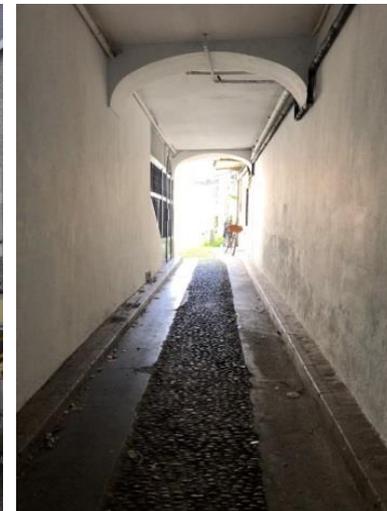
- Franchissement (pont ou passerelle)
- Mur de soutènement ou talus

### L'eau dans la ville

- Cours d'eau
- Cours d'eau enterré
- Fontaine
- Moulin Neuf



## Les attributs urbains : Galeries, passages couverts, étages de soubassement, galets...



**Appréhender la substance patrimoniale d'un édifice dans toute son épaisseur pour mieux le projeter**

Versant Sud côté Est  
pente naturelle  
jardins

élévation  
du bâtiment  
pour gagner  
du volume  
habitée

Couille bisé  
ardoise ou  
tuile

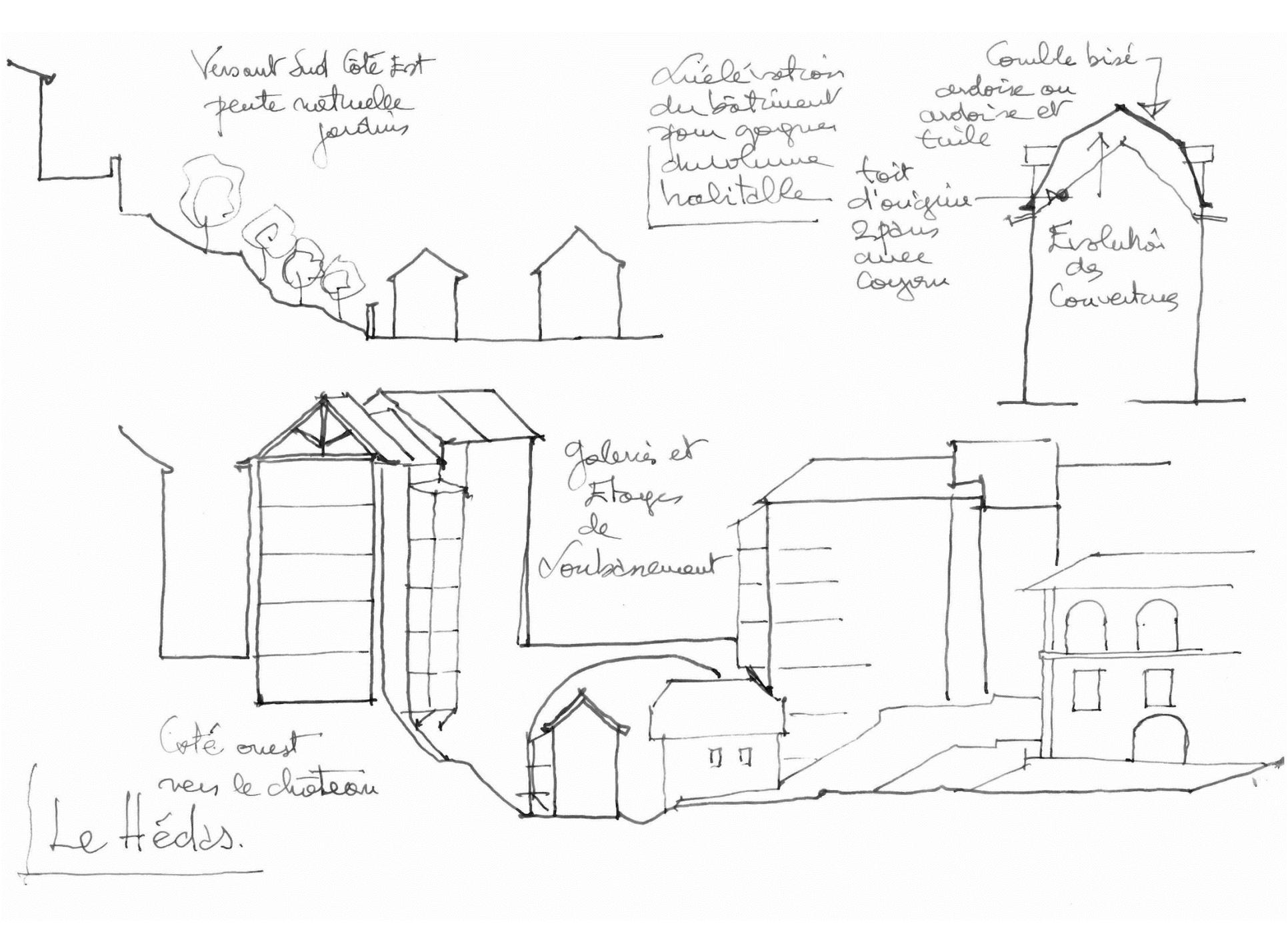
toit  
d'origine  
2 pous  
avec  
Coyon

Evolution  
de  
Couventus

galeries et  
Étages  
de  
soubassement

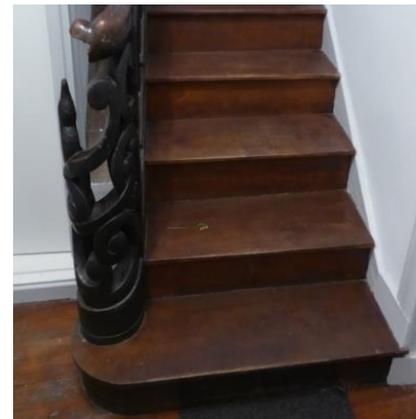
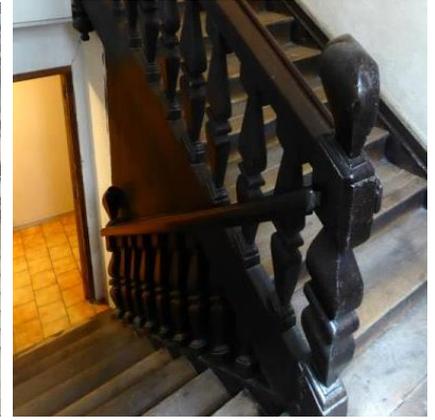
Côté ouest  
vers le château

Le Hédas.

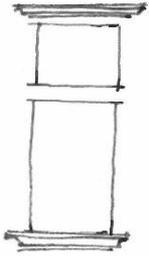


# Les attributs architecturaux :

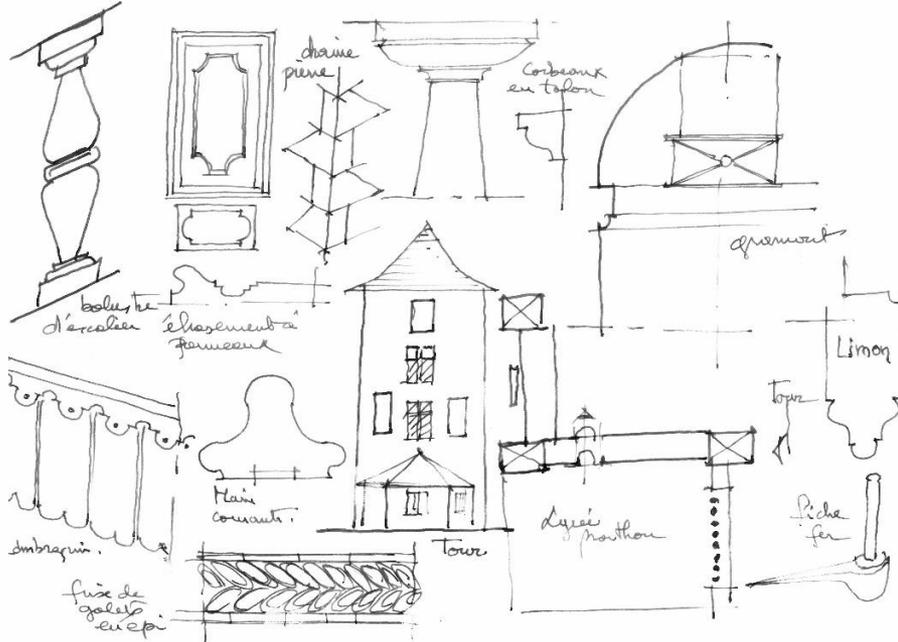
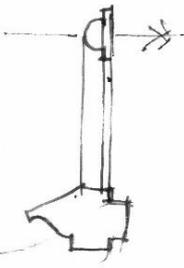
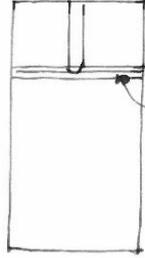
Cages d'escalier, lucarnes, corniches, décors de baies, menuiseries...



deux croisée

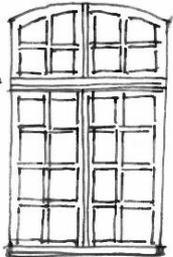
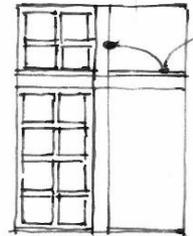
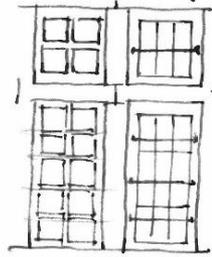


phase  
intermédiaire  
niveau haut  
surtraverse.



bord vitrail

avec vitres intérieures

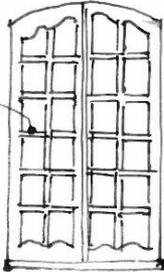
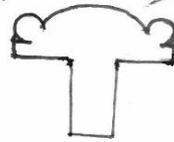


CROISÉE PIERRE  
15-16e

Croisée bord  
vitrail  
17e

Croisée seule  
18e

petit bois



CROISÉE BOIS

**Apprendre à  
regarder,  
dessiner pour  
montrer  
et comprendre**

# La végétation dans l'espace public

## Les espaces verts

- Patrimoine arboré
- Espaces verts urbains
- Surfaces enherbées
- Surfaces minérales





Jardins publics

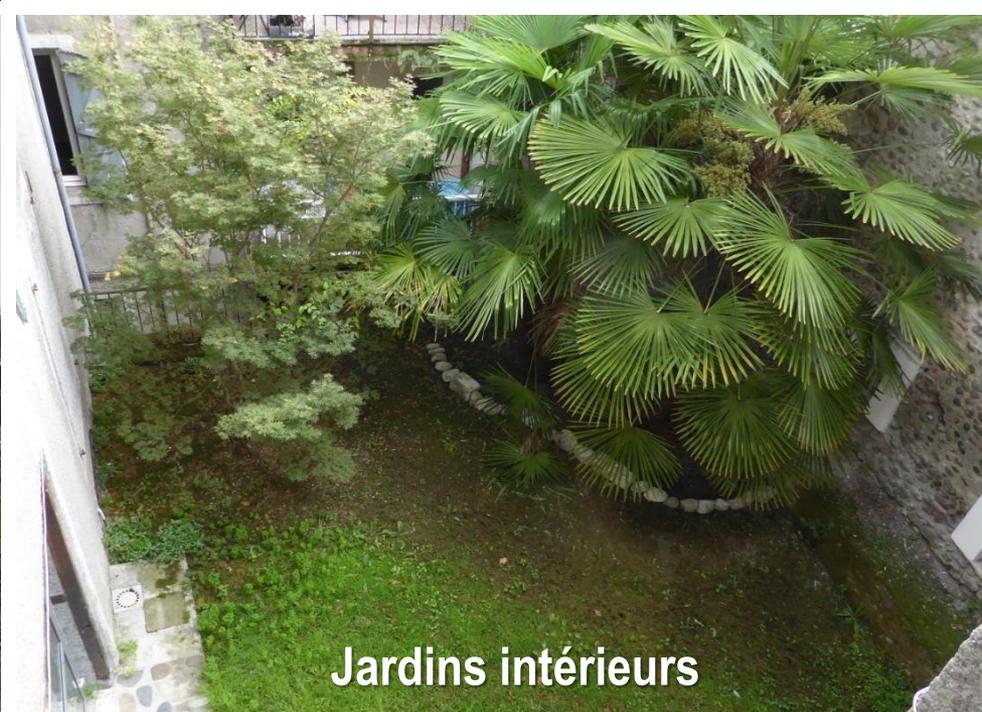
# PAU « ville jardin »



Places et jardins historiques



Jardins de quartier



Jardins intérieurs

# LES ENJEUX

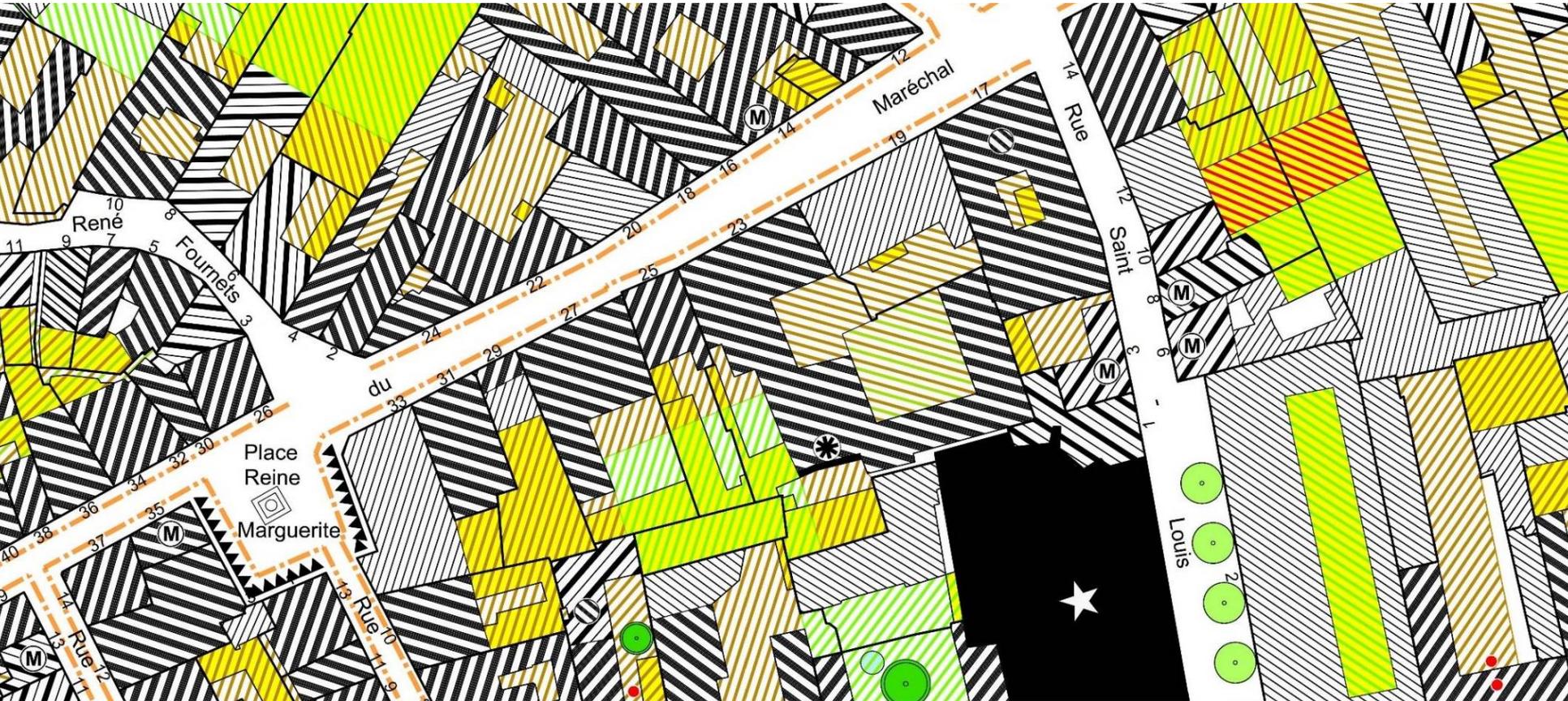
## Des patrimoines pluriels

- **Patrimoine paysager**
  - Le grand paysage sur les Pyrénées
  - Les paysages urbains, l'ambiance des quartiers
  - Pau ville jardin avec ses jardins intérieurs
- **Patrimoine urbain**
  - Ville haute / ville basse
  - Trame urbaine, composition urbaine et espaces publics
- **Patrimoine architectural**
  - Un collage d'architectures historiques (stratigraphie)
  - Les attributs architecturaux
  - Proposer des logements attractifs

**Mettre en valeur le patrimoine  
pour construire la ville de demain**



# La reconquête des cœurs d'îlot pour offrir une nouvelle qualité d'habitat en centre ancien



**Emprise bâtie limitée et végétalisation  
70 à 80% de perméabilité des sols extérieurs**

**Une bande constructible sur rue  
et une hauteur maîtrisée**

## Principes règlementaires retenus

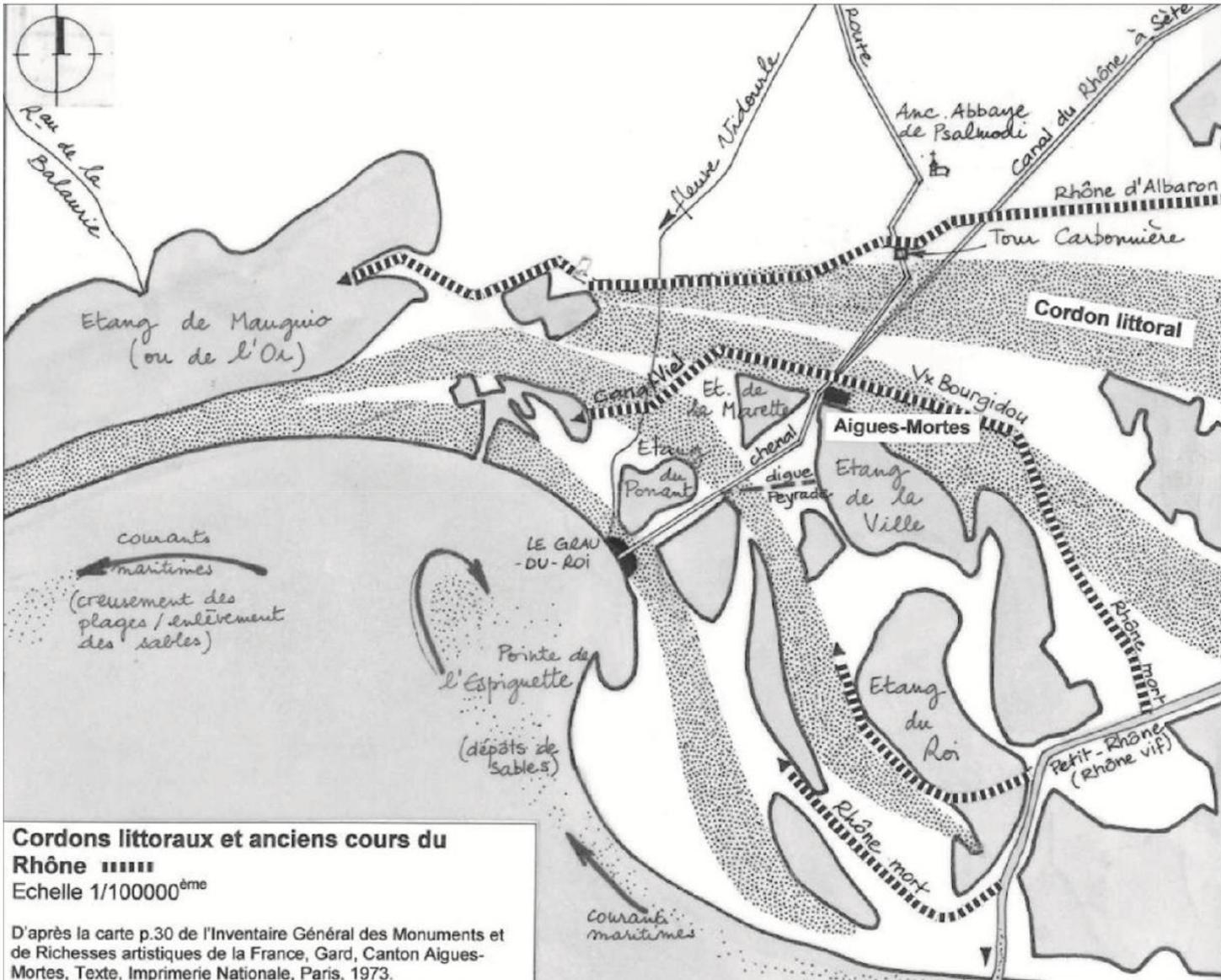
- Bande constructible de 18 mètres (sauf dispositions graphiques)
- Emprise au sol 60% maximum (sauf dispositions graphiques)
- Hauteur relative à l'égout en fonction des mitoyens
  - en l'absence de référence : 16 mètres à l'égout maximum
- Limiter à 25% les logements de moins de 40m<sup>2</sup>
- Respect du caractère architectural
- Choix de matériaux respectant l'édifice
- Insertion paysagère des nouvelles constructions
- Intégration des façades commerciales
- Adaptation des techniques d'économie d'énergie au bâti ancien
- Espaces libres perméables et végétalisés

# La cité d'Aigues-Mortes entre terre et mer

Un grand ensemble fortifié habité  
dans un grand paysage



# Évolution des cordons littoraux et des anciens cours du Rhône

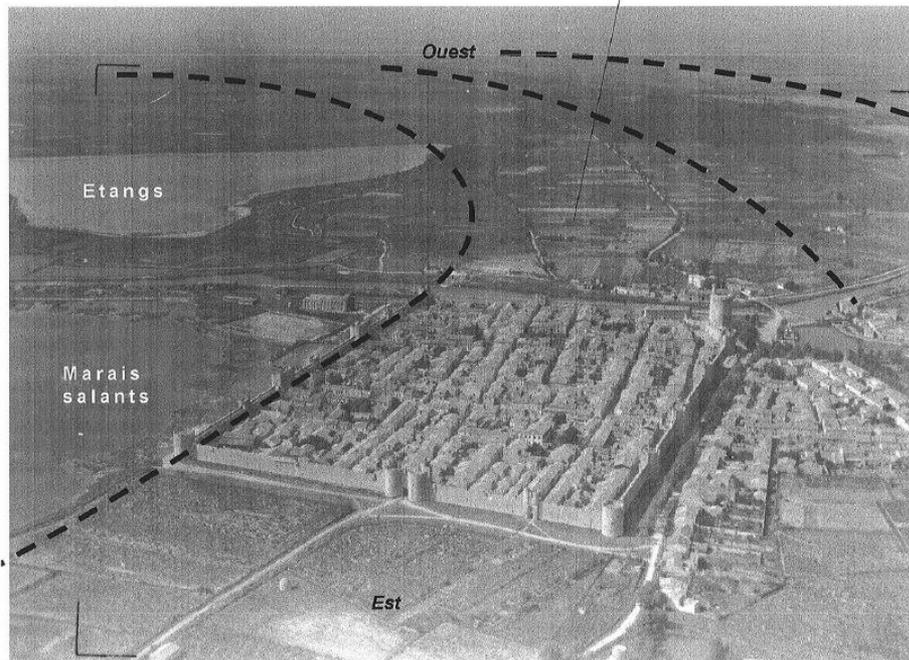


**Cordons littoraux et anciens cours du Rhône**  
Echelle 1/100000<sup>ème</sup>

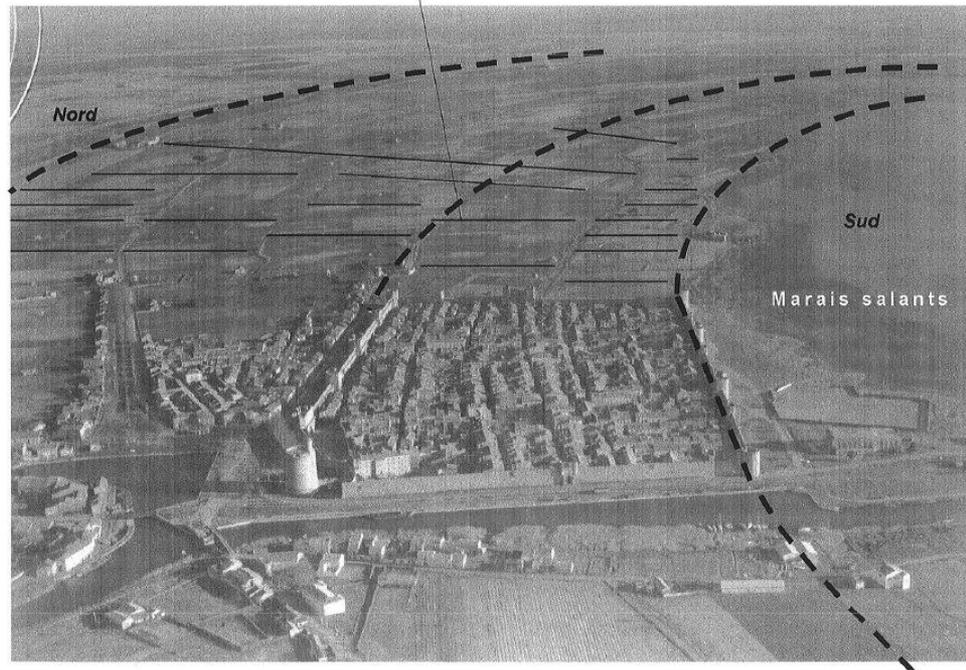
D'après la carte p.30 de l'Inventaire Général des Monuments et de Richesses artistiques de la France, Gard, Canton Aigues-Mortes, Texte, Imprimerie Nationale, Paris, 1973.

# La structure du paysage

Cordon dunaire orienté est/ouest  
en forme d'arc

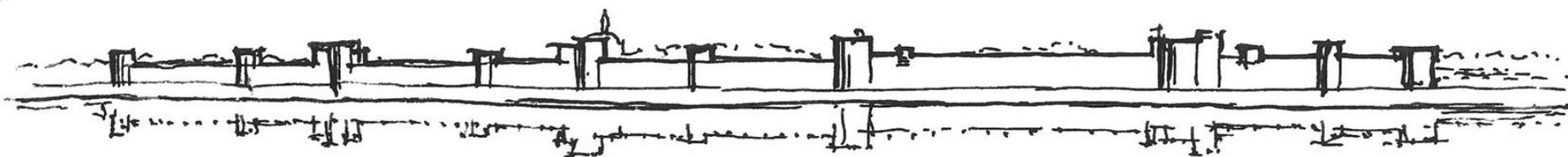


Orientation principale nord/sud  
des parcelles

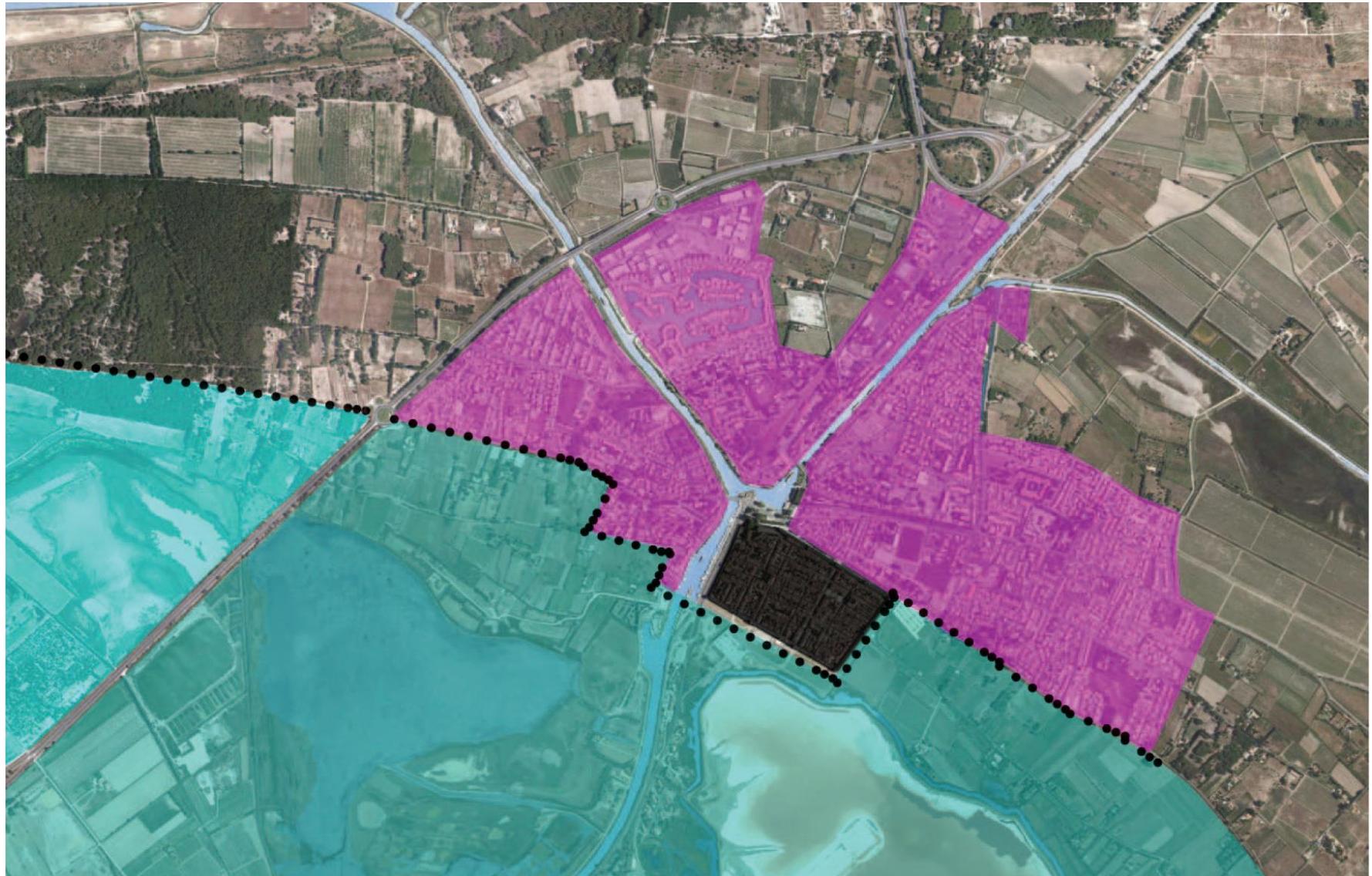


Mise en évidence des découpages parcellaires  
du cordon littoral ancien

Fond Henrard, clichés 3578 et 12578, Musée Archéologique de  
Nîmes, 1950



# Le monument dans le site



Urbanisation



Emprise de la ville historique



Terres humides basses non bâties

# La ville dans les étangs





## Plan des servitudes

Fond de plan cadastral, 1999-2000, Ville d'Aigues-Mortes.  
Echelle 1/5000<sup>ème</sup>

Code alphanumérique	Catégories de servitudes
 A2	Dispositif d'irrigation
EL2	Défense contre les inondations (toute la commune)
 EL6	Servitudes de recul
 Int1	Voisinage du cimetière – Voisinage de la station d'épuration
 I1bis	Pipeline de l'OTAN
 I4	Ligne électrique
 PT2	Télécommunications – Câbles Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
PT4	Elagage (toute la commune)

# Le logement



## Une offre diversifiée, une vacance émergente

Plusieurs éléments significatifs caractérisent le logement sur le périmètre centre ville (recensement 2008):

- Un volume de logements représentant 36% de l'ensemble communal et 37% des résidences principales sur la commune

- Une offre très diversifiée en terme de typologie

type	nombre	%
1 à 2 pièces	194	15%
3 pièces	393	31%
4 pièces	362	29%
5 pièces et +	308	25%

TOTAL Résidences principales 1257 100%

On notera l'importance des logements de 4 pièces et plus (54% des résidences principales) susceptibles de répondre à des situations familiales traditionnelles (couples avec enfant).

## Un statut d'occupation équilibré

L'ensemble du parc du centre ville est occupé à égalité par des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs.

## Une vacance qui s'installe

## Un parc immobilier entretenu

## Un bâti soumis à l'humidité

# SITUATION GÉNÉRALE DE L'EMPLOI SUR LA COMMUNE

## Les catégories socio professionnelles à Aigues-Mortes\*

Agriculteurs	1%
Artisans et commerçants	7%
Cadres et professions intellect. sup.	5%
Prof. intermédiaires	12%
Employés	19%
Ouvriers	12%
Retraités	31%
Actifs sans activité prof.	13%

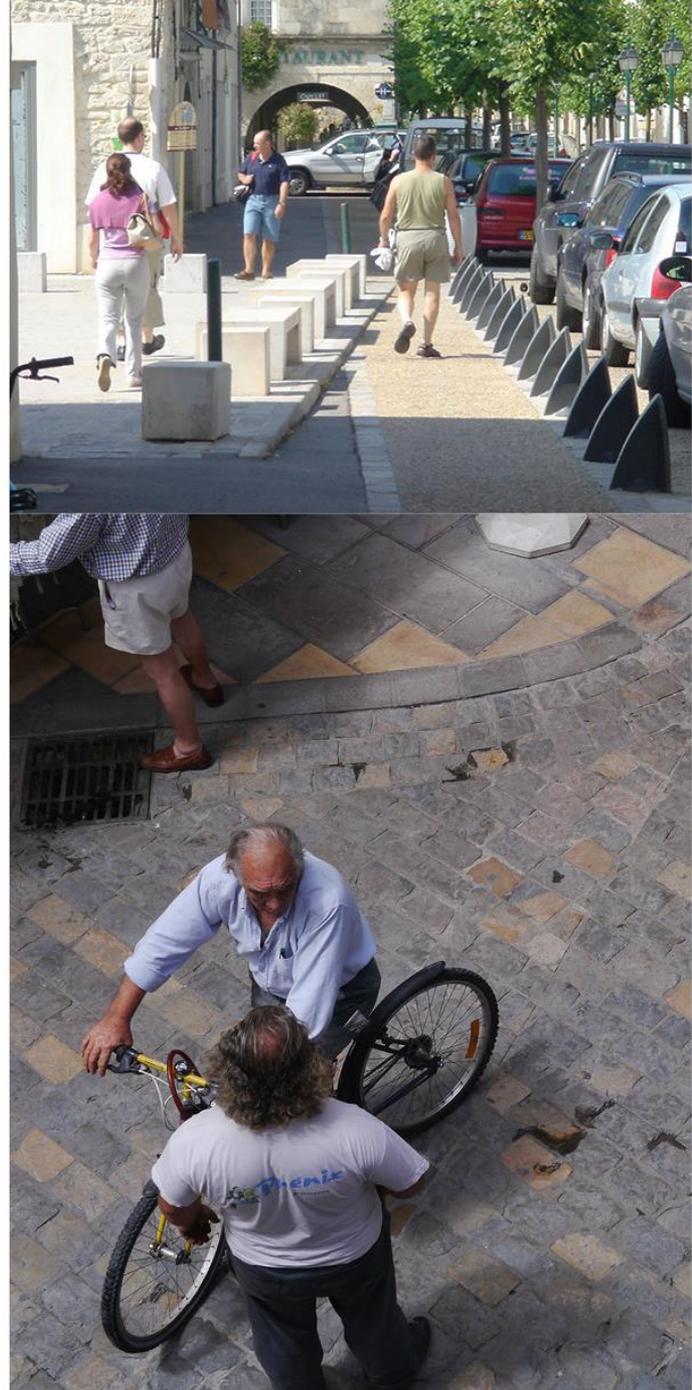
Les professions indépendantes ne représentent que 12% des actifs. Les entreprises étant peu nombreuses, ce chiffre confirme que la plupart des salariés travaillent à l'extérieur de la commune.

L'agriculture est en constante diminution malgré la préservation du paysage naturel.

## Le revenu des ménages\*

Le revenu moyen par ménage est de 21 224 € soit légèrement supérieur à celui du Gard qui est de 20 292€.

\* sources INSEE 2009



# Organisation du bâti dans le parcellaire intra-muros

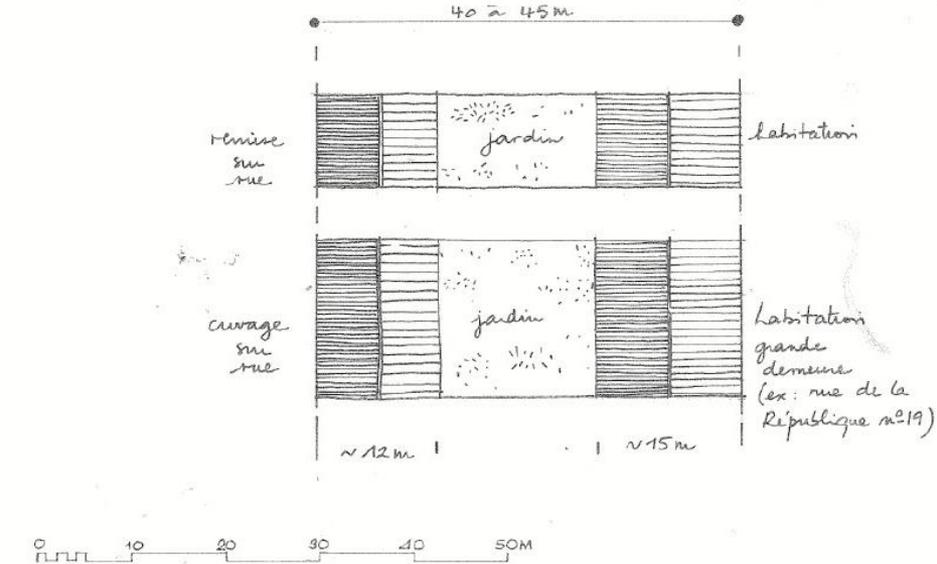
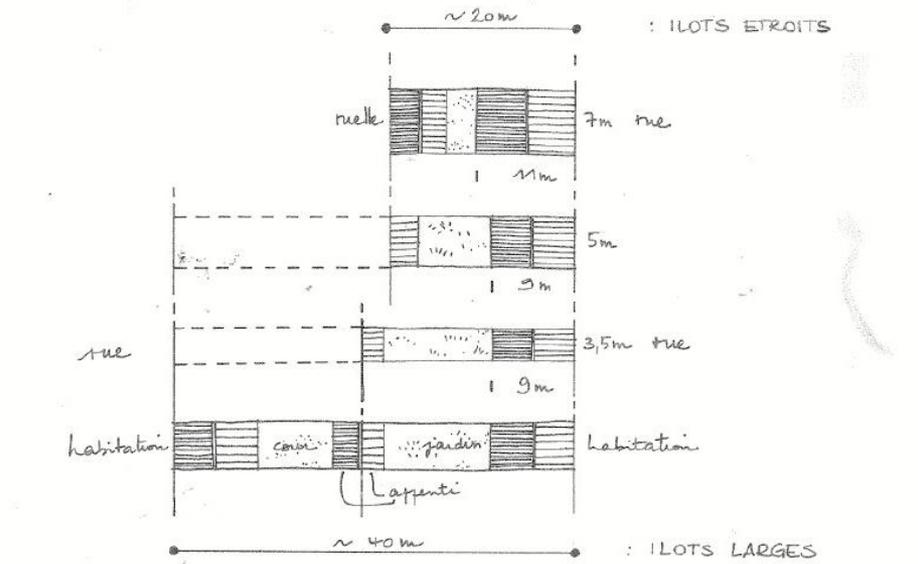
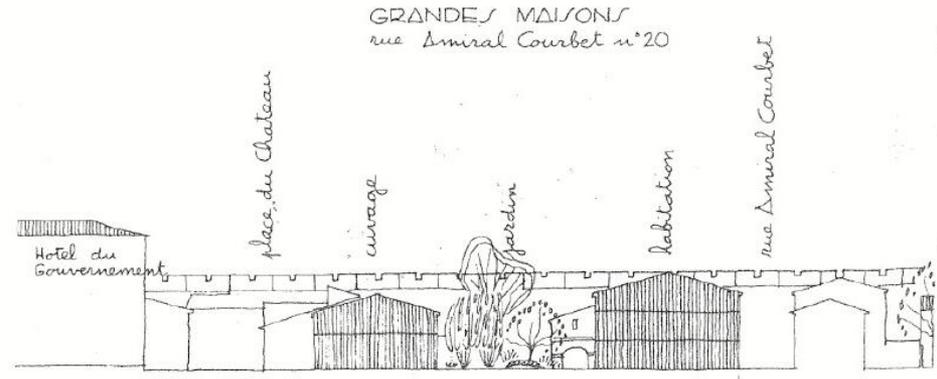
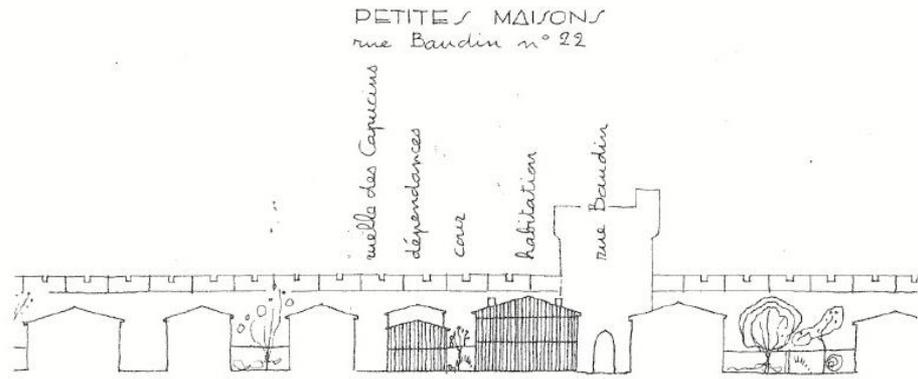
## REPARTITION DU BÂTI SUR LA PARCELLE

Les parcelles étroites et allongées supportent un bâti principal sur rue d'une à deux travées (une habitation le plus souvent, des immeubles utilitaires plus rarement).

Un jardin ou cour minérale se développe à l'arrière.  
Des dépendances de petite taille telles que les ateliers d'artisanat, les remise agricoles, les appentis, sont bâties en fond de parcelle. Elles se retrouvent en cœur d'îlot lorsque la parcelle a été divisée.

Pour les parcelles de taille plus importante (en largeur et en profondeur ou même les parcelles traversantes), l'immeuble d'habitation et le bâti agricole (ou cuvage) sont implantés en vis à vis, alignés sur les limites de propriété et séparés par une vaste cour ou jardin.

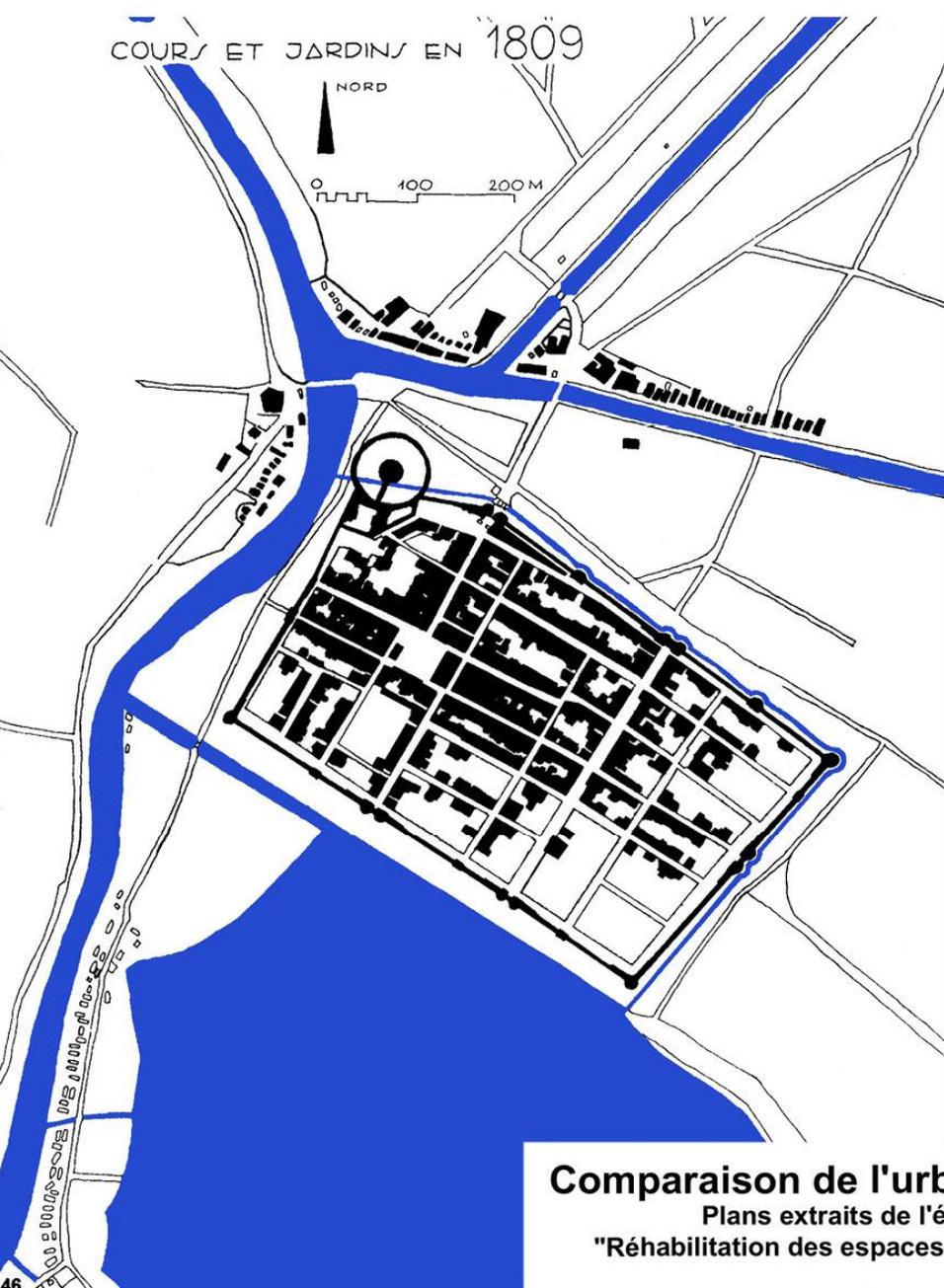
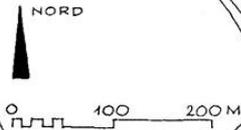
Ces immeubles comportent plus de deux travées.



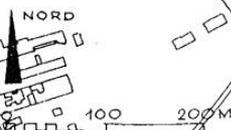
PETITES PARCELLES  
Schéma d'implantation des bâtis

GRANDES PARCELLES  
Schéma d'implantation des bâtis

COURS ET JARDINS EN 1809



COURS ET JARDINS EN 1982



## Comparaison de l'urbanisation 1809 / 1982

Plans extraits de l'étude de C. PERRON  
"Réhabilitation des espaces privés", tome 3, février 1982



## La surdensification des cœurs d'îlots porte préjudice aux conditions d'habitation



# *La maîtrise de la qualité des projets et des travaux de restauration*



***Intégration des  
équipements***



***Lutter contre l'habitat insalubre***

# Règle de « Non altius tollendi »

Contrainte de hauteur  
«non altius tollendi»



Les activités culturelles

Les théâtres



Abrivado



# *La mise en valeur des patrimoines naturels et culturels dans le projet de ville*



***Grand paysage naturel***



***Patrimoine culturel, la ville  
historique***

# *Le rééquilibrage des fonctions touristiques avec la vie résidentielle*



***Économie touristique***



***Patrimoine immatériel***

# LES ENJEUX

## LE RÉÉQUILIBRAGE DES FONCTIONS TOURISTIQUES AVEC LA VIE RÉSIDENTIELLE

### Tourisme

Le respect des équilibres entre fonction économique et fonction résidentielle

L'image et l'agrément du centre ville

La circulation et le stationnement

La mise en valeur des espaces publics

# LES ENJEUX DU PSMV

## L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT

La dédensification des cœurs d'îlot  
Pour lutter contre les îlots de chaleur

La disparition des portes d'entrée  
Les projets d'urbanisation

# *La maîtrise de la qualité des projets et des travaux de restauration*



***Reconquête des jardins intérieurs pour un meilleur confort climatique***

# Le plan de sauvegarde et de mise en valeur

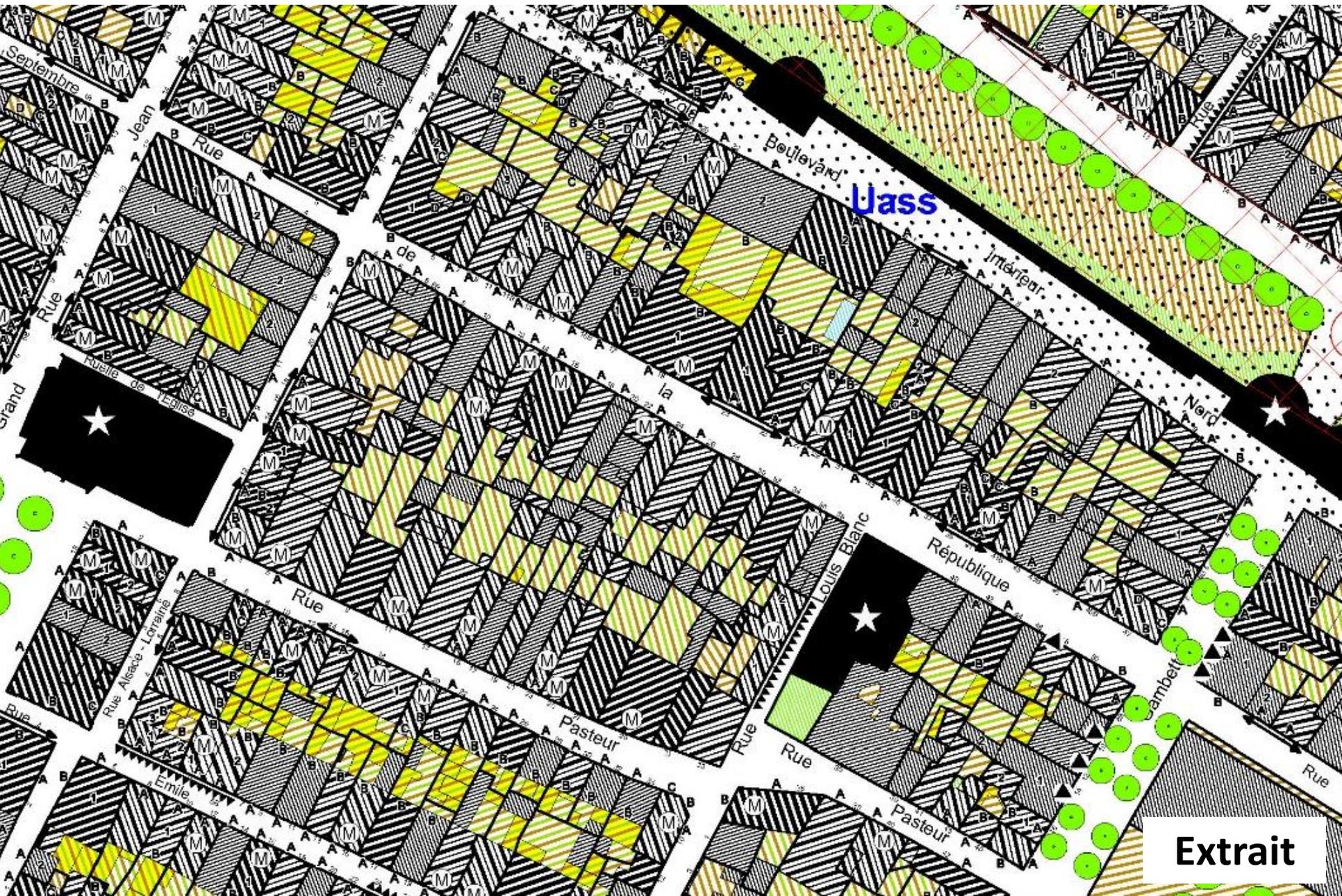
Commune de  
**AIGUES-MORTES**  
**SPR**  
Site Patrimonial  
Remarquable  
**PSMV**  
Plan de Sauvegarde  
et de Mise en Valeur  
**Plan d'ensemble**  
ECH: 1/2000  
Ministère de la culture et de la communication  
DRAC Languedoc-Roussillon  
Antenne BRUGUIEROLLE, Archéologie du Patrimoine  
30 juillet 2014 PROJET  
05 juillet 2019 MISE A JOUR



- Légende**
- Limite du site patrimonial remarquable
  - Secteurs réglementaires
  - - - Zone de projet (zone d'opération d'aménagement et de programmation (ZAP) ancienne ou nouvelle)
  - Interventions protégées au titre des monuments historiques et des sites
  - Terrain bâti
  - Site classé
  - Site inscrit
  - Interventions ou parties d'immeubles à conserver dont l'attribution est incertaine et dont la modification est soumise à conditions
  - Interventions ou parties d'immeubles à conserver dont le financement est assuré aux conditions
  - Couvrement remarquable à conserver
  - Élément patrimonial à conserver
  - Mur à conserver
  - Interventions ou parties d'immeubles pouvant être conservés, antérieurs ou dérivés de temples
  - Parties privées de parcelles cadastrales constructibles
  - Interventions ou parties d'immeubles dont la destination ou la modification ou leur usage est soumis à autorisation
  - Interventions (ou parties d'immeubles) à édifier
  - Espaces de constructions implantées
  - Espaces de constructions implantées en remplacement d'un bâtiment existant
  - Alignement implanté
  - Prescription particulière
  - Modification
  - Effacement
  - Suppression
  - Espaces et situations
  - Espace d'un ensemble architectural constitué
  - Élévation d'un ensemble architectural défini
  - Importance culturelle à conserver et valeur à créer
  - Limites pérennes à créer ou à conserver
  - Espaces libres soumis à prescriptions particulières
  - Espaces libres à caractère végétal et jardin à conserver, à créer ou à créer
  - Interventions ou parties d'immeubles dont la destination peut être modifiée à l'occasion d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin de réaliser un espace libre à caractère végétal
  - Espaces libres à caractère ornamental ou cour à conserver et réaliser, ou à créer
  - Interventions ou parties d'immeubles dont la destination peut être modifiée à l'occasion d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un espace libre
  - Espaces des centres accessibles (piétonniers et de cycle) en espace ouvert ou en espace couvert
  - Aires remarquables à conserver
  - Alignement d'aires à conserver ou à créer
  - Alignement d'aires à supprimer
  - Places et cours d'axes à conserver
  - Paysage à préserver
  - Panorama protégé
  - Plans de vue protégés



# Le plan réglementaire du PSMV



Extrait

# *Pour un urbanisme patrimonial et bioclimatique*

**Proposer la végétalisation de la ville et la perméabilité des sols :**

- un urbanisme végétal inscrit dans la composition urbaine
- désimperméabiliser les sols
- des jardins en cœur d'îlot

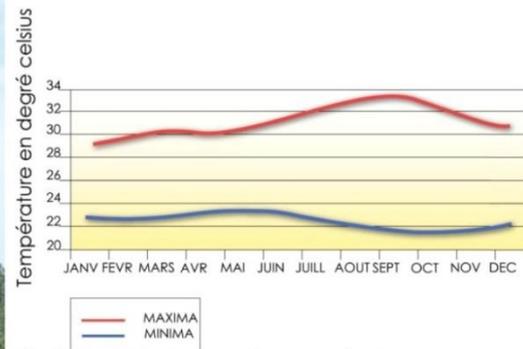
**Maitriser l'impact des constructions :**

- des hauteurs bâties de 6 à 9 m
- des emprises bâties limitées

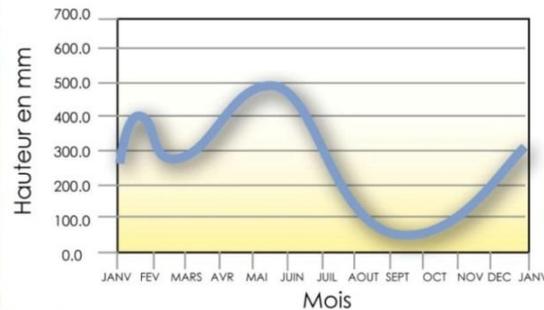
**Promouvoir des restaurations bioclimatiques :**

- ventilation transversale des logements
- des techniques respectueuses du bâti ancien
- tenant compte du cycle des saisons, confort d'été et d'hiver

# De l'expertise à la rédaction de la règle, l'AVAP de Cayenne



Variations moyennes des températures.



Pluviométrie moyenne en Guyane.

(source : Atlas des Paysages de la Guyane Phase 1, VU D'ICI & ARUAG, Direction Régionale de l'Environnement de la Guyane, 2007)

## 4. Le climat, températures et pluviométrie

Le climat de Cayenne est un climat de type équatorial, chaud et humide.

La proximité de l'océan et de l'équateur garantit au site une stabilité climatique. Les vents et les températures varient peu tout au long de l'année (température moyenne de 26°C), l'ensoleillement est régulier.

Le rythme des saisons est marqué par une amplitude thermique moyenne et surtout par les variations de la pluviométrie :

- « Petite saison des pluies » : de mi-novembre à mi-février
  - « Petit été de mars » : plus sec
  - Saison des pluies : de mi-mars à juillet
  - Saison sèche : d'août à mi-novembre.
- Soit deux saisons des pluies et deux saisons sèches.

Ce type de climat, propice au développement d'une végétation luxuriante, peut être très contraignant pour les habitants et les ouvrages bâtis. Les matériaux utilisés pour les constructions (bois, métal) souffrent d'un tel taux d'humidité malgré la régularité des vents.

Les contraintes climatiques (ensoleillement, température, pluviométrie, vents) ont obligé les guyanais à « inventer » une forme d'architecture adaptée : avancée des toitures et retrait de la façade pour lutter contre l'ensoleillement et les pluies battantes, orientation des toitures et ouverture des pignons pour assurer la ventilation des habitations par les alizés.

# UN CLIMAT EQUATORIAL CHAUD ET HUMIDE

# Les données environnementales

Climat

Géomorphologie et hydrographie

Paysage naturels et culturels

Les ressources naturelles

Les énergie renouvelables

Le patrimoine naturel

Trames vertes et bleues

Biodiversité

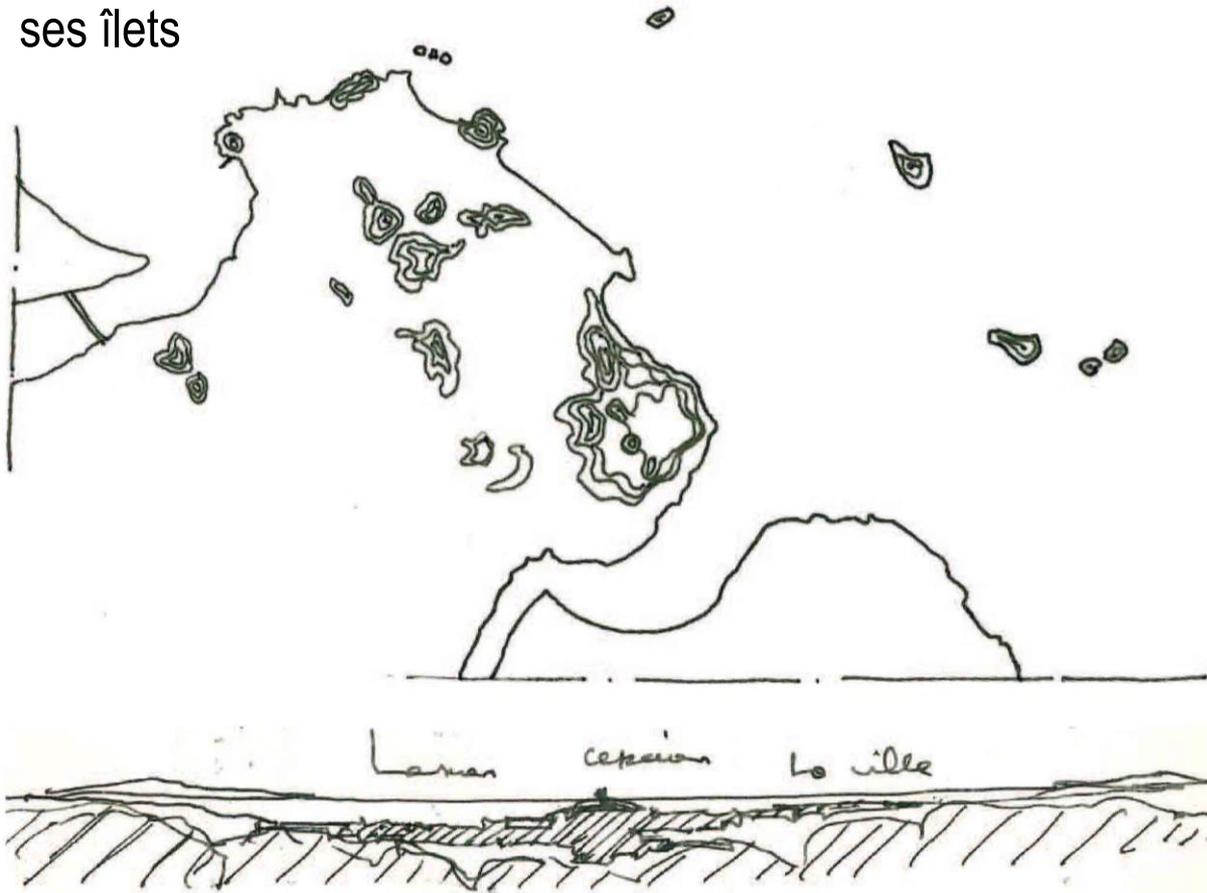
Urbanisation

Risques naturels,  
technologiques et nuisances

# Paysage

Grand paysage, paysage lointain

L'île de Cayenne, ses mornes, ses monts, ses îles et ses îlets



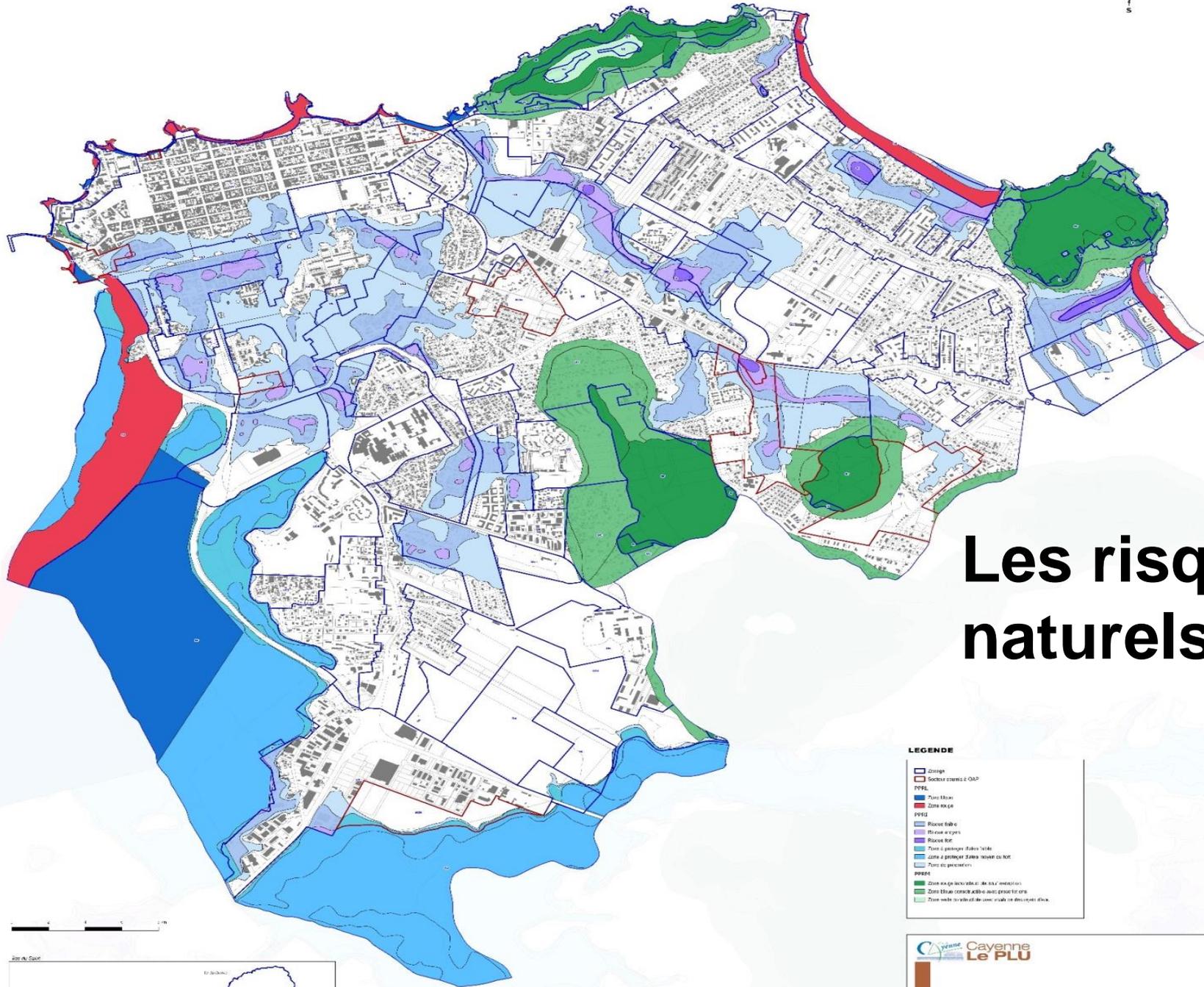
Vue du Pont Larivot

# Grand paysage

Le grand paysage se développe entre terre et mer avec sur « l'île » de Cayenne, les mornes et les monts qui répondent aux îles et îlets dans la mer.



# Les monts



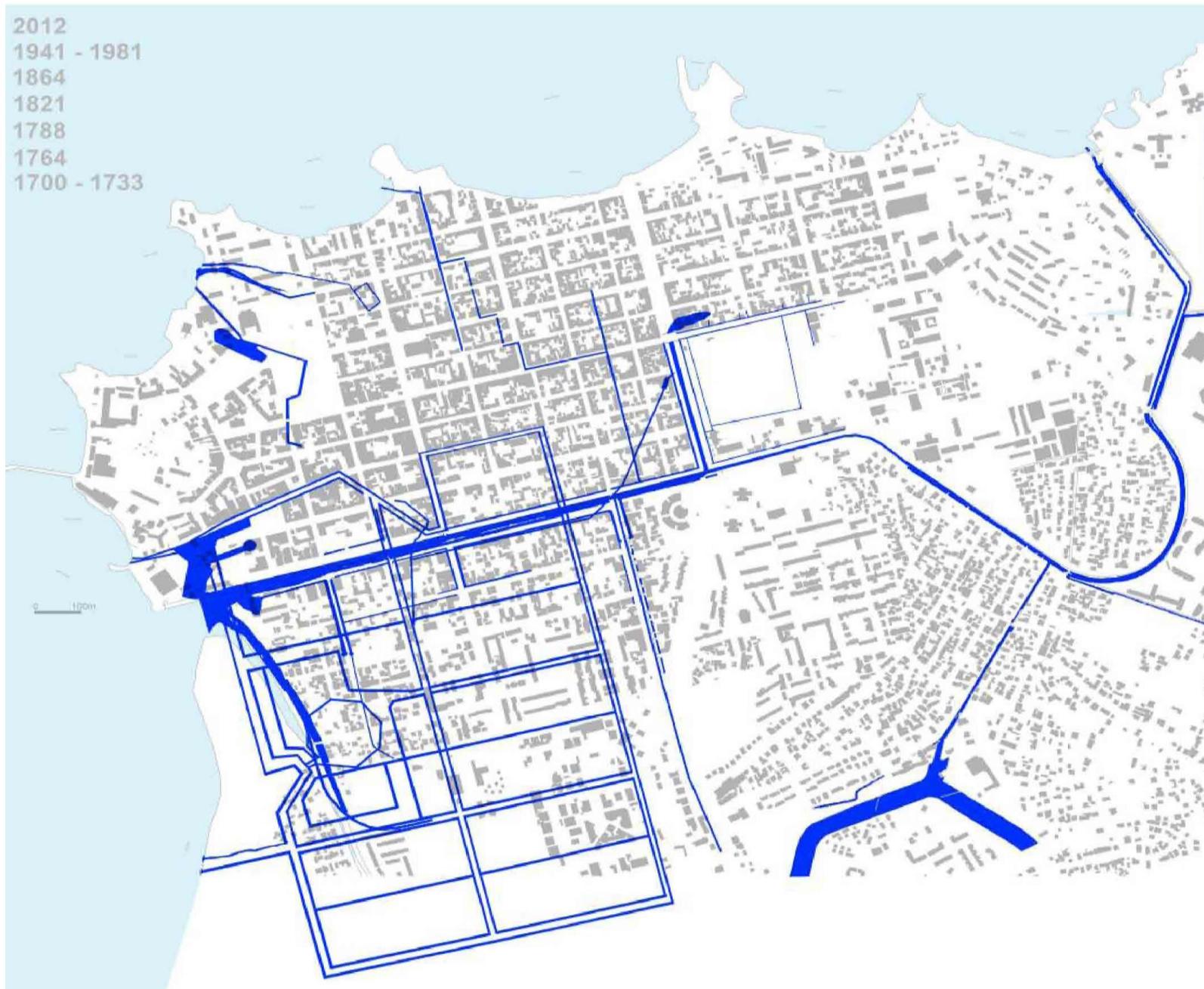
# Les risques naturels

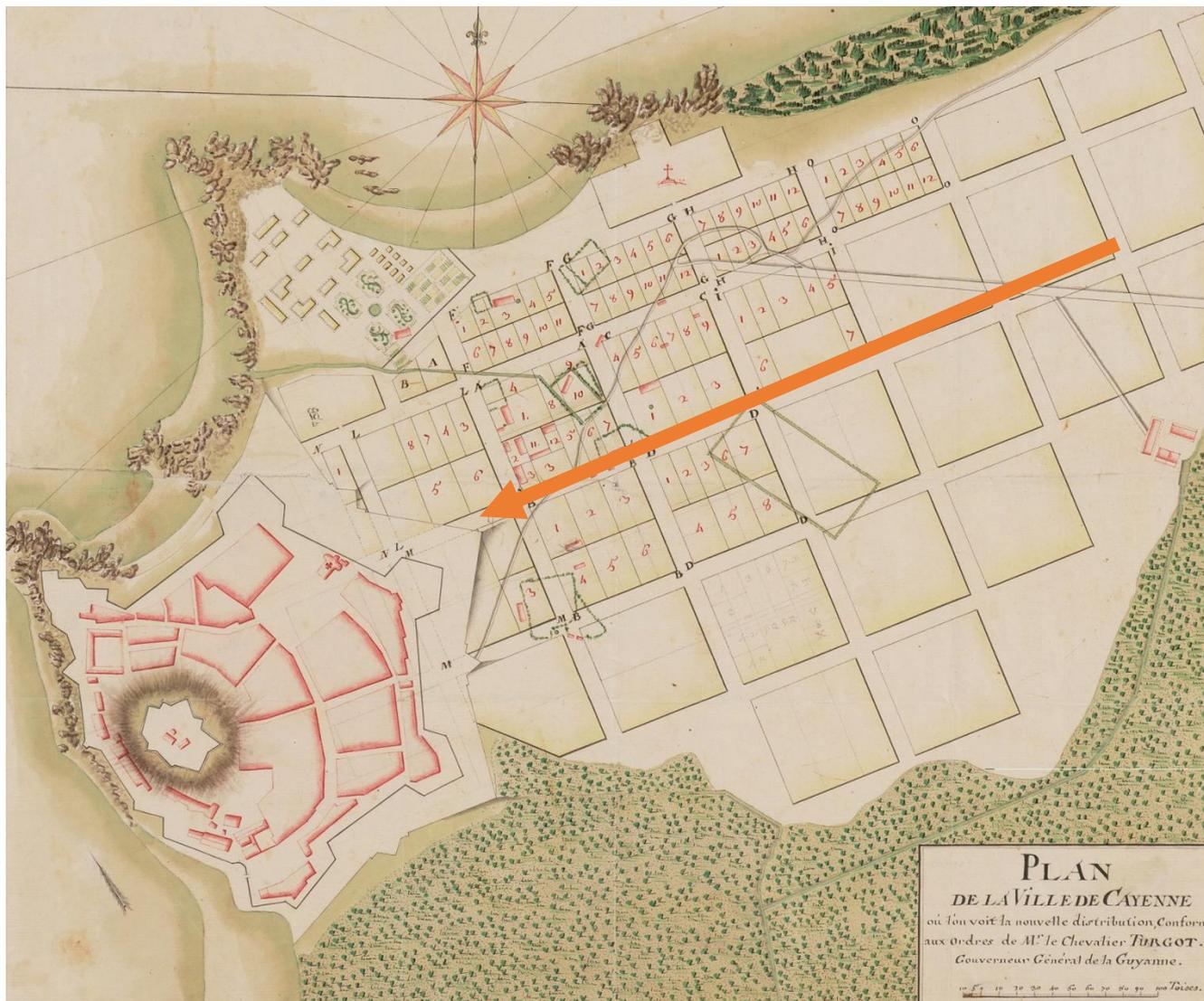
**LEGENDE**

	Limites
	Secteur couvert par OAP
	PPRL
	Risque élevé
	Risque moyen
	Risque faible
	Risque d'avalanches
	Risque de crues
	Risque de feu
	Risque de glissement de terrain
	Risque de pollution des eaux souterraines
	Risque de sécheresse
	Risque de pollution des eaux de surface
	Risque de pollution des eaux de surface
	Risque de pollution des eaux de surface



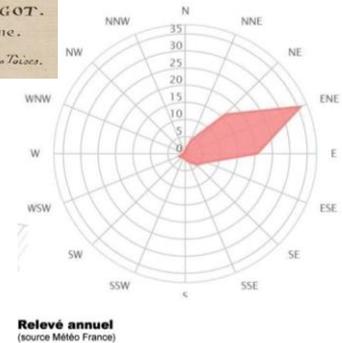
# La trame historique des canaux

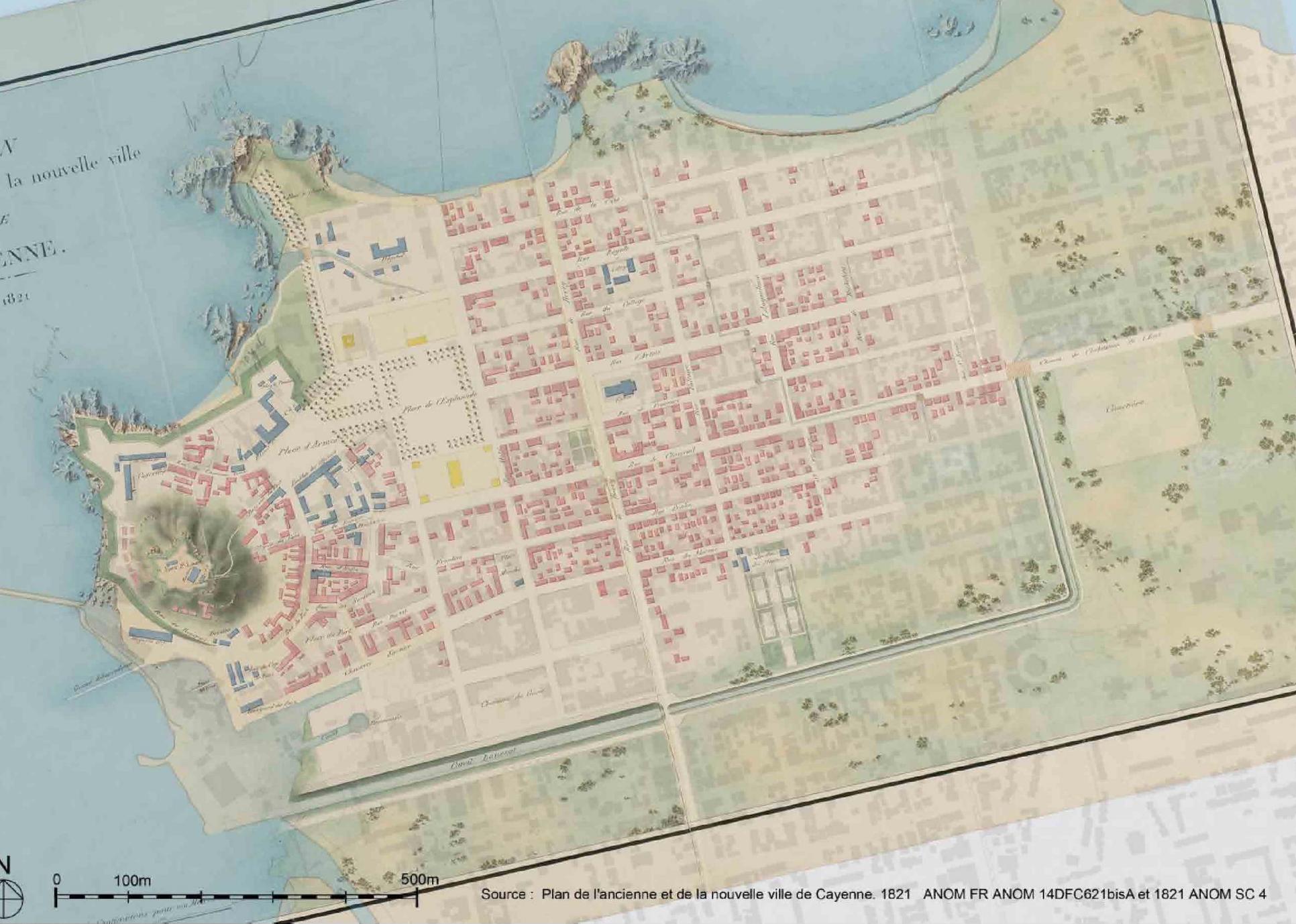




1764

Un plan normé sur une trame urbaine  
orientée suivant les alizés



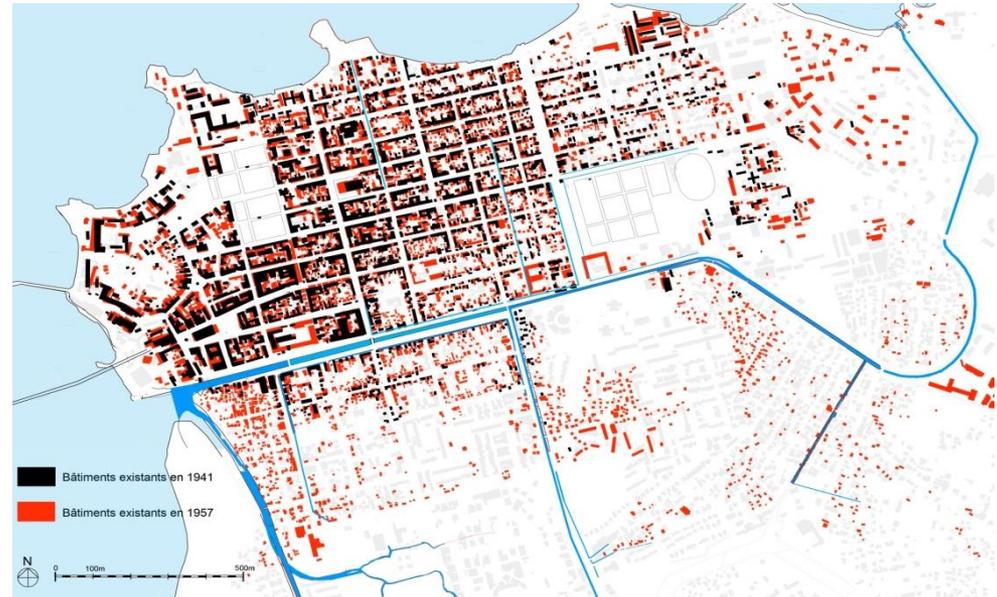


la nouvelle ville  
CAYENNE.  
1821

Source : Plan de l'ancienne et de la nouvelle ville de Cayenne. 1821 ANOM FR ANOM 14DFC621bisA et 1821 ANOM SC 4

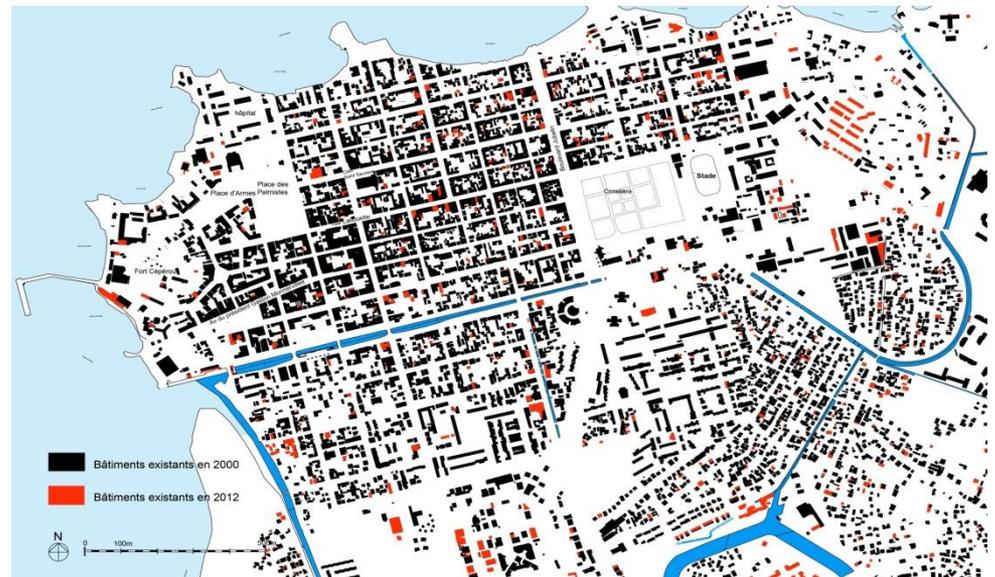
# 1941-1957

Densification du  
centre et  
développement de  
la ville sur l'est



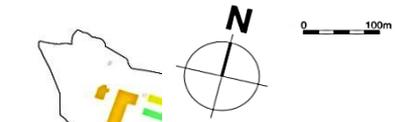
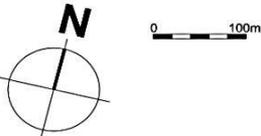
# 2000-2012

étalement et  
surdensification  
des cœurs d'îlots



# 93% de bâtiments de 1 à 3 niveaux.

- 26%, 1 niveau (rdc), 3m
- 47%, 2 niveaux, 6m
- 20%, 3 niveaux, 9m

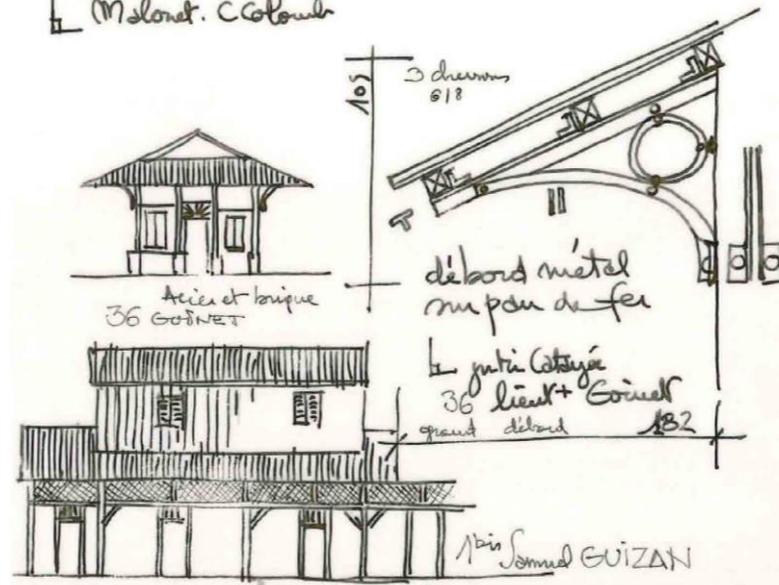
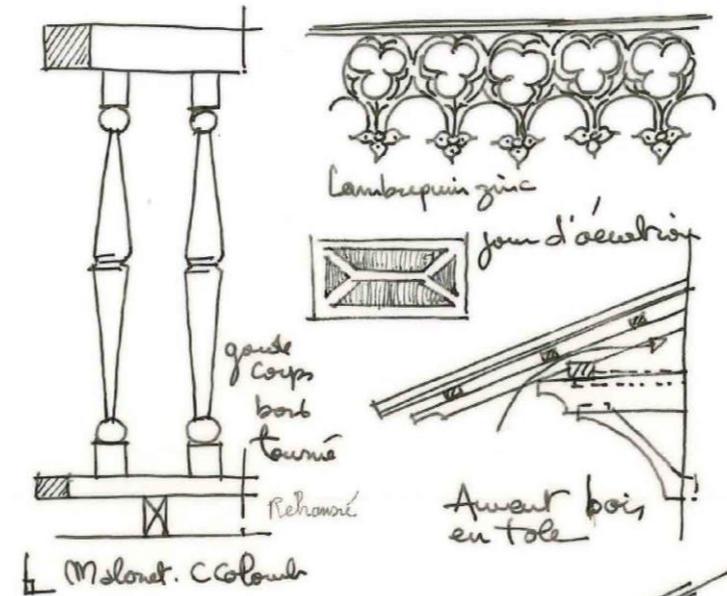


## Une ville basse

# Architecture traditionnelle

Une architecture de bois avec  
peut d'inertie

Ventilation naturelle, aération et  
protection de la pluie et du soleil

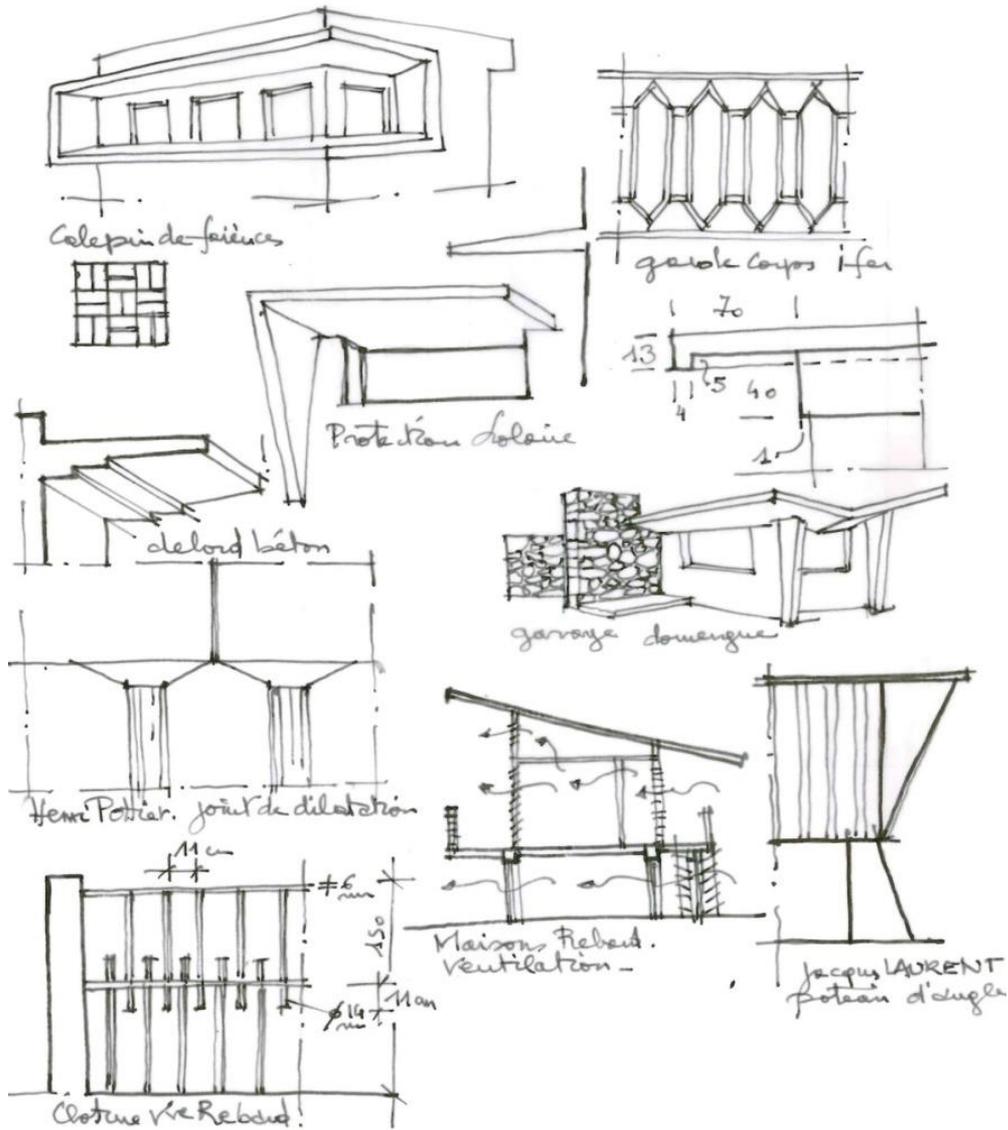


# Une architecture adaptée au climat

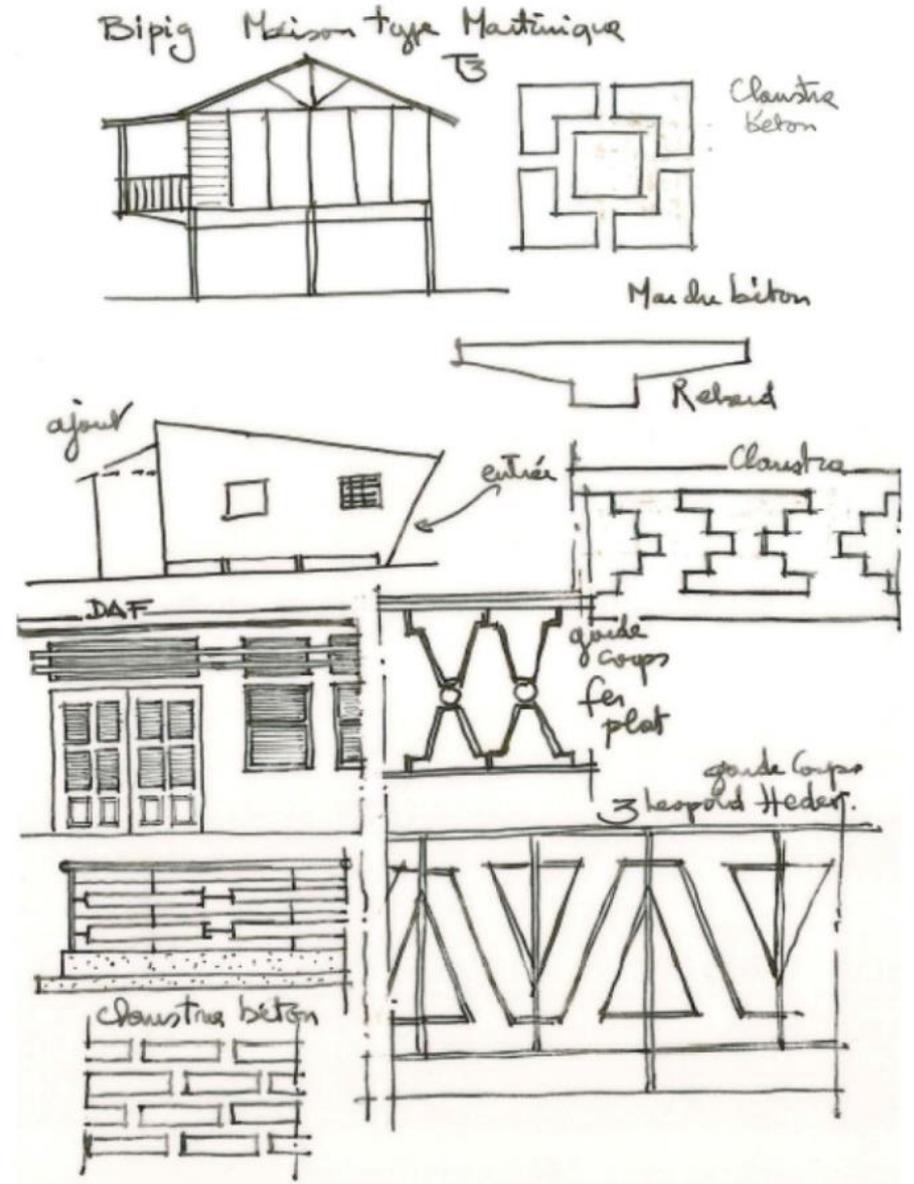


# Architecture moderne

Une architecture adaptée au climat



# Architecture moderne





## Authenticité et intégrité



## Des pratiques décalées



# **Fournir les conditions d'un projet de ville intégré**

***la mise en valeur du patrimoine comme vecteur culturel, social et économique de développement durable***

## **1 – le grand paysage**

*L'île de Cayenne, ses mornes, ses monts, les îles et les îlets  
avec la bordure littorale*

*Une ville dans un grand paysage naturel*

## **2 – la trame historique et le tracé des canaux**

*Composition urbaine, axes de composition,  
écologie urbaine, une trame aérée adaptée au climat équatorial*

## **3 – les paysages urbains**

*L'ambiance des quartiers, rythme échelle, hauteurs,  
**les espaces publics et urbanisme végétal***

## **4 – urbanisme**

*Maitriser la densification horizontale et verticale des emprises bâties  
Des hauteurs maitrisées. **Végétaliser les cœurs d'ilots***

## **5 – l'architecture**

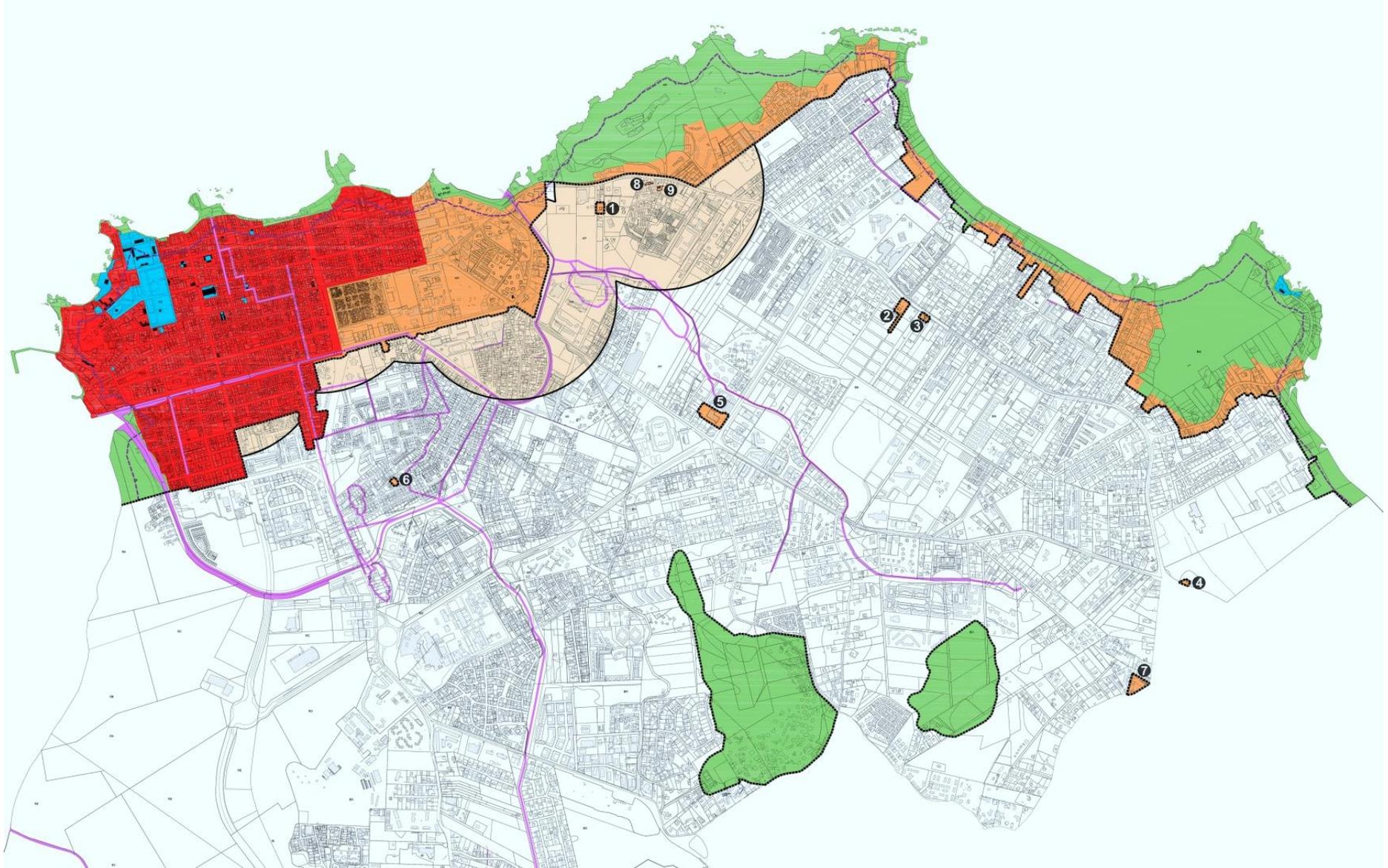
*Un conservatoire d'architectures historiques avec le collage de modèles  
traditionnels et modernes.*

*Proposer un habitat de centre ville durable adapté au climat*

**Z1 – centre ancien**

**Z2 – périphérie**

**Z3 – zones naturelles**



**AVAP**

**Définition de 3 secteurs règlementaires**

**Un projet  
partagé**

**Des ateliers  
3 groupes**

**3 sites**

**Visite de terrain commentée**

**3 tables rondes**

**Quel projet ?      Quelles règles ?**

**La fabrique de la règle**



# La fabrique de règles comprises et partagées





# PLU AVAP

**Servitude  
et plan  
d'urbanisme  
une démarche  
participative**





**Végétaliser et désimperméabiliser**  
**Libérer les cœurs d'îlot**  
**Limiter les hauteurs et les emprises bâties**  
**pour permettre une ventilation transversale**



# **Les règles urbaines AVAP / PLU pour le centre ancien**

- Limiter la construction à 12 m sur rue**
- Avec une emprise maxi 60%**
- Hauteur maxi 12m à l'égout et 18m au faîte**
- Maintien des corridors entre maisons**
- Au minimum 30% de sol perméable et végétalisé en cœur d'îlot**

# **Pour un urbanisme patrimonial et bioclimatique partagé**

Construire le projet de ville  
en s'appuyant sur le patrimoine

Définir la valeur patrimoniale  
au croisement des valeurs universelles et  
locales, entre nature et culture

# L'écosystème patrimonial

Adopter une vision transversale du patrimoine  
dans son milieu

Climat, Site, paysage,  
urbanisme et architecture....  
Pour un patrimoine vivant

Préserver les valeurs culturelles,  
sociales et économiques de la ville

Refaire la ville sur elle même,  
optimiser le bilan écologique

Un projet partagé

Lutter contre l'insalubrité et la vacance,

# Gouvernance et médiation

## le partage du projet

### aux différents niveaux

### élus, services, acteurs et population



СОБРАЛИ  
AMD 357 500  
ДЛЯ ФОНДОВ  
АРМЕНИИ

ЗНАКОМИЛИ ЛЮДЕЙ С РЕЗУЛЬТАТАМИ НАШЕЙ РАБОТЫ НА ЭКСКУРСИЯХ



ГОВОРИЛИ ОБ АРХИТЕКТУРНОМ НАСЛЕДИИ КОНДА С ЖИТЕЛЯМИ



ПРОВЕЛИ СУББОТНИК В КОНДЕ ВМЕСТЕ С ВОЛОНТЕРАМИ GREEN GREEN



ПРОВЕЛИ ВЫСТАВКУ НА KOND FESTIVAL В ПОДВАЛЕ ДОМА ОДНОГО ИЗ МЕСТНЫХ ЖИТЕЛЕЙ

РЕ-ШКОЛА В ЕРЕВАНЕ  
В 2022-2023 ГОДУ

# Que faut-il pour que ça marche ?

- un projet facile à lire et à comprendre
- partager le projet, formation, médiation
  - un projet inscrit dans la durée
    - un élu référent
- un lieu unique d'accueil et d'information
  - un pilote dédié
- une instruction partagée (ABF / élu / service)
  - la concertation des services
    - faire des exemples
  - la médiation et des réponses adaptées
- assurer le suivi et le contrôle des projets
- prévoir des aides et des outils opérationnels

# **Architecture, des réalisations bioclimatiques**

**Intégrer la valeur sociale et culturelle**

**Maitriser le bilan écologique**

**Considérer l'édifice** dans son contexte

**Développer des compétences**

**Confort d'été et d'hiver** (STD plutôt que DPE)

**Tenir compte des qualités des matériaux**

(inertie et perméabilité)

**Bien isoler** (chaleur d'été et froid d'hiver)

**Ventilation** transversale et mécanique

**Mutualiser les équipements** (immeuble, îlot, ville)

**travailler en basses températures**

**Des matériaux biosourcés,**

**Des ressources locales** (humaines et techniques)



**Donner du sens et créer des liens**