

Patrimoine immobilier

# POUR UNE VILLE PLUS ATTRACTIVE

La qualité du patrimoine architectural et paysager de notre ville mérite d'être préservée. C'est le rôle des règles d'urbanisme qui s'appliquent dans le centre ancien, à Saint-Liguaire, Sainte-Pezenne ou Surimeau. Et en centre-ville, une charte de qualité urbaine donne désormais des préconisations pour le traitement des façades commerciales ainsi que l'occupation du domaine public et ses usages. Ensemble, participons à rendre notre ville plus harmonieuse et attractive...

Dossier : Véronique Duval

Éric Chauvet



Comme Lyon, Albi ou Agen, notre ville s'est dotée d'une charte de qualité urbaine.

Ce document qui entre en application ce printemps illustre la réglementation en vigueur pour les façades commerciales et l'occupation du domaine public.



Christophe Bernard



Christophe Bernard



Christophe Bernard



Christophe Bernard

## TROIS QUESTIONS À...

# Franck Michel

adjoint au maire en charge des politiques d'aménagement durable du territoire



Bruno Derbord

## “Nous avons pensé à tous les moments de la vie de la ville”

sur le commerce et les logements. La charte est un document pédagogique qui illustre les réglementations<sup>(1)</sup> pour aider à y voir plus clair et à les respecter. Elle s'applique dans le cœur de ville et concerne tout occupant du domaine public : commerçant, artisan ou association afin que, pérenne ou ponctuelle, cette occupation tienne compte de l'intérêt général. Car l'espace public est à l'usage de tous.

### Vivre à Niort. Qu'apporte cette charte par rapport à la réglementation existante ?

**Franck Michel.** Il s'agit de concilier les usages, d'intégrer un ensemble de contraintes et d'organiser l'espace dans l'intérêt de tous. Au fil des saisons, des heures de la journée, les usages des espaces publics se modifient. Nous avons pensé à tous ces moments de la vie de la ville. Ce document a été élaboré depuis plus d'un an avec un groupe de travail associant l'ensemble des acteurs économiques et institutionnels

concernés (NDLR lire ci-contre) La réflexion menée a permis de nettoyer les réglementations, de les mettre en cohérence. La charte préconise, donne un éventail de solutions. Elle intègre les nouvelles pratiques des espaces, Les nouvelles mobilités. Par exemple, la rue Victor-Hugo accueille la navette, les piétons, les livraisons...

### Vivre à Niort. Comment cette charte va-t-elle s'appliquer ?

**Franck Michel.** La charte entre en application au printemps. Dès le 30 novembre dernier, elle a été présentée aux commerçants. Une réunion avec le public concerné est organisée ce mois-ci. Rappelons que tout déménagement ou installation doit faire l'objet d'une demande d'avis et d'autorisation auprès de la mairie. Les services municipaux seront disponibles pour conseiller en cas de doute et de questions. Nous enjoignons les gens à tout déclarer. Ce sera aussi plus facile de contrôler car les règles sont plus précises. Certains éléments sont dès maintenant prohibés, tels que les oriflammes. Mais on n'oblige pas les gens à changer tout de suite leur terrasse ou leur devanture. Cela se fera au gré des investissements. ■

(1) Ces réglementations sont :  
- la Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP, lire pages suivantes),  
- le Plan local d'urbanisme (PLU),  
- le règlement de voirie,  
- le règlement d'occupation du domaine public.

### Vivre à Niort. Quels sont ses objectifs de la charte de qualité urbaine ?

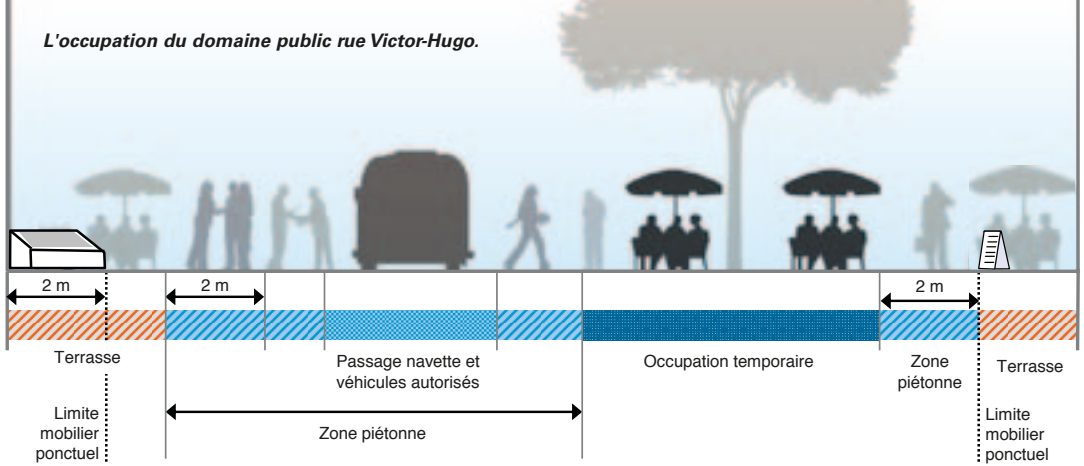
**Franck Michel.** Nous avons mené un travail en profondeur sur le centre-ville, dont la charte de qualité urbaine n'est qu'un des volets. La municipalité a transformé les espaces publics. Elle s'est dotée d'outils pour la réhabilitation de l'habitat et la réglementation de la publicité. Nous avons pris nos responsabilités, maintenant c'est au privé de les prendre. Les propriétaires doivent se mettre au niveau de la qualité de l'espace public. D'autant que ce niveau de qualité et l'attractivité de l'espace public ont des retombées directes

## S'informer sur la charte de qualité urbaine :

Installation de terrasse, d'étal, modification de devanture ou organisation d'une manifestation en centre-ville, quel que soit votre projet, renseignez-vous au préalable :

- En téléchargeant la charte sur le site [www.vivre-a-niort.com](http://www.vivre-a-niort.com) courant mars.
- En contactant les services municipaux : vous trouverez à la fin de la charte un guide pratique sur les démarches à suivre avec tous les contacts utiles.
- À la CCI : contact Emilie Michaud, tél. 05 49 28 79 58.
- Lors de la réunion publique en mars (sur invitation). ■

L'occupation du domaine public rue Victor-Hugo.



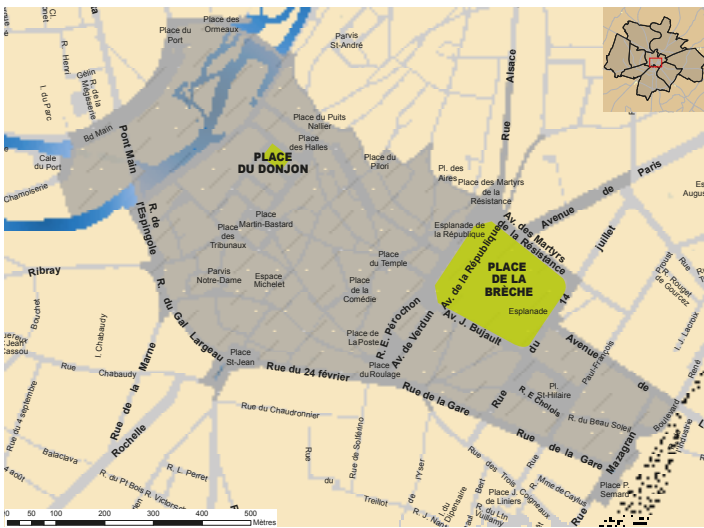
## Une élaboration partagée

**La Ville a conçu une démarche participative pour élaborer la charte de qualité urbaine.**

De nombreuses villes soucieuses de leur mise en valeur se sont déjà dotées d'une charte de qualité urbaine. "À Niort, nous avons fait une charte complète, qui prend en compte les façades, les occupations de l'espace public, les temporalités" indique Nelly Thibaud, directrice de l'Agence municipale d'études et de renouvellement urbain (Ameru).

Plutôt que de faire appel à un bureau d'études extérieur, l'Ameru a défini une démarche de co-élaboration. Un groupe constitué en octobre 2010 (lire encadré ci-dessous) a travaillé plus d'un an et s'est réuni une dizaine de fois, jusqu'à la présentation de la charte aux commerçants en novembre dernier. La première étape a consisté en un diagnostic partagé. Nelly Thibaud raconte : "Le groupe de travail a débattu à partir de photos qui représentaient ce qui allait et de ce qui n'allait pas, sur l'occupation du domaine public et sur les façades. On a voulu dire : regardez votre ville !" Ensuite, de compte-

rendu en validation, des préconisations et des interdictions ont été définies point par point (lire encadré p. 16). "La charte rend plus clair ce qui est dans la Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP, lire pages suivantes) indique la directrice. C'est une manière de la faire connaître" Enfin, le règlement d'occupation du domaine public précise rue par rue les occupations au regard des contraintes. "L'architecte des Bâtiments de France a joué son rôle d'expert du début à la fin", (lire interview p. 19) précise Nelly Thibaud. ■



### Le groupe de travail

Le groupe projet a réuni la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers et de l'artisanat, l'architecte des Bâtiments de France, le CNAR, les associations de commerçants Niort en Ville et les Vitrines de Niort, la SEM des Halles et l'office de tourisme.



Le nuancier pour les stores et parasols propose des teintes existantes dans l'environnement : nuances de gris, nuances de vert wagon, gamme de couleurs tuile et écru de la pierre.

## Un plan pour les façades

L'espace public s'embellit, notamment dans le centre-ville. Le patrimoine bâti doit se mettre au diapason. C'est l'objectif de l'arrêté préfectoral du 29 décembre dernier, qui, suivant la volonté de la municipalité, inscrit Niort sur la liste des communes autorisées à imposer le ravalement des façades. Comme Bar-sur-Aube, Vincennes ou encore Saint-Étienne. Le code de la construction et de l'habitation stipule que les façades des immeubles doivent être tenues en bon état de propreté et que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans. Le périmètre, les délais et la mise en place de ce plan façade peuvent maintenant être examinés par les élus. ■



Bruno Darbord



Eric Chauvet



# Préserver les paysages

*En 2009, une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) était créée à Niort. Cette réglementation donne des instructions précises aux propriétaires qui envisagent des travaux sur un immeuble d'habitation ou de commerce. Ceci afin de préserver la valeur de notre patrimoine.*



Quai de la Regratterie

Bruno Derbord



Les Bains Juifs

Bruno Derbord



Souché

Eric Chauvet

## Quel est le périmètre concerné ?

La zone de protection du patrimoine englobe :

- Le centre historique ancien qui concentre les édifices majeurs classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments historiques : le Donjon, le Pilon, l'église Notre-Dame, les Halles, la Préfecture...
- Les faubourgs de Bessac, Saint-Gelais et Saint-Jean.
- Les extensions du XIX<sup>e</sup> siècle (percées des grandes avenues) et les fronts bâtis homogènes le long des axes principaux.
- Les quais et axes structurants rive droite de la Sèvre.
- Les anciennes paroisses de Surimeau, Sainte-Pezenne et Saint-Liguaire.
- Ainsi que les espaces naturels constitués par la Sèvre et ses rives, la vallée du Lambon, la vallée de Surimeau et la vallée de Torfou.



Saint-Liguaire

Christophe Benard



Sainte-Pezenne

Bruno Derbord

## QUI CONTACTER ?

- **DIRECTION DE L'URBANISME.** Place Martin-Bastard, tél. 05 49 78 77 17.  
Ouverture au public : de 8h15 à 12h15 et de 13h30 à 17h.
- **SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (ABF).**  
11 rue Alsace Lorraine, tél. 05 49 06 39 60.  
Ouverture au public : de 10h à 12h et de 14h à 16h. L'architecte des Bâtiments de France reçoit le mercredi matin sur rendez-vous.

## Une évolution sans révolution

D'ici 2015, la ZPPAUP va être transformée en "Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine", parallèlement à la révision du Plan local d'urbanisme. Une transformation prévue au Grenelle 2 de l'Environnement pour une meilleure prise en compte du développement durable.

## Prendre conseil en amont

**A** l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, l'homogénéité des façades et des paysages doit être respectée. Tous les travaux de construction, démolition, transformation ou modification des immeubles compris dans cette zone, ainsi que les opérations de déboisement, sont soumis à autorisation spéciale, accordée par la mairie après avis de l'architecte des Bâtiments de France. Par ailleurs, des prescriptions particulières

sont instituées en fonction des secteurs. C'est pourquoi il est indispensable, pour tout projet de travaux, de prendre conseil en amont auprès de la mairie et de l'architecte des Bâtiments de France. Les déclarations préalables de travaux sont à déposer en mairie. Tous les travaux réalisés en centre-ville doivent respecter les règlements de la ZPPAUP mais aussi ceux du Plan local d'urbanisme. ■

# et l'architecture

## Quelques exemples...

### ► Le petit patrimoine

Les fontaines, puits, lavoirs, croix de chemin, ainsi que les éléments d'architecture tels que portails, entourages sculptés, ferronnerie méritent une protection particulière. Ils ne doivent être ni démolis, ni déplacés.



Bruno Derbord

### ▼ Les façades commerciales



Il est précisé que "lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles..." Les préconisations concernent aussi les formes des vitrines, l'aménagement de la façade commerciale, les éclairages et accessoires... et jusqu'à l'emplacement des grilles de sécurité.

### Les équipements techniques ▼

Le passage des réseaux sont pris en compte, de même que l'implantation des panneaux solaires, des antennes de télévision, des appareils de climatisation ainsi que celles des cuves et citernes. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture.



Bruno Derbord

### ◀ Les perspectives

La réglementation recense et protège les perspectives majeures de notre cité. Celles-ci contribuent à la découverte de ses monuments, des bâtiments de ses quais et des vallées remarquables. Ici, l'avenue de Paris.



### L'aspect des constructions ▼

Lorsque les façades sont en pierre de taille, celles-ci doivent rester apparentes. En tuiles dites "tiges de bottes" ou en ardoise, les couvertures doivent respecter la disposition originale des constructions. Les menuiseries des fenêtres sont également réglementées ainsi que la colorations des volets suivant un nuancier précis.



Bruno Derbord

## INTERVIEW

# Pascal Parras

architecte des Bâtiments de France

*Pascal Parras dirige le service territorial de l'architecture et du patrimoine, rattaché au Ministère de la Culture et à la DRAC. Composé de sept personnes, ce service a en charge l'ensemble du département.*



Bruno Derbord

**Vivre à Niort. Quel a été votre rôle dans l'élaboration de la Charte de qualité urbaine ?**

**Pascal Parras.** *Tout d'abord, j'ai eu à contrôler qu'il n'y avait pas d'incohérences entre la ZPPAUP et la charte de qualité urbaine. Ensuite, j'ai apporté un conseil sur le choix des matériaux et des couleurs, pour le mobilier des terrasses et les stores. Nous avons fait en sorte qu'il n'y ait pas de matériaux bas de gamme mais néanmoins plusieurs choix possibles. J'ai eu plusieurs réunions techniques à ce sujet avec l'architecte de la Ville, Nelly Thibaud. La charte de qualité urbaine contribue à faire connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent à Niort. C'est intéressant car il faut revenir régulièrement sur ces règles. La ZPPAUP permet de cadrer les choses. Et les règles s'appliquent par secteur et non plus par le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques. L'intérêt pour l'usager, c'est qu'il connaît les grandes règles en amont. Par exemple, pour les menuiseries, on remplace du bois par du bois. ■*

**Vivre à Niort. Quelle regard portez-vous sur notre ville ?**

**Pascal Parras.** *C'est une ville qui a un patrimoine architectural de qualité. On rencontre dans le centre ancien beaucoup de façades en pierre de taille, ce qui n'est pas si courant. Et nous avons ici une pierre calcaire qui résiste mieux que le tuffeau aux agressions. De nombreux travaux ont été faits sur l'espace public et avec l'Opah-RU. Je forme le souhait que soit mis en valeur le reste des façades, car ce patrimoine architectural le mérite. La mairie a fait un travail, maintenant c'est au privé de le prendre en compte. À l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments, on trouve beaucoup de traces médiévales et Renaissance qui mériteraient d'être restaurées. Et nous avons des entreprises compétentes dans le département. Les Niortais sont-ils suffisamment sensibilisés à leur patrimoine ? Niort pourrait prétendre au label des villes d'art et d'histoire, afin de mieux appréhender ses richesses.*



Eric Chauvet

Muret en pierres sèches à Souché.