Ville d'Angers

ETUDE D'OPPORTUNITE DE CREATION D'UNE ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (Z.P.P.A.U.P.)

RAPPORT JUSTIFICATIF

I. Berger-Wagon, Architecte-urbaniste
C. Blin, assistante d'étude
Gheco Urbanistes, La Rochelle

Mai 2009

Iconographie en page de garde : Le village de Reculée en 1831, dessin de Berthe. Bibl. mun. Angers.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. LES OUTILS DE GESTION PATRIMONIALE

1.1. Les sites classés
1.2. Les sites inscrits
1.3. Les Monuments Historiques
1.4. Le volet patrimonial du PLU
1.5. Le règlement de la publicité
1.6. Les limites du système actuel de gestion patrimoniale

2. LE SITE

2.1. Les grands paysages
2.2. Les espaces boisés
2.3. Les perspectives majeures sur la ville et les Monuments

3. MISE EN EVIDENCE DES ETAPES DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

3.1. Repères chronologiques
3.2. Les étapes de développement de la ville
3.3. Plan de synthèse historique

4. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

4.1. Qualité et diversité architecturale
4.2. Les « désordres » architecturaux
4.3. Les parcs et jardins / le végétal dans la ville

5. LES SITES ARCHEOLOGIQUES REPERES PAR LA DRAC

6. LES ENJEUX D'UNE Z.P.P.A.U.P. A ANGERS

6.1. L'outil ZPPAUP, bilan avantages – inconvénients
6.2. Prise en compte des enjeux de conservation du patrimoine architectural, urbain et paysager
6.3. Prise en compte des enjeux de développement et de renouvellement urbain

7. LE VOLET FISCAL DE LA ZPPAUP

7.1. La loi Malraux
7.2. La fondation du Patrimoine

8. PROPOSITION DE PERIMETRE DE Z.P.P.A.U.P.

8.1. Périmètre 1 : « Périmètre minimum »
8.2. Périmètre 2 : « Pentagone et faubourgs XIXè remarquables »
8.3. Périmètre 3 : « Emprises urbaines XIXè et entrées de ville majeures »
8.4. Périmètre 4 : « Site urbain étendu aux quartiers urbains intéressants »
8.5. Périmètre 5 : « Site urbain et grands paysages »
8.6. Périmètre 6 : « Site urbain, grands paysages et périmètres éclatés »
8.7. Superficie des périmètres de ZPPAUP proposés

9. LA PROCEDURE D'ELABORATION DE LA ZPPAUP

10. PROPOSITION D'UN CADRE METHODOLOGIQUE

10.1. Note méthodologique
10.2. Proposition de délais de réalisation

11. PROPOSITION DE MODALITES DE CONCERTATION

11.1. Pourquoi la concertation ?
11.2. Informer
11.3. Concerter
11.4. Participer

Les documents graphiques font l'objet d'un rapport annexe au format A3.

INTRODUCTION

L'ambition du projet Angers 2015 est d'assurer un point d'équilibre entre le développement des territoires, les différentes fonctions urbaines et la préservation patrimoniale ou naturelle des sites et monuments naturels.

La commune dispose déjà de différents outils de gestion patrimoniale :

- **les monuments historiques et les périmètres de protection des abords,**
- **les sites classés,**
- **les sites inscrits,**
- **le volet patrimonial du PLU,**
- **la charte paysagère.**

… avec toutefois certaines insuffisances :

- **besoin d'adaptation des périmètres de protection des abords des Monuments Historiques,**
- **défaut de prise en compte des espaces architecturaux, urbains et paysagers pour leurs qualités propres et leur valeur patrimoniale intrinsèque, indépendamment de la présence de Monuments Historiques,**
- **manque de transparence dans la gestion patrimoniale (pas d'énoncé clair de la règle pour les pétitionnaires),**
- **absence de traduction réglementaire de l'outil charte paysagère.**

Les élus souhaitent, à partir d'une approche globale du patrimoine et du territoire, améliorer les protections existantes dans une perspective de gestion et d'aménagement.

La volonté de ne pas compromettre le renouvellement urbain par la mise en place d'un outil trop contraignant est au cœur des préoccupations des élus.

L'étude d'opportunité de création d'une ZPPAUP a pour objet :

- **la mise en lumière des enjeux d'une ZPPAUP sur le territoire communal,**
- **la proposition de périmètres stratégiques,**
- **la proposition de méthodologie et de délais d'étude.**

1. LES OUTILS DE GESTION PATRIMONIALE

1.1. LES SITES CLASSES

- Etang Saint-Nicolas et ses rives, site classé par arrêtés du 14/05/1935 et du 15/04/1937.
- Site de la Baumette, site classé par arrêté du 14 mai 1935.

"Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale" *(Article L341-10 du Code de l'Environnement)*.

PORTEE / LIMITES :
Le site classé est un outil de préservation et de gestion de sites naturels majeurs.
Il n'est pas adapté à la préservation de sites très urbains.

Les sites classés ne sont pas suspendus par la mise en œuvre d'une ZPPAUP.

1.2. LES SITES INSCRITS

- Etang Saint-Nicolas et ses rives, site inscrit par arrêtés du 14/05/1935 et du 15/04/1937,
- Place de la Laiterie et quartier de la Doutre, site inscrit par arrêtés du 23/07/1959 et du 29/01/1964,
- Ancien quartier des Halles, site inscrit par arrêté du 31/12/1971,
- Quartier de la Cité, site inscrit par arrêté du 26/08/1964.

PORTEE / LIMITES :
- Avis de l'ABF en site inscrit
- Il n'existe pas de cahier des charges pour les sites inscrits ; la règle n'est pas écrite.

1.3. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les Monuments Historiques génèrent des périmètres de protection de 500 m (protection des abords).
99 Monuments Historiques classés ou inscrits sont présents sur la commune.

PORTEE / LIMITES :
Des périmètres de 500 m « systématiques » et imparfaits :
- les secteurs présentant un intérêt patrimonial ne sont pas forcément couverts par la protection des abords des MH
- des secteurs ne présentant pas d'intérêt patrimonial peuvent être compris dans un périmètre de 500 m entraînant :
. des délais d'instruction accrus pour les demandes d'autorisation d'urbanisme
. une surcharge de travail pour l'ABF qui doit délivrer un avis.

1.4. LE VOLET PATRIMONIAL DU PLU

- Recours à l'application de l'article L.123-1-7 du CU
Art. L123-1-7 du CU : « Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent (…) identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

LIMITES :
- la délivrance d'un permis de construire relatif à un élément de patrimoine identifié et protégé requiert l'avis d'une personne ayant une compétence dans le domaine architectural
- Appréciation de l'architecte conseil de la ville
- … possibilités de contentieux basé sur la notion d'appréciation.

- Le règlement du PLU et notamment l'art. 11
Le contenu de l'article 11 du Règlement
. le Règlement de la zone UA, peu développé
. UC, idem

LIMITES :
- Recommandations de portée générale inscrites au Règlement (art. 11)
- le PLU est un document réglementant le droit des sols ;
- art.11 du PLU. Interdiction de réglementer les matériaux.

1.5. LE REGLEMENT DE LA PUBLICITE

Il existe un règlement de publicité datant de 1983.

1.6. LES LIMITES DU SYSTEME ACTUEL DE GESTION PATRIMONIALE -SYNTHESE

Des **Monuments Historiques** excentrés et isolés dans des zones pavillonnaires ou de grands ensembles génèrent des périmètres de protection des abords inutiles au regard de la qualité du tissu urbain dans lesquels ils s'insèrent :

- le manoir du Grand Nozay,
- le manoir de Villechien,
- l'église Saint-Augustin-lès-Angers,
- la chapelle de la Barre,
- la chapelle de la Papillaie,

La modification des périmètres de protection des abords est à envisager pour ces monuments historiques ; elle permettra notamment de diminuer les délais d'instruction des autorisations de travaux et de simplifier les circuits administratifs pour le traitement de ces demandes (plus de transmission des dossiers à l'Architecte des Bâtiments de France).
La mise en place d'une ZPPAUP supprimera les périmètres de protection des abords au profit du périmètre de la ZPPAUP.
N.B. Pour répondre à cette seule problématique des périmètres de protection des abords, et à défaut de création d'une ZPPAUP, un autre outil pourrait être mobilisé : la procédure de périmètre de protection modifié (PPM).

Inversement, quelques secteurs présentant un intérêt architectural et urbain sont situés en dehors des périmètres de protection des abords des Monuments Historiques :
- quartier Lafayette pour partie (rue de Létanduère…),
- avenue Vauban…

Les **espaces naturels** sont bien pris en compte dans le PLU, par un zonage de type N.
Toutefois, l'inscription des espaces naturels dans un document ZPPAUP permettrait d'afficher et d'inscrire dans la durée un projet de type reconquête des berges de la Maine.

La ZPPAUP permettrait également d'engager une réflexion sur le traitement des secteurs d'équipements situés en zone naturelle pour un traitement qualitatif des espaces et de l'architecture des équipements (volume, hauteur, matériaux, couleur…).

L'absence de lisibilité de la règle pour les pétitionnaires découle du système actuel de gestion patrimonial, où il n'y a pas de document référent, à l'exception du Règlement de PLU qui introduit en fait dans l'article 11 « ASPECT EXTERIEUR DES CONSRUCTIONS » des recommandations de portée générale.
Elle a pour conséquence :
- le possible sentiment d'arbitraire ressenti par le pétitionnaire et généré par des décisions non comprises ;
- la part de subjectivité dans l'appréciation des autorisations de travaux ; les avis sont susceptibles d'évoluer dans le temps, en fonction des personnes qui les délivrent ;
- le risque de contentieux, plus élevé que si la règle était écrite.

L'inquiétude des associations de protection du patrimoine est également liée à l'absence de visibilité de la politique patrimoniale.
La demande forte en terme de prise en compte de la préservation du patrimoine a pu se traduire par des arbitrages partials liés à la pression exercée par des associations de quartier (inscriptions des quartiers identifiés au titre du L.123-1-7 : La Béjonnière, Bonrepos, Les Lutins, Saint-Antoine…) qui sont une prise en compte subjective et incomplète des enjeux patrimoniaux.

2. LE SITE

2.1. LES GRANDS PAYSAGES

La commune d'Angers est urbanisée dans sa majeure partie.
Les chapitres 3 et 4 sont consacrés à la description de la forme urbaine et de l'architecture.

Les espaces « naturels sont de 3 types :
- les espaces naturels préservés :
- l'île Saint-Aubin et ses abords, espace naturel très intéressant constitué de prairies humides,
- le site naturel de l'étang de Saint-Nicolas,
- les espaces naturels « humanisés » ou aménagés
- parc de loisirs Balzac,
- lac de Maine,
- berges de la Maine,
- Les franges urbaines.

cf carte 3.

2.1.1. LES ESPACES NATURELS PRESERVES SECTEUR 1 : L'ILE DE SAINT-AUBIN ET SES ABORDS

L'**île Saint-Aubin** est une île formée par la Vieille Maine, la Sarthe et la Mayenne, située au nord d'Angers, dans les Basses vallées angevines, dont l'île représente 1/10e de sa superficie.

D'une superficie de 600 hectares, elle est constituée essentiellement de prairies naturelles exploitées pour le foin et le pâturage sur regain.

L'île Sint-Aubin possède une biodiversité d'une grande richesse pour un site en limite urbaine. Elle est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 dite « des basses vallées angevines, prairies alluviales de la Mayenne, de la Sarthe et du Loir ».

L'île Saint-Aubin est une zone naturelle urbaine inscrite dans le périmètre Natura 2000(Zone de Protection Spéciale des « Basses vallées angevines et prairies de la Baumette » (voir carte n°2).

Île Saint-Aubin, vue aérienne, novembre 2006. Arch. mun. Angers, photothèque, cliché T. Bonnet.

Cette île est dans sa majeure partie régulièrement inondée, une centaine de jours par an, et est reconnue Zone humide d'importance internationale (site RAMSAR). Seul le périmètre des bâtiments de la ferme est hors inondation et constitue un îlot lors des crues.

Ces inondations apportent des limons enrichissant le sol. Les brochets y trouvent une frayère naturelle. Les quelques 20 000 oiseaux d'eau y séjournent tant en hivernage que lors des haltes migratoires. Cette île représente le plus important site de nidification du râle des genêts des Pays de la Loire.

Les bâtiments restaurés de la "ferme", à l'initiative de la municipalité d'Angers, accueille aujourd'hui un centre d'information et d'interprétation de la faune et de la flore de l'île Saint-Aubin.

Vue en surplomb du coteau de la Mayenne (depuis la RD107) sur le Bas d'Epinard et l'île Saint-Aubin

Prairies inondables entre le chemin du Bas d'Epinard et la Mayenne

Le coteau entre la RD107 et la Mayenne

Chemin Bas d'Epinard : haie d'arbres taillés « en têtard »

Traversée de la Mayenne par le bac, port de l'île

La ferme de l'île Saint-Aubin, vue depuis le jardin, 2005, avant les travaux. Arch. mun. Angers, photothèque, cliché T. Bonnet.

<u>Secteur 1 – Conclusion</u> :

Grand intérêt du site sur les plans :
- paysager,
- environnemental.
Intérêt reconnu par l'inventaire ZNIEFF et le classement en Natura 2000.
Un site naturel ; quelques ensembles bâtis préservés.

2.1.2. LES ESPACES NATURELS PRESERVES SECTEUR 2 : L'ETANG DE SAINT-NICOLAS

Un site d'intérêt majeur ; en site classé.

Vue aérienne de l'étang Saint-Nicolas. Arch. mun. Angers, photothèque, cliché T. Bonnet, 01/10/2004

2.1.3. LES ESPACES NATURELS HUMANISES SECTEUR 3 : PARC DE LOISIRS BALZAC

Des équipements sportifs sont présents en limite du parc.
Quelques cheminements piétons.
Présence de jardins ouvriers bien entretenus (qualité des cabanes de jardin).
Point négatif : traversée par la RN23 qui peut être considérée comme une limite paysagère.

Vue lointaine sur la cathédrale Saint-Maurice

Jardins ouvriers

Aménagements sportifs

Sentier de promenade

<u>Secteur 3 – Conclusion</u> :

Un espace naturel intéressant avec des aménagements légers.
Espace d'accompagnement de la Maine : lien fonctionnel (prairie inondable) et paysager.
Poumon vert de la ville.

2.1.4. LES ESPACES NATURELS HUMANISES SECTEUR 4 : LAC DE MAINE

Ouvert au public depuis 1978, le parc de loisirs du lac de Maine a été aménagé sur le site d'anciennes prairies inondables. Il s'étend sur 220 ha dont 110 pour le lac lui-même.
C'est donc un espace à vocation de loisirs avec présence d'aménagements sportifs et pédagogiques (ex : maison de la nature et de l'environnement).

Son intérêt écologique est reconnu par l'inventaire en ZNIEFF de type 1 « Lac de Maine ».
La pointe sud du Lac de Maine (communes de Bouchemaine et commune d'Angers) est située en Natura 2000 (ZPS : Basses vallées angevines et prairies de la Baumette »).

Secteur 4 – Conclusion :

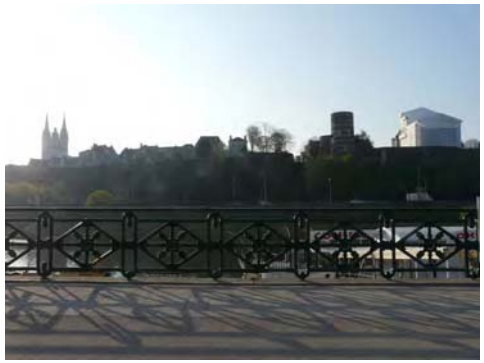
Un espace intéressant sur le plan écologique et en terme de fonctionnement hydraulique mais un moindre intérêt paysager compte tenu de la coupure de la RN23 et de l'absence de relation visuelle avec la ville ancienne ou la Doutre.
Il serait regrettable d'aménager de façon excessive cet espace de loisirs et de détente.

2.1.5. LES ESPACES NATURELS HUMANISES SECTEUR 5 : BERGES DE LA MAINE

Les berges de la Maine à Angers sont intégrées au tissu urbain.

Le lit de la rivière a beaucoup évolué au fil des siècles. Jusque vers 1860, la Maine serpentait entre des îlots de prairies qui la divisaient en plusieurs bras. La plus grande de ces îles, l'île de la Savatte, était bâtie. Un seul pont reliait les deux rives : le grand pont (pont de Verdun). Entre l'île de la Savatte et la Doutre, le Petit Pont franchissait le bras de Maine dit "canal des Tanneries".
La Maine a été canalisée dans la deuxième partie du XIXème siècle.
Les berges de la Maine sont aménagées et riches d'un patrimoine d'ouvrages hydrauliques : ponts, quais empierrés, perrés, rampes…

Depuis quarante ans l'autoroute scinde la ville au niveau des berges. La politique de la ville vise à agrandir les limites du centre en confortant les activités des berges, en mettant en place un réseau de transports en commun moderne, en reliant entre elles les importantes réserves végétales inondables. Le contournement Nord autoroutier rend aujourd'hui possible le projet de reconquête des berges.


Vue sur la ville ancienne depuis la rive droite

Pont de la Haute Chaîne

La Doutre, quai Monge

Mail rue Larrey

Secteur 5 – Conclusion :

Un intérêt paysager majeur : des perspectives exceptionnelles sur le front bâti rive gauche et Doutre depuis les 2 rives.
Monumentalité des axes : exemple : rue Larrey (La Doutre), liée aux mails d'arbres.
Le site majeur du château est intimement lié à la Maine.
Le site urbain d'Angers est indissociable de la Maine.

2.1.6. LES FRANGES URBAINES SECTEUR 6 : LE CHÊNE BELOT : LES CAPUCINS

Une zone agricole « mitée ».
On note un traitement peu qualitatif des franges urbaines ; toutefois, il s'agit d'un secteur dont l'aménagement est en cours.

<u>Secteur 6 – Conclusion</u> :

Un secteur destiné à l'aménagement de la ZAC des Capucins.
Tracé de la voie de contournement nord de l'A11.

2.1.7. LES FRANGES URBAINES SECTEUR 7 : LA TOURNERIE

Espace de transition entre la plaine inondable et les espaces urbains, il s'agit d'une zone mal définie où semblent relégués des jardins ouvriers et une aire d'accueil des gens du voyage.

Jardins ouvriers « des Granges »

Prairie inondable le long de la Sarthe

<u>Secteur 7 – Conclusion</u> :

Les espaces compris entre l'autoroute et la voie de chemin de fer présentent un traitement peu qualitatif.
Entre la voie de chemin de fer et la Sarthe en revanche, les prairies inondables présentent un intérêt écologique et paysager certain.

2.2. LES ESPACES BOISES

La commune d'Angers est un site essentiellement urbanisé et les espaces naturels sont principalement des prairies humides.

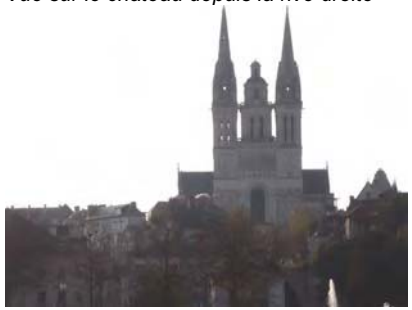
De ce fait, les espaces boisés sont peu nombreux.
Les Espaces Boisés Classés du PLU sont reportés sur le plan n°2.

2.3. LES PERSPECTIVES MAJEURES SUR LA VILLE ET LES MONUMENTS

Les perspectives majeures sont nombreuses. Ont été reportés au plan n°3 les perspectives lointaines (au-delà de la première ceinture de boulevards). Il s'agit :

- des perspectives sur la Maine,
- des perspectives sur les prairies humides et l'île Saint-Aubin,
- des perspectives sur le front bâti (Doutre ou ville ancienne rive gauche) depuis les berges de la Maine,
- des perspectives sur les Monuments dans l'axe des voies.

Vue sur le château depuis la rive droite



4500-3000 av. J.-C. : Néolithique ancien ou moyen. Le site du château est occupé, l'homme y taille le silex. Des rejets de taille ont été découverts, sous l'actuelle terrasse du logis royal.

IVe millénaire av. J.-C. : Construction d'une tombe monumentale du type « cairn » sur l'emplacement du château.

Ier siècle av. J.-C. (vers) : Les Andes ont leur principal oppidum sur le promontoire schisteux dominant la Maine.

15-20 ap. J.-C. (vers) : Début de la mise en place d'un réseau de voirie à Juliomagus.

275-350 : Construction de la première enceinte (la Cité).

372 : Première mention d'un évêque à Angers, « Defensor ».

470 : Incendie de la *domus ecclesiae* lors du siège d'Angers par Childéric, première mention de l'église et de la résidence épiscopale.

550 (après) : Fondation de la première abbaye, Saint-Aubin.

590 : Première mention d'un pont à Angers par le chroniqueur Grégoire de Tours. S'agit-il d'un pont gallo-romain encore entretenu ?

VIIe siècle : **Fondation de Saint-Serge.**

770 : La dédicace à saint Maurice de l'église cathédrale est connue par un diplôme de Charlemagne.

851 : Échange de terrains entre l'évêque Dodon et le comte Eudes. Le comte reçoit l'emplacement de l'actuel château, pour mieux surveiller la Maine.

873 : Charles le Chauve délivre la ville occupée par les Normands. Le détournement de la Maine est à l'origine du canal de la Tannerie, actuels boulevards Henri-Arnauld et du Ronceray.

Xe siècle : **Le Bourg d'Angers (quartier entre la Maine et la rue Saint-Laud**) est attesté pour la première fois dans les textes ainsi que **Bressigny**. Reconstruction de l'église Saint-Martin.

1020 (avant) : Fondation de l'abbaye Saint-Nicolas par le comte Foulque Nerra qui fait creuser l'étang en contrebas de l'abbaye (étang Saint-Nicolas).

3. MISE EN EVIDENCE DES ETAPES DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

3.1. REPERES CHRONOLOGIQUES

1025 (16 août) : Consécration de la cathédrale, reconstruite par l'évêque Hubert de Vendôme.

1028 : Fondation de l'abbaye Notre-Dame-de-la-Charité (appelée le Ronceray à partir du XVIe siècle) sur la rive droite de la Maine.

1028-1039 (vers) : Un pont de pierre remplace le pont de bois à l'instigation du comte d'Anjou.

1040 (vers) : Fondation d'une aumônerie pour soigner et inhumer les pauvres, qui devient, au début du XIIe siècle, l'abbaye Toussaint.

1047 : Le comte d'Anjou Geoffroy Martel crée un prieuré sur la colline de l'Esvière (aux alentours de l'actuelle chapelle du même nom) pour servir de seconde résidence et éventuellement de refuge à la communauté qu'il a fondée à Vendôme en 1040.

1060-1080 (vers) : Pour la première fois en Anjou, nef à collatéraux entièrement voûtée à l'abbatiale du Ronceray.
Construction de la nouvelle église paroissiale de la Trinité.

1125-1150 (vers) : Reconstruction du palais épiscopal et de la cathédrale par l'évêque Ulger.

1125-1130 (vers) : Naissance de la paroisse Saint-Jacques, par démembrement de celle de la Trinité.

1130 : Pose de la première pierre de la tour Saint-Aubin, achevée vers 1160-1180.

Vers 1180 : Henri II favorise la création de l'hôpital Saint-Jean.

1181 : Henri II donne à l'hôpital Saint-Jean le barrage à moulins-bateaux bâti sur la Maine vers 1170. C'est le futur pont des Treilles.

1219-1225 (vers) : Les frères prêcheurs – dominicains - s'établissent à Angers. Suivent les cordeliers avant 1231, les carmes en 1290, les augustins en 1310.

1232 (à partir de) : Établissement d'une puissante forteresse et d'une vaste enceinte autour de la ville, englobant le quartier outre-Maine, dit la Doutre.

1240-1250 (vers) : Reconstruction de l'église abbatiale Toussaint, célèbre pour la légèreté de son voûtement.

1242 : Naissance d'un *Studium particulare*, origine de la future université.

1448 : Construction de la tour de la Haute-Chaîne, toujours subsistante.

1451 : Fondation du couvent de cordeliers de la Baumette par le roi René.

1475 : Création de la mairie par Louis XI. Premier hôtel de ville : la porte Chapellière.

1486 : Création de la place Neuve (entre la rue Montault et l'évêché), haut lieu du commerce, à l'emplacement de diverses maisons appartenant à l'hôpital Saint-Jean.

1534-1540 : Jean de Lespine élève la tour lanterne de la cathédrale, entre les deux tours de façade.

1556 : Creusement du port Ayrault.

1585 (à partir de) : Donadieu de Puycharic conserve la forteresse en l'adaptant à l'artillerie moderne, malgré le souhait des habitants de raser le front sud des remparts.

1616 : Création du jeu de Mail qui donne naissance à la promenade du Mail (avenue Jeanne-d'Arc).

1619 : Fondation du couvent du Calvaire par Marie de Médicis.

1627-1631 : Reconstruction des bâtiments conventuels de l'abbaye Toussaint.

1639 : Les visitandines s'établissent au logis Barrault, puis au prieuré Saint-Éloi jusqu'en 1645, et enfin au Champ-Marais, près de Saint-Laud. Bâtiments du couvent de la Visitation commencés en 1644.

1642 (mars) : Lettres patentes royales autorisant la communauté des Pénitentes à s'établir à Angers.

1659 : Constitution d'une communauté de trois prêtres, faubourg Saint-Jacques. Ce sont les débuts du séminaire d'Angers, installé au logis Barrault en 1674.

1688 : Début des travaux de reconstruction de l'abbaye Saint-Aubin par l'aile est de la sacristie, salle capitulaire et dortoir. Cette première campagne dure jusqu'en 1710.

1784-1788 : Les cimetières sont transférés hors la ville.

1789 : La Société des Botanophiles transfère son jardin au clos des bassins, au bas de la vallée Saint-Samson, à l'emplacement actuel du jardin des Plantes.

1807 : Napoléon Ier autorise la démolition des remparts (décret de Varsovie). 1809 : Début de la démolition des remparts.

1811 : Achat du terrain, proche des prairies Saint-Nicolas, destiné à l'aménagement du nouveau cimetière de la Doutre, le cimetière de l'Ouest, ouvert en 1813.

1812-1815 : Déblaiement du boulevard entre les anciennes portes Saint-Aubin et Saint-Michel.

1827-1829 : Percement de la rue Dauphine (rue des Lices).

1831 : Début des travaux de construction du principal quai, le quai Ligny.

1838 : Inauguration du jardin fruitier.

1838 : Mise en service du pont de la Basse-Chaîne.

1839-1841 : Les ursulines de Jésus font reconstruire les bâtiments de l'ancienne manufacture textile de Bellefontaine pour leur pensionnat.

1839 : Mise en service du pont de la Haute-Chaîne.

Les ponts de la Basse et de la Haute-Chaîne raccordent d'une rive à l'autre les nouveaux boulevards ouverts sur l'emplacement des fortifications.

1840 : Début du lotissement du quartier des Luisettes, actuel quartier Thiers-Boisnet.

1846-1851 : Construction de l'église Saint-Joseph.
1847 : Bénédiction du nouveau cimetière de l'Est.

1849 : Inauguration de la gare de chemin de fer (ligne Paris-Angers, par Tours.1853 (mai) : Ouverture au public de la gare d'Angers – Saint-Laud.

1854 : Achèvement du quai des Luisettes, actuel quai Gambetta.

1856 : Le nouveau pont de la Basse-Chaîne, entièrement bâti en pierre, est rouvert à la circulation.

1856 : Inauguration des nouvelles prisons, près des anciennes carrières d'ardoise de Pigeon.

1857-1862 : Construction de l'église Sainte-Thérèse.

1859 : Création du jardin du Mail.

1860-1861 : Percement de la rue des Arènes.

1862 : Début des travaux d'exhaussement des bas quartiers de la rive gauche (quartier de la Poissonnerie), pour les protéger des inondations. L'agrandissement de la place Cupif est décidé en même temps (actuel quartier de la République).

1862 : Gaston Allard commence ses plantations dans ce qui deviendra l'Arboretum.

1863-1866 : Percement du boulevard Descazeaux, comblement du canal des Tanneries (actuel boulevard Henri-Arnauld) et rattachement de l'île des Carmes à la Doutre.

1866-1867 : Prolongement de la rue Milton (Lenepveu) jusqu'à la place du Ralliement. Ouverture de la rue Impériale (rue d'Alsace) entre le boulevard et la place du Ralliement.

1868-1869 : Achèvement du comblement de l'ancien port Ayrault et de l'anneau des boulevards : le boulevard des Pommiers est prolongé jusqu'au pont de la Haute-Chaîne.

1871 : Mgr Freppel crée la paroisse de la Madeleine, consacrée au Sacré-Cœur.

1872-1876 : Construction du quai des Carmes.

1873-1878 : Construction de l'église de la Madeleine.

1876 : Consécration de la nouvelle église Saint-Laud, entreprise depuis 1870.

1878 : Ouverture de la gare Saint-Serge. Mise en service de la ligne Angers/Segré/Laval.

1880 –1881 : Percement de la rue Voltaire et ouverture du carrefour Rameau

1896. Ouverture au public de la gare du Petit Anjou (ligne Angers – Baugé- Noyant).

1904 : Consécration de la nouvelle église Notre-Dame.

1905-1906 : Réaménagement du jardin des Plantes suivant le plan actuel.

1912 : Les fossés du château sont transformés en jardin. Début de la construction de la caserne Langlois (actuelle caserne Verneau), sur les plans du capitaine du génie Girard. Achevée en 1920.

1911 : Bénédiction de l'église Saint-Antoine, érigée sur la nouvelle paroisse.

1912 : Les fossés du château sont transformés en jardin de fleurs. Début de la construction de la caserne Langlois (actuelle caserne Verneau), sur les plans du capitaine du Génie Girard. Achevée en 1920.

1924 : Ouverture d'une cité-jardin (jardins ouvriers et lotissement) derrière la caserne Langlois (futur quartier Verneau).

1938-1940 : Construction du quai du Roi-de-Pologne.

1953 : Mise en chantier du premier quartier suburbain, sur le plateau de Belle-Beille.

1953 : Ouverture du chantier de construction de la cité Verneau, achevée à l'automne 1954.

1954-1956 : Installation de la première zone industrielle à la Croix-Blanche.

1960-1962 : Construction de la cité du Grand-Pigeon.

1961 : Ouverture de la zone industrielle de Saint-Serge et du Marché d'intérêt national (MIN).

1961 : Le nouveau pont de la Basse-Chaîne est partiellement ouvert à la circulation, sur deux voies, car la deuxième moitié du pont n'est pas terminée.

1961 : Constitution d'une société d'économie mixte pour réaliser l'opération de rénovation du quartier Saint-Nicolas, la seconde opération de ce genre à Angers après celle du quartier Saint-Michel. Début des démolitions à l'automne 1962, début des travaux fin 1965.

1962 : Mise en chantier de la ZUP nord de Monplaisir.

1969 : Lancement du chantier de la future zone de loisirs du Lac de Maine.

1970 : Début des travaux de démolition du quai Ligny pour l'aménagement d'une «voie de traversée rapide» de la ville.

1971 : Début du chantier de la ZAC d'Orgemont. Construction des « Kalouguine » sur la ZAC d'Éventard par l'office municipal d'HLM.

1971 : Inauguration de la trémie Saint-Léonard et de la rocade Est.

1971 : Décret créant l'université d'Angers, à Belle-Beille.

1972 : Inauguration de l'avenue de Lattre-de-Tassigny.

1973 : Début des plantations au lac de Maine.

1973 : Ouverture du quatrième pont à la circulation.

1976 : Création de la ZAC du Lac-de-Maine. Début de construction du quartier en 1977.

1981-1985 : Rénovation du quartier de la République.

1986 : Inauguration de l'esplanade du Port-Ligny. Le jardin du Port-Ligny est également terminé.

1989 : Inauguration du cinquième pont, le pont Jean-Moulin.

1991 : Création de la ZAC de Saint-Serge.

1993 : Coup d'envoi de la construction du nouveau quartier du Front-de-Maine, face au château, à l'emplacement des anciens abattoirs.

1993 : Pose de la première pierre des nouveaux bâtiments de l'Université catholique de l'Ouest.

1995-1999 : Construction de 1 300 logements à Saint-Serge.

1998 : Début des travaux de restructuration du quartier Thiers-Boisnet.

2000 : Inauguration du parc de Balzac. Il comporte neuf espaces : marais, dunes vertes, pâturage, verger aux oiseaux, aire de jeux, jardins familiaux, chênaie, champs fleuris, graminées. Le maire plante le premier arbre de la chênaie.

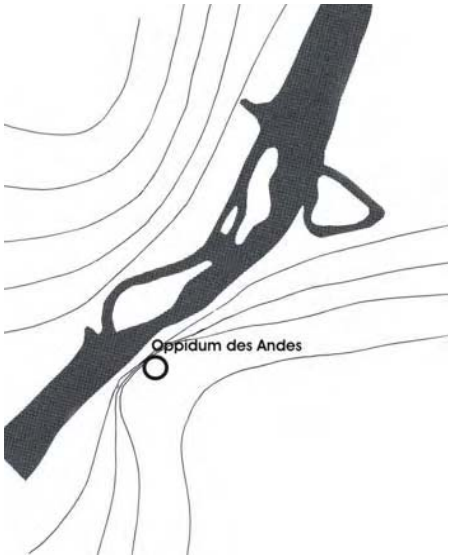
2003 : Inauguration de la nouvelle gare Saint-Laud.

2008 : Premières plantations d'arbres à Terra botanica, le futur parc du végétal.

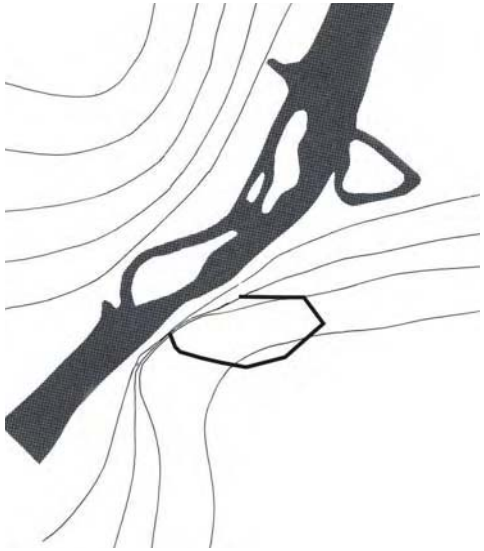
2008 : Mise en service du contournement nord d'Angers par l'A11.

Source : site angers.fr, Sylvain Bertoldi, directeur du service Archives-Documentation-Photothèque et François Comte, archéologue d'Angers, (chronologie jusqu'au XVè s.)

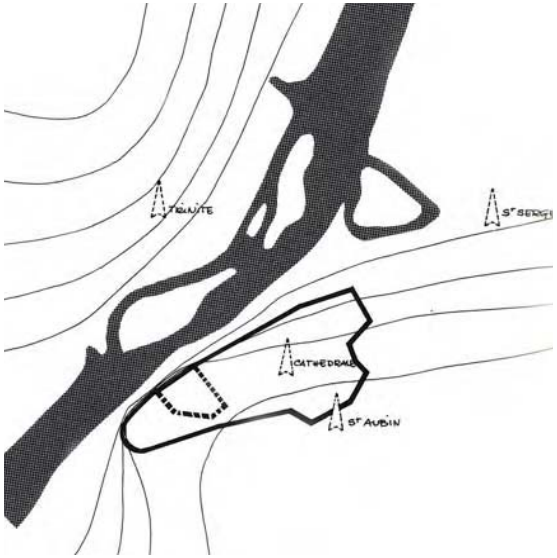
3.2. LES ETAPES DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE



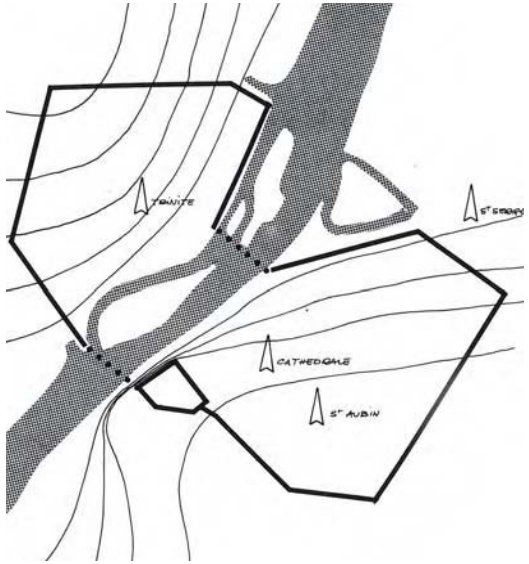
1er SIECLE AVANT JC



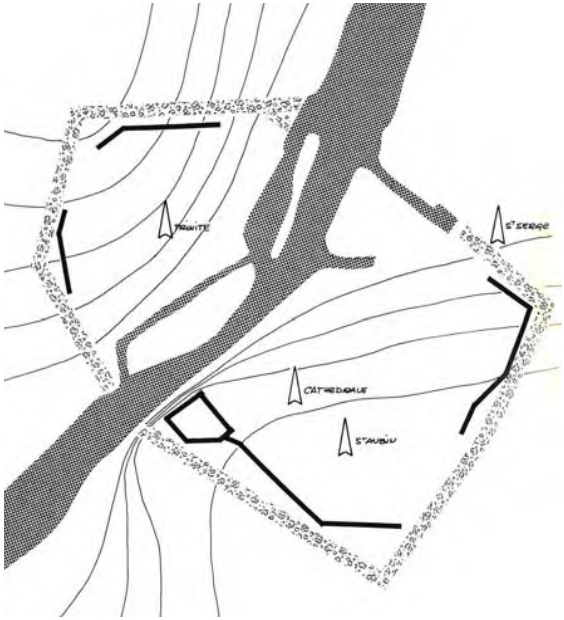
3ème SIECLE APRES JC
ENCEINTE GALLO-ROMAINE



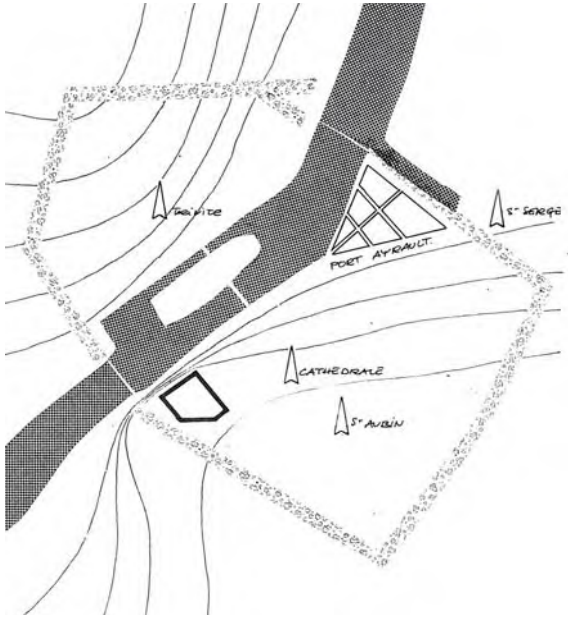
IXè SIECL E



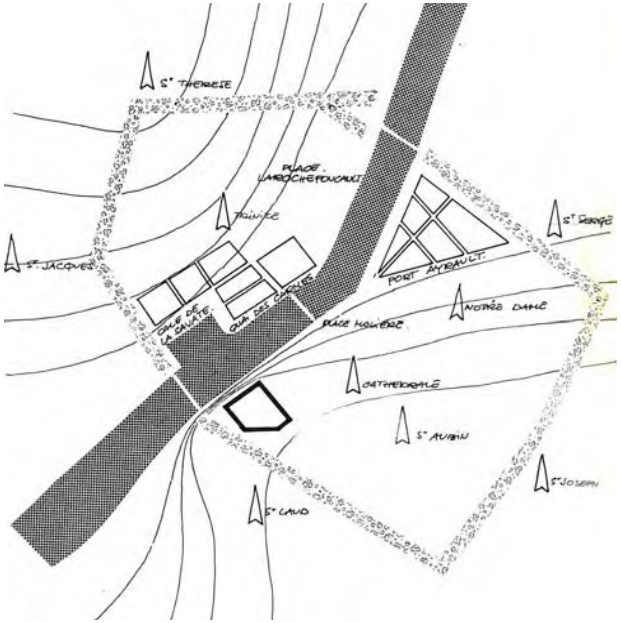
ANGERS AU XVIIè SIECLE AVEC L'ENCEINTE DU XIIIè SIECLE



ANGERS EN 1844



ANGERS EN 1860



ANGERS EN 1910

D'après l'étude de site urbain, Ph. MORNET, B MOUTON, 1976

3.2.1. PREMIERES OCCUPATIONS HUMAINES

Le premier témoignage de vie aux alentours de la Place du Ralliement provient des fouilles de 1971, lors de la construction du parking souterrain. Il y avait là, à l'époque d'Auguste, un atelier de potier daté des premières années de notre ère d'après les rebuts de cuisson. Pendant le Haut-Empire, c'est un quartier animé de la ville avec maisons, boutiques et bâtiment thermal (situé face à l'actuel passage du Ralliement). Les ruelles avaient en leur centre des caniveaux couverts pour l'évacuation des eaux usées.

La crise du IIIe siècle et les "grandes invasions" mettent fin à la prospérité. Le quartier est abandonné, momentanément. La ville se replie sur le point culminant du relief schisteux et s'entoure de murailles. Léger renouveau au début du IVe siècle : des bains privés sont réédifiés au milieu des ruines, puis l'abandon des maisons est définitif pour plusieurs siècles. La vocation du quartier change radicalement : de résidentielle, elle devient funéraire et, peu à peu, religieuse.

3.2.2. LE PREMIER ANGERS RELIGIEUX

Vers la fin du IVe siècle, la grande nécropole sud (située entre la rue de Frémur et la route des Ponts-de-Cé) est remplacée par celle du Ralliement. On y construit une basilique dédiée à saint Pierre, premier édifice religieux élevé en dehors des murs de la cité. Une deuxième basilique vient s'y ajouter sous l'épiscopat de Saint Maurille.

Deux siècles plus tard, son successeur saint Mainboeuf édifie lui aussi une chapelle, à proximité des deux premières. Il y crée un hospice et une école pour les jeunes clercs. Les trois églises du quartier sont désormais en place pour plus de onze siècles. Un bourg suburbain, inclus dans les fortifications de la ville seulement sous saint Louis, se crée autour d'elles. Saint-Pierre et Saint-Maurille deviennent églises paroissiales.

3.2.3. ANGERS AU MOYEN AGE

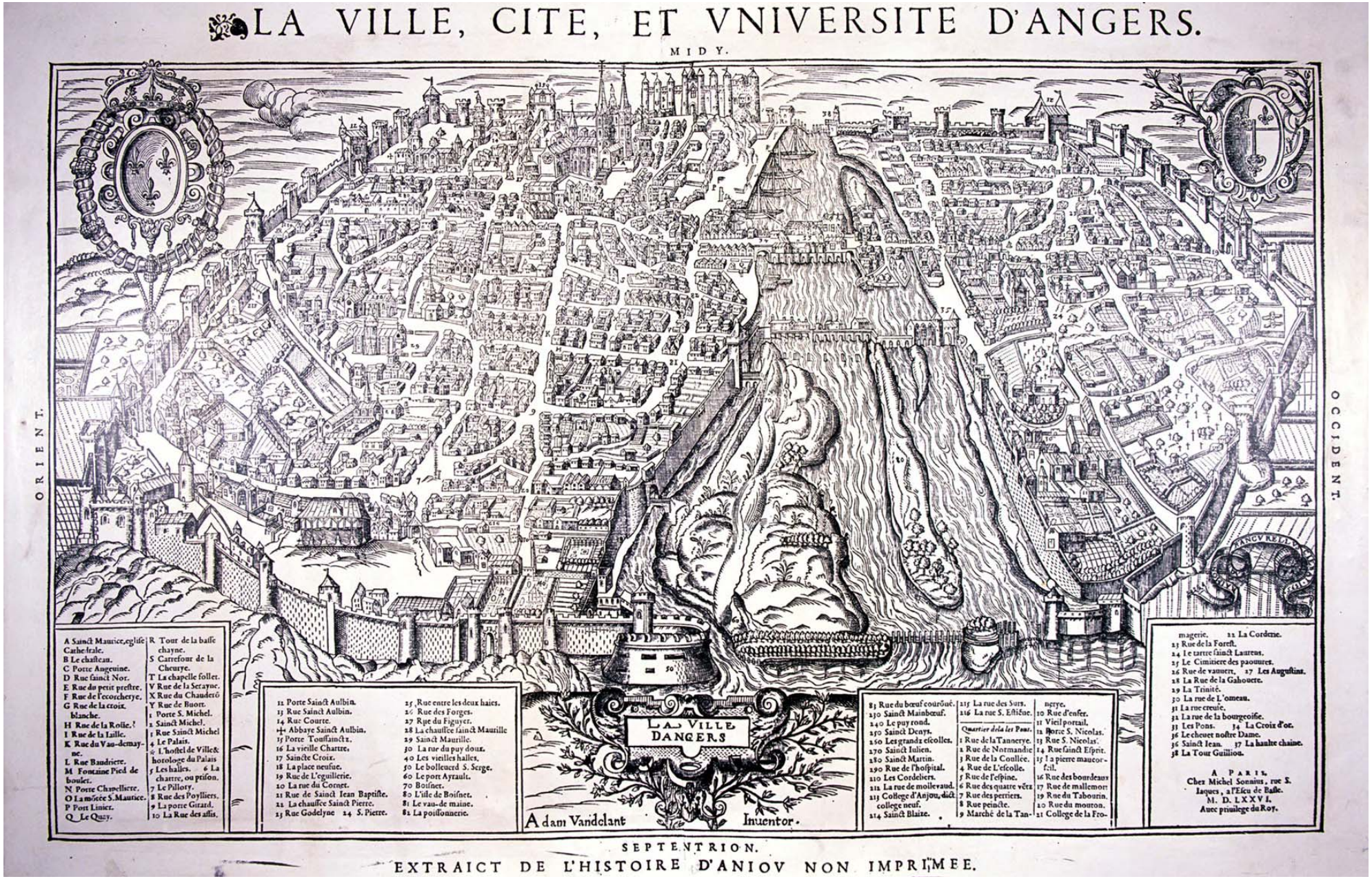
Le coeur d'Angers, sous l'Ancien Régime, est la place des Halles (place Louis-Imbach), la seule grande place de la ville où sont installées institutions administratives, judiciaires, commerçantes et culturelles, où se rassemblent les Angevins en fête.

La ville était entièrement close au Moyen Age.
Le plan Vandelant (1576) fait apparaître l'intégralité de la fortification d'agglomération dite enceinte Saint-Louis.

Le lit de la rivière a beaucoup évolué au fil des siècles. A cette époque (et jusque vers 1860), la Maine serpentait entre des îlots de prairies qui la divisaient en plusieurs bras. La plus grande de ces îles, l'île de la Savatte, était bâtie. Un seul pont reliait les deux rives : le grand pont (pont de Verdun). Entre l'île de la Savatte et la Doutre, le Petit Pont franchissait le bras de Maine dit "canal des Tanneries", dont l'origine remonte au détournement de la Maine en 873 pour libérer la ville des Normands.

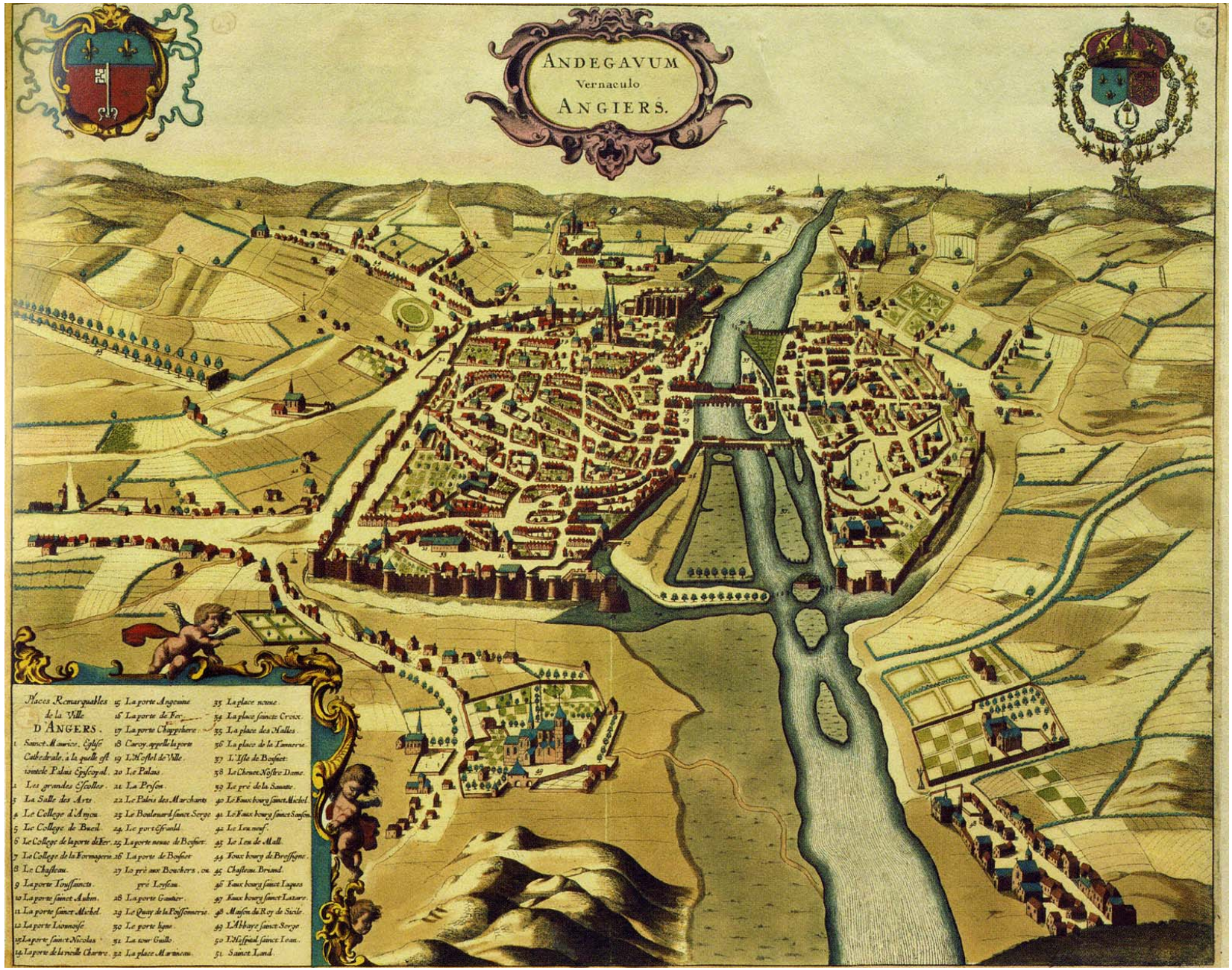
Sources : d'après le site angers.fr, Sylvain Bertoldi, directeur du service Archives-Documentation-Photothèque

Pont des Tanneries, source : Archives Municipales d'Angers



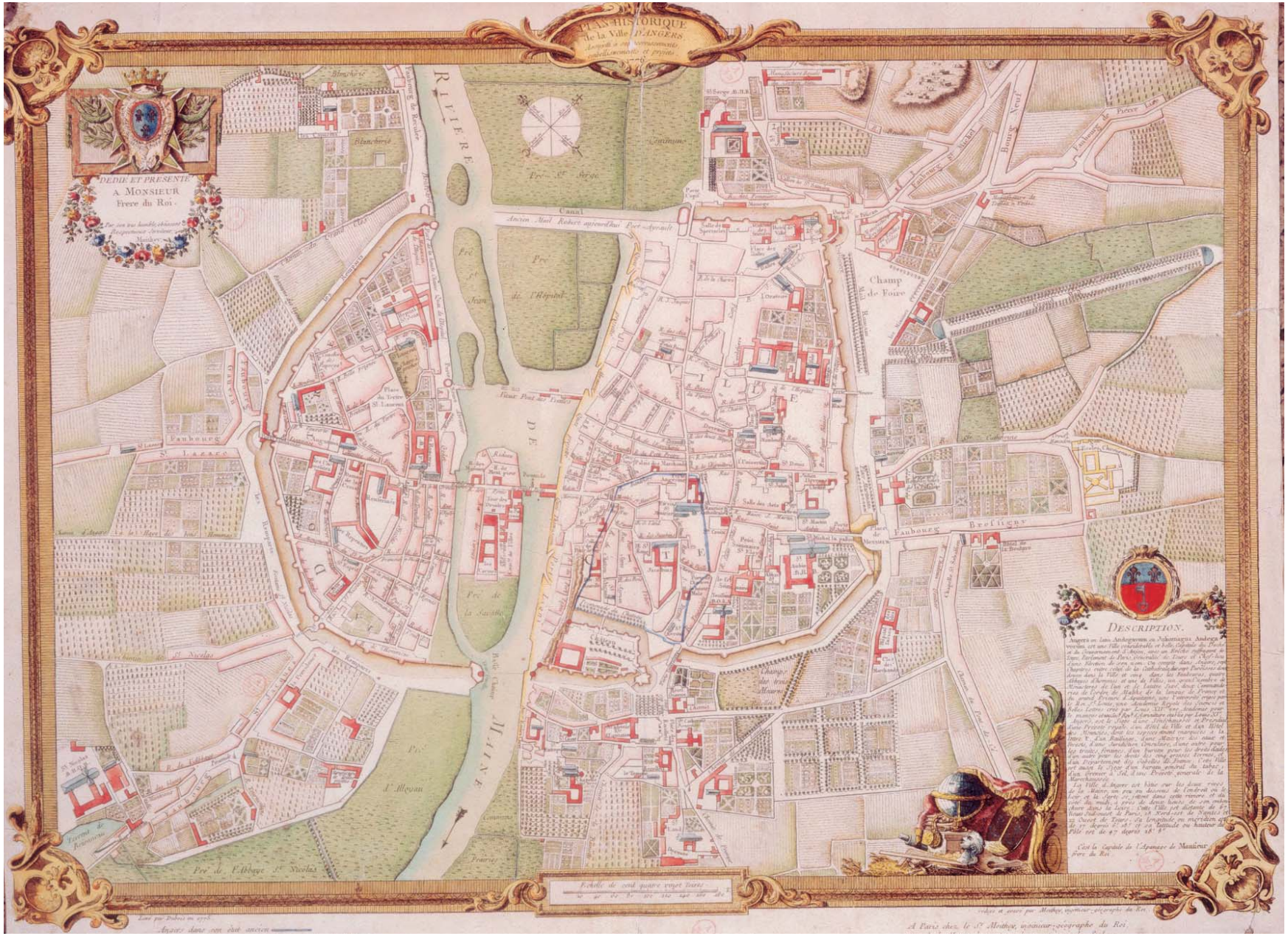
Plan Vandelant, 1576 *Réf : 01Fi-01574-H-AMD-1283, propriété : Musées d'*

Vue cavalière d'Adam Vandelant : la plus ancienne représentation d'Angers avec la Doutre, dans l'enceinte du XIIIè siècle, ouverte sur des faubourgs (non figurés) par les portes lionnaise et Saint-Nicolas.



Plan de la ville d'Angers, France, en 1638 d'après Claude Ménard, Musées d'Angers

Réf : 81Num-AMD-1291-menard, propriété : Musées d'Angers



"Plan historique de la ville d'Angers, dédié et présenté à Monsieur, frère du roi, par son très humble, obéissant et respectueux serviteur, Moithey, 1776". Or et couleur, 0,532 x 0,1415. Musées d'Angers, AMD 1292-2.

3.2.4. LA LENTE PROGRESSION DES FAUBOURGS XVIè-XVIIIè

Sur le plan Vandelant (1576), les faubourgs ne sont pas figurés ; la ville apparaît contenue dans sa ceinture de remparts.

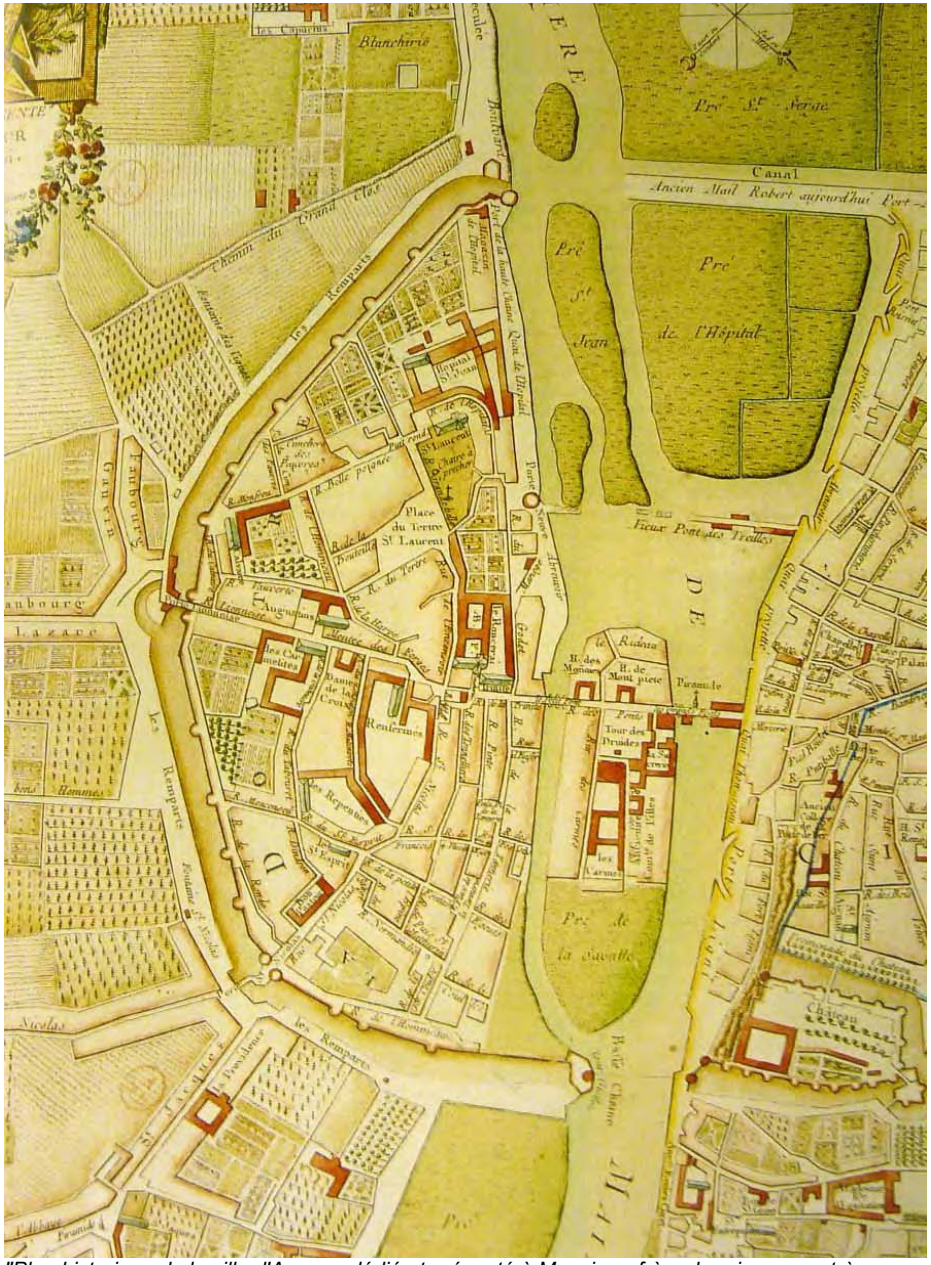
Le plan Ménard (1638) fait apparaître un développement linéaire des faubourgs le long de certains axes :

. en rive droite :
- La Reculée (appellation « moulin du Roy de Sicile »),
- faubourg Saint-Jacques.

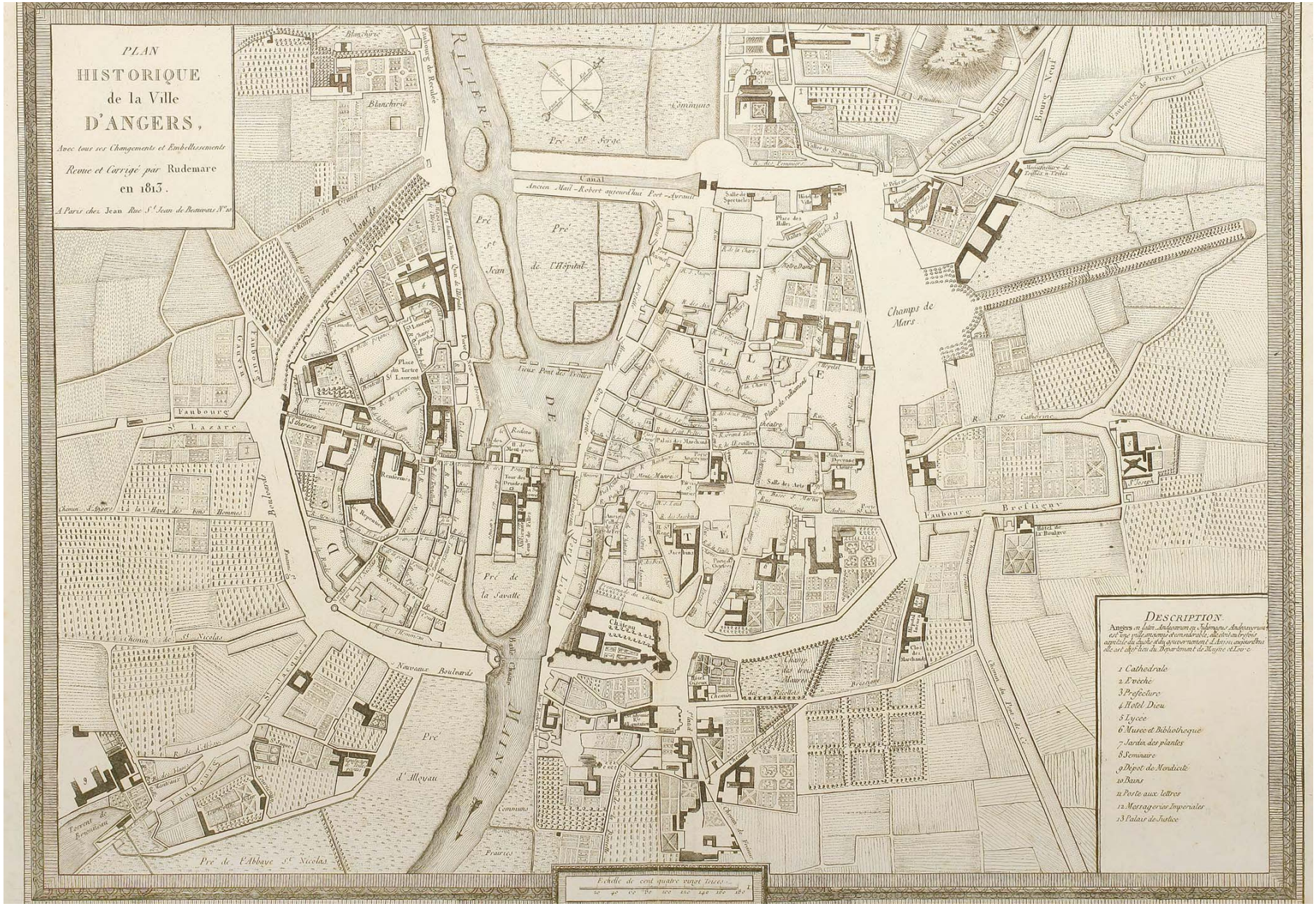
. en rive gauche :
- autour de l'abbaye Saint-Serge (au premier plan),
- autour de l'église Saint-Laud (en arrière plan),
- faubourg de « Bressigne »

1776 : Deux cent ans après Adam Vandelant, Moithey, ingénieur-géographe du roi, grave le plan de la ville levé par Dubois et l'assortit d'un mémoire historique.

Le pont des Treilles a disparu, emporté par les inondations de 1711.
Il s'agissait d'un pont de moulins, appartenant, comme les autres îlots en amont, à l'hôpital Saint-Jean.
Le Champs de Mars préfigure le jardin du Mail et l'avenue Jeanne d'Arc.



"Plan historique de la ville d'Angers, dédié et présenté à Monsieur, frère du roi, par son très humble, obéissant et respectueux serviteur, Moithey, 1776". Or et couleur, 0,532 x 0,1415. Musées d'Angers, AMD 1292-2



"Plan historique de la ville d'Angers, avec tous ses changements et embellissements, revu et corrigé par Rudemare en 1813". Arch. mun. Angers, 1 Fi 2948.

« Angers en ballon », dessiné d'après nature et lithographié par Jules Arnout, imp. Lemercier à Paris. Arch. mun. Angers, 2 Fi 335, 1848 ?

Le village de Reculée en 1831, dessin de Berthe. Bibl. mun. Angers.

3.2.5. LE XIXème SIECLE : TRANSFORMATIONS URBAINES ET CROISSANCE ACCELEREE DES FAUBOURGS

Sur la lithographie de Jules Arnout, la ville apparaît avec sa nouvelle ceinture de boulevards (1809-1835) percés sur le tracé de l'ancienne enceinte fortifiée démolie.
La ceinture de boulevards n'est pas complètement fermée. L'arrière-plan montre le boulevard des Pommiers (boulevard Carnot) se heurtant à la cale du port Ayrault. C'est seulement en 1869 que le cercle des boulevards se clôt au nord avec l'ouverture du boulevard Ayrault à l'emplacement de l'ancien port.

Le cours de la Maine est encore celui du Moyen Age. Aucun remblaiement n'a été effectué : le canal des Tanneries, où sont amarrés plusieurs bateaux-lavoirs, dégage nettement l'île des Carmes. Il en sera ainsi jusqu'en 1866. Devant l'école des Arts et Métiers, devant l'hôpital Saint-Jean, point de place La Rochefoucauld, mais des boires, un port.

Le quai Royal (entre la place Molière et le pont de Verdun) est d'abord entrepris, puis le quai Ligny à partir de 1831. Deux nouveaux ponts - de la Basse et de la Haute-Chaîne - sont mis en service en 1838 et 1839 pour raccorder d'une rive à l'autre les nouveaux boulevards ouverts sur l'emplacement des fortifications. Leur nom provient des chaînes autrefois tendues en travers de la Maine, pour fermer complètement l'anneau des remparts.

Dix ans plus tard, un nouveau quartier est gagné sur l'ancien pré de l'hôpital : les Luisettes (Thiers-Boisnet).

Angers vu en ballon. Armand Mollay del., Muller lith., imprimerie Lemercier, Paris. 1878.
Papier, lithographie, 63 x 90. Arch. mun. Angers, 1 Fi 1578.
La vue est prise depuis le sud, au-dessus du quartier Saint-Laud.

Canalisation de la Maine :
La grande métamorphose se poursuit après la terrible inondation de 1856 qui suscite en 1861 un programme d'assainissement et d'exhaussement des "bas quartiers", avec l'aide de l'État.
L'île de la Savatte est réunie à la Doutre en 1867 avec les déblais du boulevard Descazeaux, mais les travaux sont lents : dix ans pour construire les quais des Carmes et des Arts (1872-1882), douze pour gagner la place La Rochefoucauld sur la Maine (1881-1893). Après ces grands aménagements, le tracé de la rivière n'évolue plus.

Développement du quartier Saint-Serge :
Le remblaiement des prairies Saint-Serge est entrepris pour la construction de la nouvelle gare, inaugurée en 1878.

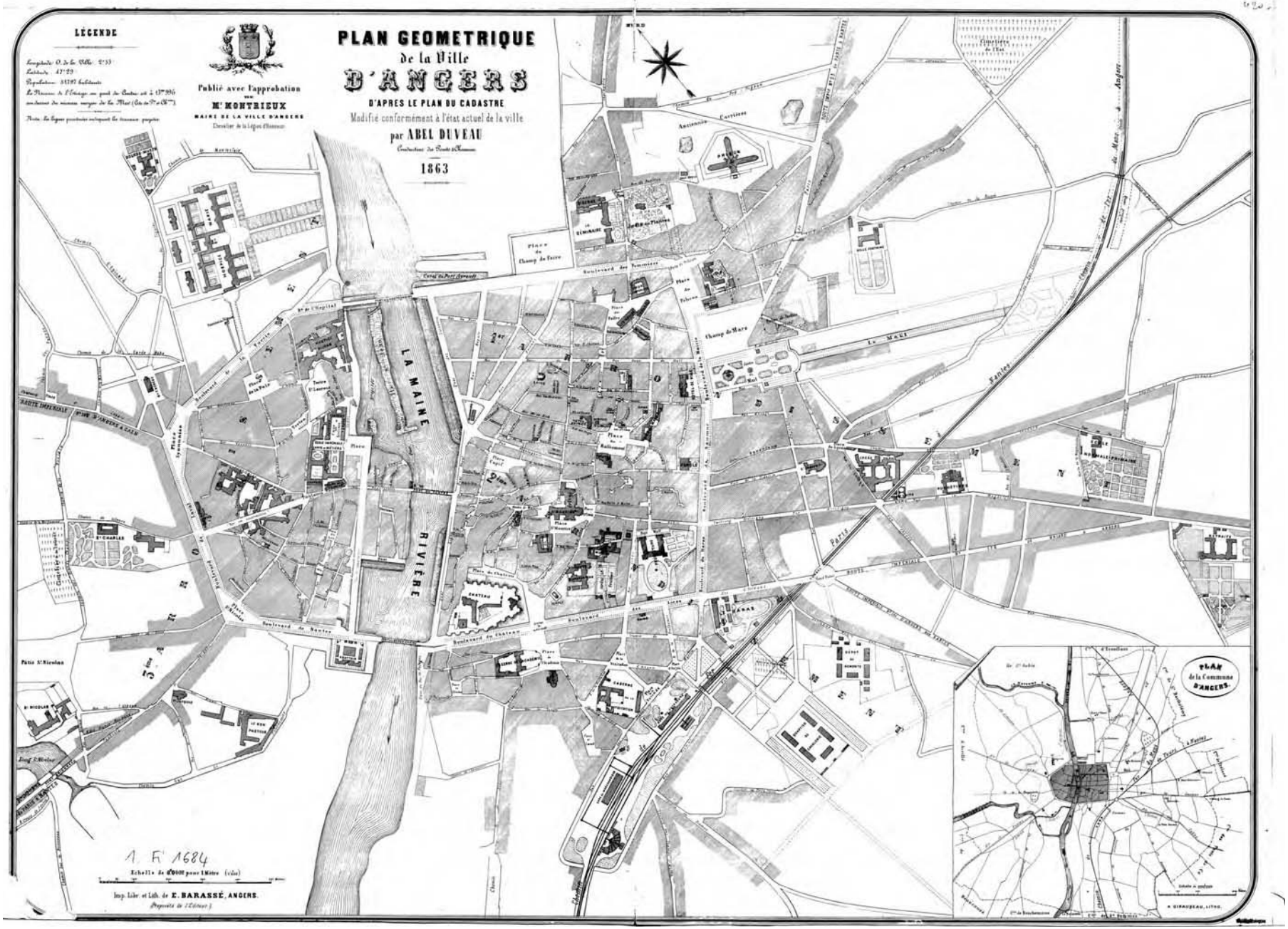
Développement du quartier Saint Laud :
On identifie sur la droite, la gare Saint-Laud. De nouveaux quartiers se développent avec l'arrivée du chemin de fer, en particulier à l'est de la voie

ferrée. Devant le rond point des Magnolias (place André-Leroy) sous lequel passe la voie ferrée, l'Université catholique a élu domicile en 1875.

Au-delà, la voie ferrée longe les grands bâtiments du lycée (dénommé David-d'Angers en 1888), datant de la fin du XVIIIe siècle. Puis le chemin de fer longe l'extrémité de la rue Joachim-du-Bellay.

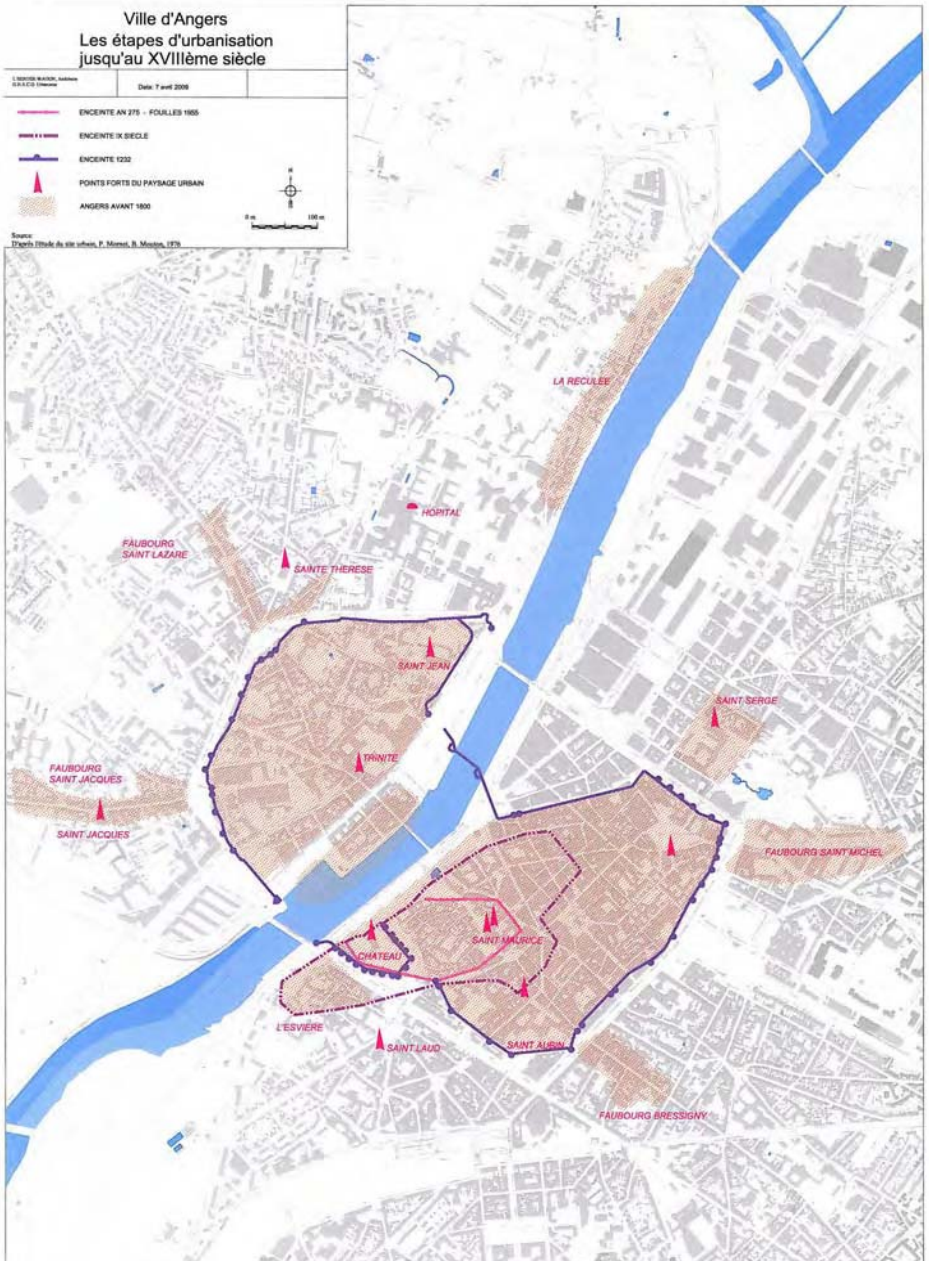
Développement du faubourg de Bressigny :
Entre le lycée et le boulevard, aux environs de la nouvelle église Saint-Joseph (1846-1851), la bourgeoisie angevine s'est bâti un nouveau quartier. Dans l'axe de l'église a été percée la rue des Arènes. Plus au nord, la grande saignée de l'allée du Mail (avenue Jeanne-d'Arc), prolongée jusqu'à la voie ferrée vers 1900. A son débouché, devant l'hôtel de ville, le jardin de fleurs du Mail créé en 1859 sur une idée donnée par l'exposition de 1858.

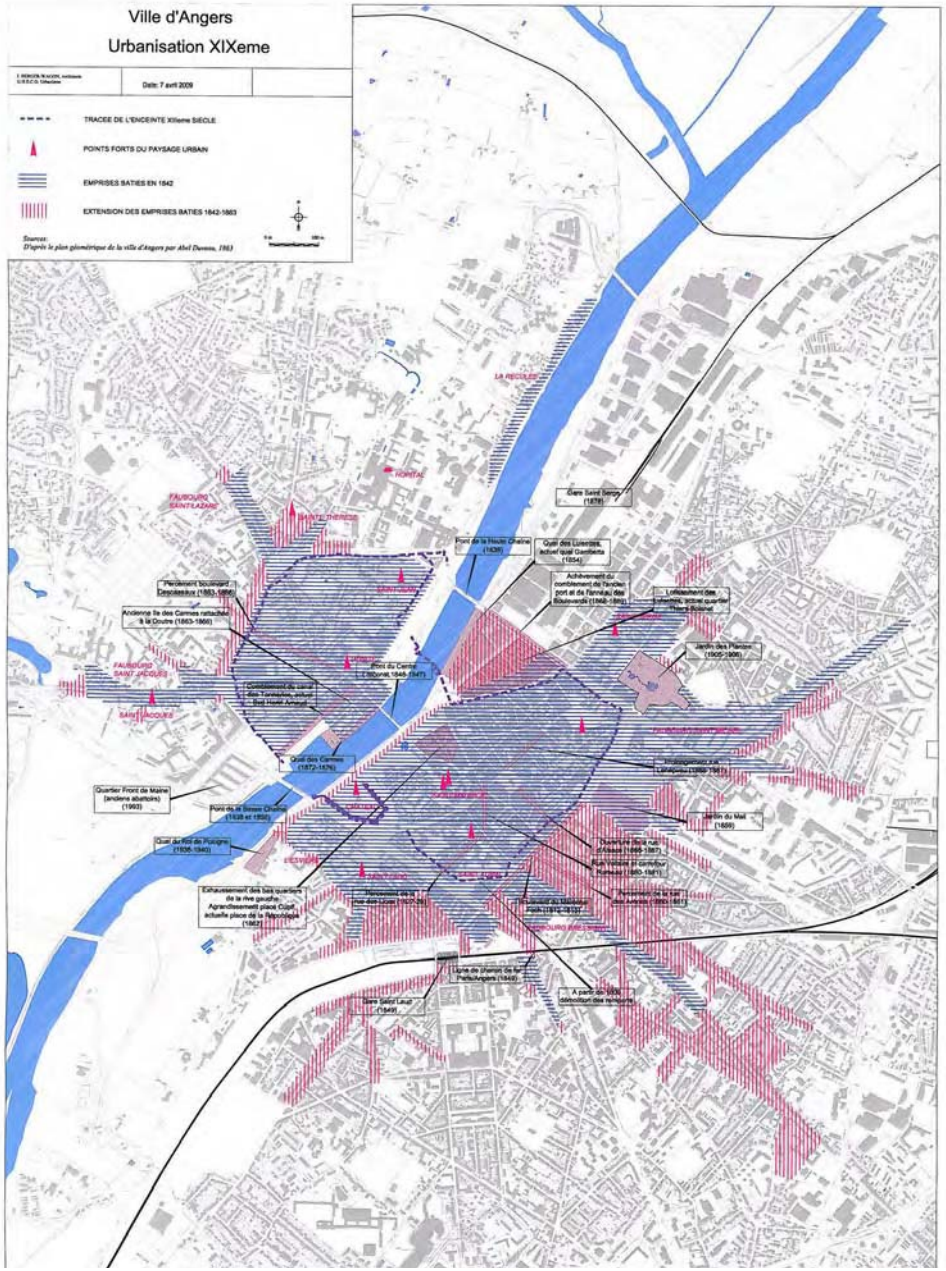
Sources : d'après le site angers.fr, Sylvain Bertoldi, directeur du service Archives-Documentation-Photothèque



Plan géométrique de la ville d'Angers, dressé par DUVEAU, 1863, Archives Municipales d'Angers, 1 Fi 1684

SYNTHESE DES ETAPES DE L'URBANISATION





4.1. QUALITE ET DIVERSITE ARCHITECTURALE

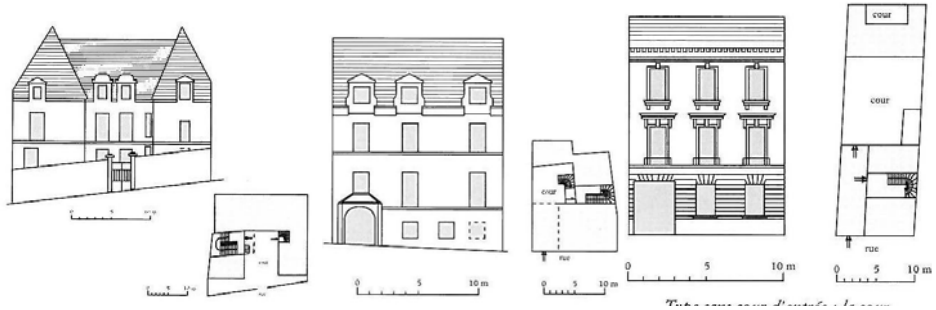
4.1.1. TYPOLOGIE DU BÂTI

Source : Demeures urbaines à Angers, Dominique Letellier et Olivier Biguet, 303 Arts, Recherche et Création, n°34, p.33 à 52, 1992

L'intra muros présente une riche typologie du bâti avec des constructions dont les époques de datation s'étendent du XVè au XIXè siècle.

Les cours intérieures :
Elles jouent un rôle important en termes dans la composition architecturale et urbaine.
Elle favorise l'habitabilité.
Pour ces raisons elles doivent demeurer non bâties.
La pression foncière peut constituer une menace pou le maintien de ces cours, en l'absence de règlement strict.

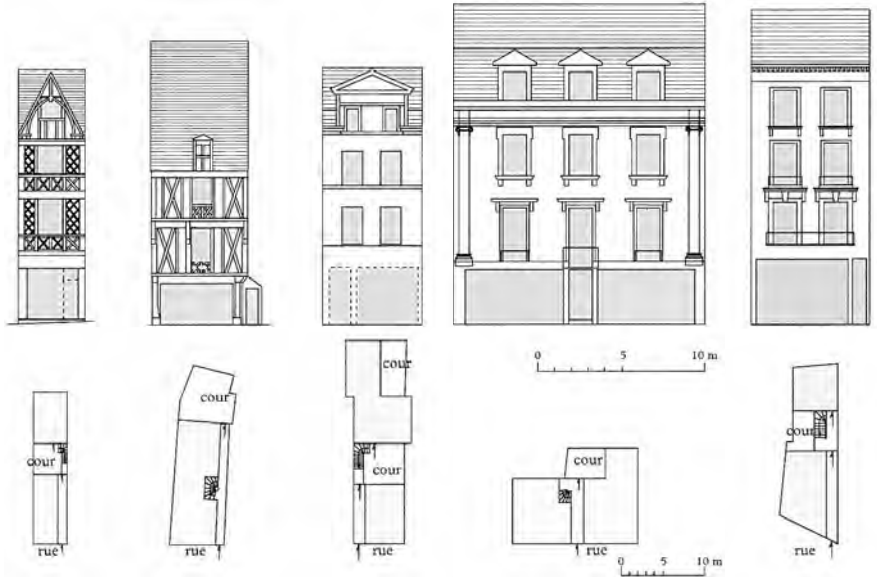
Les hôtels particuliers :



Hôtel à cour intérieure XVIè s. *Hôtel à cour intérieure XVIIè s.* *Hôtel à cour intérieure XIXè s.*

L'étude Letellier-Biguet (op. cit.) éclaire la répartition du bâti en fonction de la typologie à l'intérieur de la ceinture de boulevards (ci-dessous).

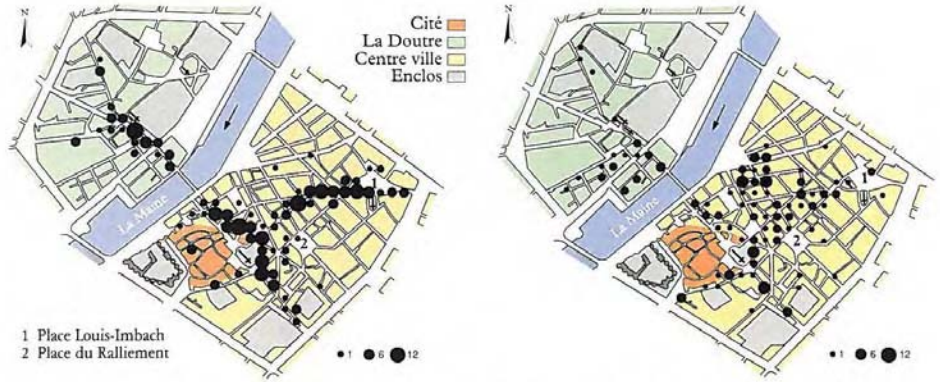
Les maisons marchandes :



XVIè s. *XVIè s.* *XVIIè s.* *Fin XVIIIè s.* *XIXè s.*

REPARTITION DES MAISONS MARCHANDES

SOUS L'ANCIEN REGIME **AU XIXè s.**



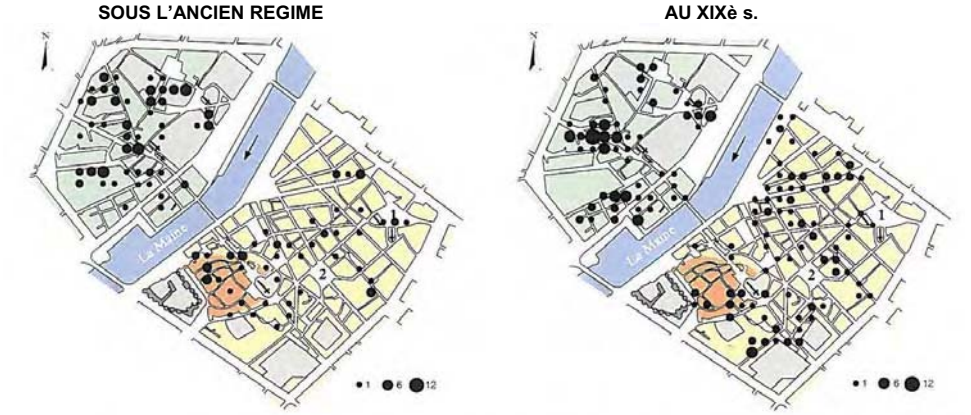
Sous l'Ancien Régime (à gauche), l'habitat commerçant s'étire le long des axes de passage médiévaux, de part et d'autre de la rivière. Au XIXe siècle (à droite), il ne se renouvelle que sur la rive principale : une distribution éparse liée à la restructuration massive des bas quartiers. Les demeures sont décomptées dans un quadrillage dont les carrés font 50 mètres de côté. Conception G. Baptiste, dessin : R. Dutreuil.

Les maisons non marchandes :

XVIè s . XVIIè et XVIIIé s. XIXè s. XIXè s. XIXè s.

REPARTITION DES MAISONS NON MARCHANDES

SOUS L'ANCIEN REGIME **AU XIXè s.**



L'habitat non marchand se répartit de façon diffuse. Il est constant dans la Doutre, sous l'Ancien Régime (à gauche), comme au XIXe siècle (à droite) dans les rares zones restructurées, boulevard Descazeaux ou quartier des Tanneries. C'est à cette dernière époque qu'il se développe largement sur la rive gauche du nord au sud, du quartier des Luisettes à la bourgeoise rue des Lices.

4.2.2. L'EXCEPTIONNELLE QUALITE DU BÂTI XIXème

« Le XIXème siècle revitalise les activités traditionnelles et enregistre au cœur même de la ville, qui triple presque le nombre de ses habitants (de 29 000 en 1806 à 82 000 en 1901), une considérable reprise de l'immobilier : un millier d'édifices dont plus d'un tiers sont désormais des immeubles de rapport, largement commandités par des négociants ou des entrepreneurs ».
D'après Demeures urbaines à Angers, op. cit.

A L'INTERIEUR DE LA CEINTURE DE BOULEVARDS :

La typologie dominante pour les immeubles XIXè est la suivante :
- les « immeubles maisons »
- les immeubles plébéiens
- les immeubles de rapport :

Les « **immeubles-maisons** » illustrent le passage de la maison à l'immeuble : de niveau R+3, à 2 ou 3 travées. Les étages supérieurs se distinguent par un traitement plus riche (balcons individuels…).

L'**immeuble plébéien** est une forme appauvrie de l'immeuble haussmanien.
- un nombre de travées supérieur à celui de l'immeuble-maison,
- une situation fréquente en angle d'îlot,
- un niveau R+2 à R+3

- apparence « modeste » : pas d'attique ni de lucarnes, sinon parfois sur le pan coupé où se fixe le regard.
- Pas d'ample décor sculpté, mais une modénature plus ou moins riche de bandeaux, frontons…
- Regroupe plusieurs unités d'habitation.

Source : étude Letellier-Biguet (op. cit.)

L'immeuble de rapport se rassemble généralement derrière une même façade deux ou trois parcelles correspondant à autant d'unités d'habitation avec système d'accès propre (couloir/escalier) et division des niveaux en appartements.

Les constantes :

- extension sur rue plus grande que par le passé : large façade développant 6 à 16 travées, 5 ou 6 niveaux,
- un entresol doublant presque de hauteur le soubassement de la boutique,
- balcons continus découpant la façade en 3 registres isolant deux étages d'habitation entre un haut soubassement (boutique-entresol) et un ou deux niveaux de couronnement (attique et comble brisé éventuellement),
- façade de tuffeau animée d'un ordre colossal et d'un riche décor sculpté, ornemental et figuré,
- fréquemment situés en angle d'îlot

Ces immeubles du carrefour Rameau comptent parmi les plus beaux édifices construits à Angers dans le dernier tiers du XIXème siècle selon un cahier des charges imposé par la ville et directement inspiré des consignes édilitaires parisiennes du préfet Haussmann.

A L'EXTERIEUR DE LA CEINTURE DE BOULEVARDS :

On trouve quelques **immeubles de rapport** autour des places principales ;

Place de la gare

L'essentiel de la production XIXè dans les faubourgs consiste en maisons de ville de niveau R+1 avec étage sous comble.
La grande homogénéité des hauteurs et des façades est constitutive de la qualité urbaine des faubourgs :
- rapport harmonieux des baies,
- lecture horizontale des étages successifs,
- décors : bandeaux, frises, lucarnes, encadrement des baies en pierre de taille…

Rue Mirabeau

Rue du Quinconce

Rue de Bel Air

Cette production est parfois fortement inspirée de l'architecture en série :

Rue Saint-Léonard

4.2.3. L'ARCHITECTURE XXè

Quelques quartiers ont développé une typologie de maisons de ville d'architecture éclectique (villas, maisons de style art Déco…).
Ces quartiers ont été repéré au PLU au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme.

La Béjonnière :

Quelques maisons présentent un intérêt architectural ; à l'échelle du quartier, l'intérêt patrimonial est moyen. Le périmètre retenu pour la délimitation au PLU pourrait être revu : à retirer : rue des Oisonnières et boulevard de l'abbé Chauvat.

Bonrepos :

L'axe de la rue Pierre Curie présente des constructions typiques de cette architecture XXème.
Les autres rues de ce secteur présentent un moindre intérêt patrimonial.

Saint-Antoine :

Quelques maisons présentent un intérêt architectural mais à l'échelle du quartier, la qualité patrimoniale est inégale.

Les Lutins :

C'est le quartier qui présente la plus grande homogénéité et le patrimoine XXè le plus intéressant.

Rue des Farfadets

Rue des Lutins

Rue des Lutins

4.2.3. L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Angers. Maison.

Source : Construire en quartier ancien, Ministère de l'environnement et du cadre de vie, 1980

On trouve encore peu d'exemples d'architecture contemporaine.
En centre ancien, les opérations d'architecture contemporaine doivent s'appuyer sur la prise en compte des immeubles environnants et rechercher une cohérence avec les hauteurs, implantations, étages…pour réussir leur intégration au tissu urbain ancien.

Certaines réalisations contemporaines, du fait de leur localisation ont pu s'affranchir du contexte urbain ; c'est le cas des « Kalouguines » à Monplaisir.

Les Kalouguines

Issues du premier programme d'architectures nouvelles (PAN) en 1971, lancé sur le thème «une architecture nouvelle pour les HLM collectives», il s'agissait de modifier l'habitat collectif social, d'imaginer des nouvelles façons d'habiter. L'architecte V. Kalouguine propose un ensemble d'habitations végétalisées. Le principe est de construire un squelette de bâtiment qui serait recouvert d'une végétation, qui en deviendrait le matériau. Pour des raisons d'étanchéité, les murs seront finalement recouverts de résine.
Il semble que l'appropriation de ces logements par leurs habitants soit très forte.

4.2.4. L'INVENTAIRE, OUTIL DE CONNAISSANCE DU PATRIMOINE

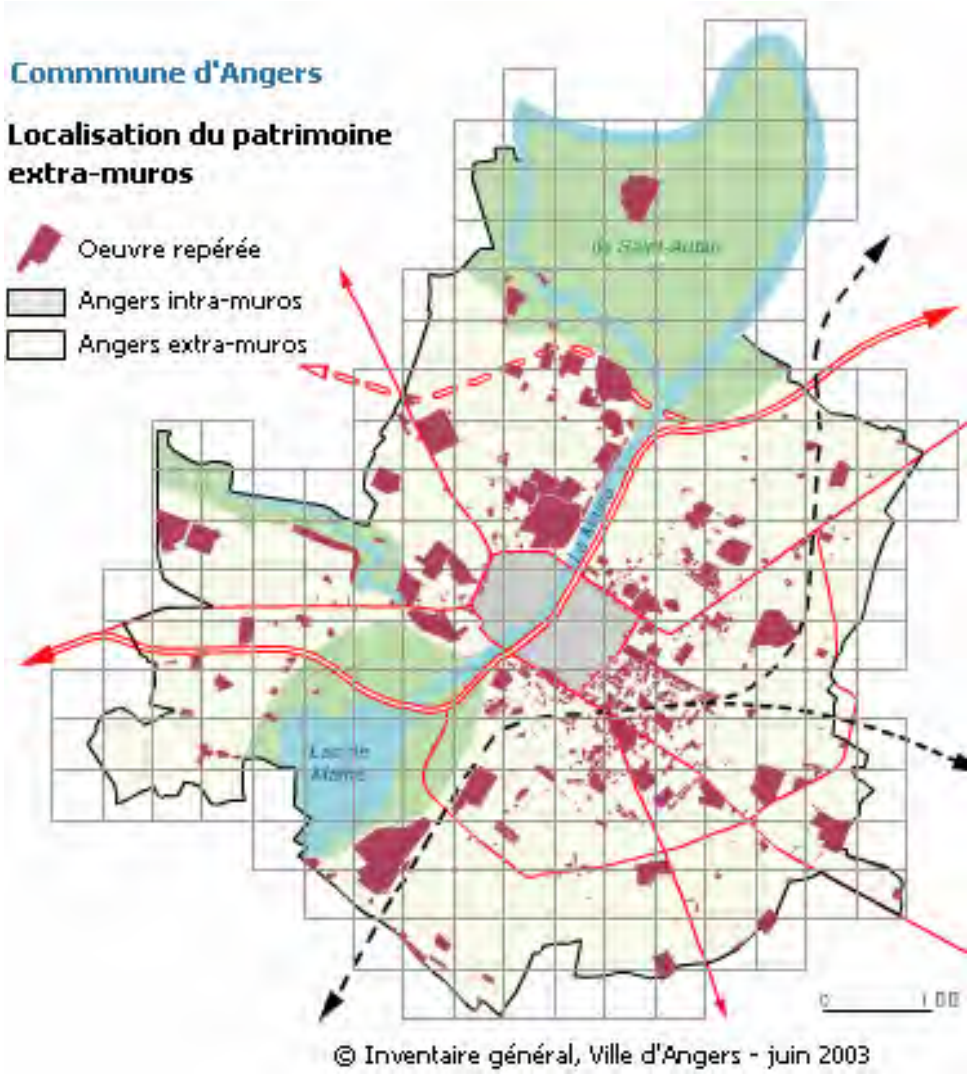
Pré-inventaire des services de l'Inventaire, DRAC Pays de la Loire :
L'inventaire général de la ville d'Angers de juin 2003 recense 2449 immeubles présentant un intérêt historique et architectural.

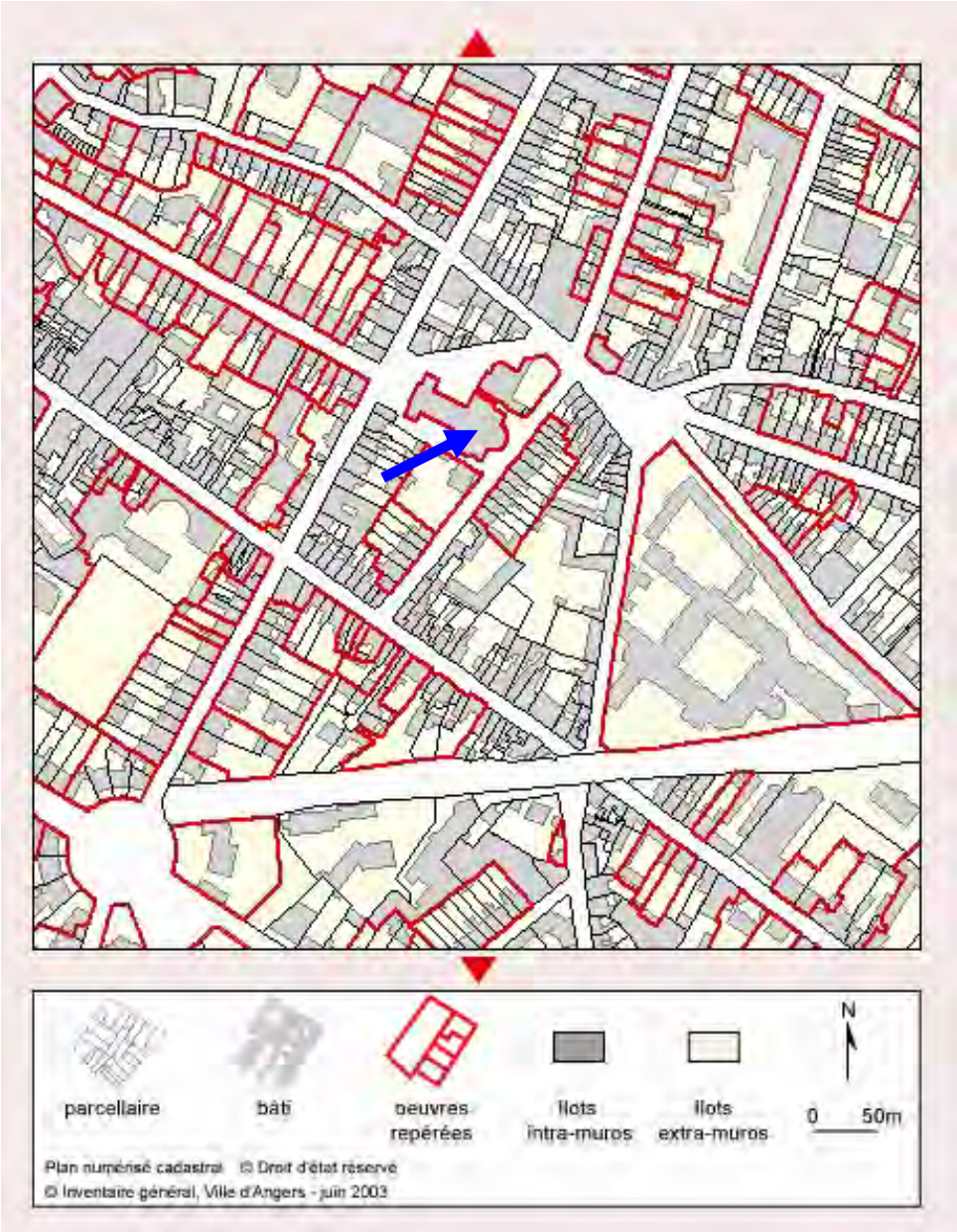
Il couvre l'ensemble de la commune.

Ils font l'objet d'une fiche et éventuellement de photos.

Fiches historiques et descriptives sur le bâti précisant généralement :
. dénomination
. époque de construction
. auteur
. historique
. description
. état / typologie (facultatif)
Pas de qualification de l'intérêt du bâti ou de définition des éléments à conserver.

La rubrique « navigation géographique » du site internet de la ville permet d'accéder aux notices des ouvres répertoriées à Angers, issues de la base Mérimée (Ministère de la Culture). Il s'agit d'un outil exceptionnel et performant pour la connaissance du patrimoine architectural.





Inventaire général du patrimoine culturel (documentation préalable)

titre	Eglise paroissiale Saint-Joseph
localisation	Pays de la Loire ; Maine-et-Loire ; Angers
aire d'étude	Angers extra-muros
lieu-dit	Centre-ville (quartier)
Adresse	39 rue Desjardins
dénomination	église paroissiale
époque de construction	milieu 19e siècle ; 2e moitié 19e siècle
année	1844
auteur(s)	François Jacques-Louis, dit : Villers (architecte) ; Hamon (entrepreneur) ; Beignet Auguste (architecte) ; Vallée (entrepreneur) ; Mornet André (architecte)
historique	L' église est construite entre 1845 et 1851 par l' architecte Jacques-Louis François-Villers et l' entrepreneur Hamon (plans élaborés principalement en 1844). La façade est n' achevée qu' en 1872-1874 (décor sculpté, surélévation des tours) par l' architecte Auguste Beignet et l' entrepreneur Vallée. Les baies sont agrandies en 1891. Cette même élévation est entièrement refaite pour les parties hautes en 1958 par l' architecte André Mornet qui en simplifie la structure et le décor. Les dernières interventions remontent à 1990, date à laquelle les parements extérieurs en tuffeau appareillé, hors la façade, ont été entièrement enduits.
intérêt de l'oeuvre	La façade ponctuée de deux hautes tours clôt la perpective de la rue Desjardins depuis le bd Maréchal-Foch. Elle était encadrée à l'origine, sur le petit parvis, de deux logis néo-gothiques : celui de droite est encore en place au n° 41 (CZ 171), bien que très ravalé. Son intérêt urbanistique évident s'accompagne également d'un intérêt architectural indéniable intérieurement comme extérieurement malgré les drastiques simplifications et ravalements successifs qui ont fait disparaître notamment l'abondant décor néo-gothique de la façade occidentale. Elle abrite à l'intérieur un orgue d'Aristide Cavailllé-Coll (classé).
type d'étude	inventaire préliminaire
rédacteur(s)	Letellier-d'Espinose Dominique ; Biguet Olivier
Référence	IA49006192
	© Région Pays de la Loire - Inventaire général ; © Ville d'Angers
enquête	1999
date versement	2003/02/04
crédits photo	Letellier, D. - © Région Pays de la Loire - Inventaire général, ADAGP
	Autres illustrations et informations
voir aussi	Visite guidée

Protection des droits des auteurs de la base Mérimée, des notices et des images :
Aucune exploitation, notamment la diffusion et la reproduction, intégrale ou par extrait, autre que celle prévue à

Des ruptures d'échelle

4.2. LES DESORDRES ARCHITECTURAUX

LES FORMES ARCHITECTURALES EN CONTRADICTION AVEC L'ENSEMBLE ANCIEN

La principale perte de qualité de l'ensemble urbain est liée à l'absence de prise en compte dans des projets de la seconde partie du XXème siècle des velums bâtis.

Un immeuble hors d'échelle dans un ensemble XIXème cohérent

Certains bâtiments sont hors d'échelle. Ils introduisent une rupture de rythme et d'échelle dans la forme urbaine et détruisent l'harmonie et l'homogénéité de l'ensemble urbain.

LES ELEMENTS PORTANT ATTEINTE AU SITE

Certaines constructions peuvent constituer des verrues dans un ensemble cohérent.

L'inadaptation au bâti ancien peut résulter de

- l'erreur d'échelle de la construction,
- la pauvreté des matériaux,
- la pauvreté du traitement architectural,

… voire de ces 3 facteurs combinés…

DES MENUISERIES INADAPTEES

Fenêtres en PVC

…avec petits bois intégrés dans le vitrage

Des volets de composition hétéroclite…

Des portes d'entrée inadaptées à la typologie du bâti…

Réseaux apparents en façade

Des fenêtres qui ne sont pas à la dimension des ouvertures

DES PROBLEMES LIES AU FOISONNEMENT DES ENSEIGNES

Certaines devantures commerciales présentent un traitement de qualité tandis que d'autres sont un élément de dévalorisation du site.

4.3. LES PARCS ET JARDINS / LE VEGETAL DANS LA VILLE

Les parcs urbains :

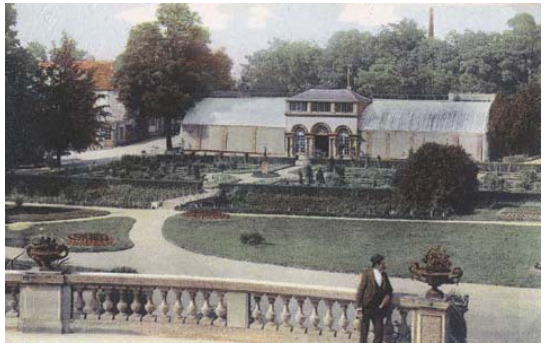
- le jardin des Plantes,
- le mail,
- le jardin de la Préfecture,
- le square Jeanne d'Arc,
- l'arboretum…

Ils sont un élément fondamental de la qualité urbaine, lié à leur monumentalité (jardin du mail) et à leur fonction récréative.
L'arboretum est excentré : il est situé à l'extérieur de la deuxième ceinture de boulevards.

Le jardin du mail

Le bassin du Mail pendant un concert du 14 juillet au kiosque, vers 1900. Arch. mun. Angers, coll. Robert Brisset, 9 Fi 964.

Le jardin des Plantes



Le jardin vers 1905. Arch. mun., 9 Fi 1073.

Le jardin d'essai de l'Arboretum. A l'arrière-plan, les bâtiments de la Maulévrie. Arch. mun. Angers, photothèque, cliché F. Lemoulant.

La collection d'hortensias. Arch. mun. Angers, photothèque, cliché T. Bonnet.

Les mails ou alignements d'arbres :

Les mails remarquables sont nombreux dans la ville et les bords de la Maine.
Ils jouent un rôle dans la valorisation de l'architecture et la monumentalité des principaux axes.
Ils sont un élément de hiérarchisation de la voirie et jouent un rôle dans la perception de l'organisation viaire et urbaine.

Avenue Jeanne d'Arc

Boulevard de Strasbourg

La Reculée

Avenue Général Patton

Les jardins privatifs :

Ils sont également un élément constitutif de la qualité urbaine ; ils permettent de garantir :
- l'équilibre bâti / jardins,
- les respirations entre les constructions et les espaces libres,
… ainsi que de préserver l'habitabilité.

Jardins privatifs dans les faubourgs

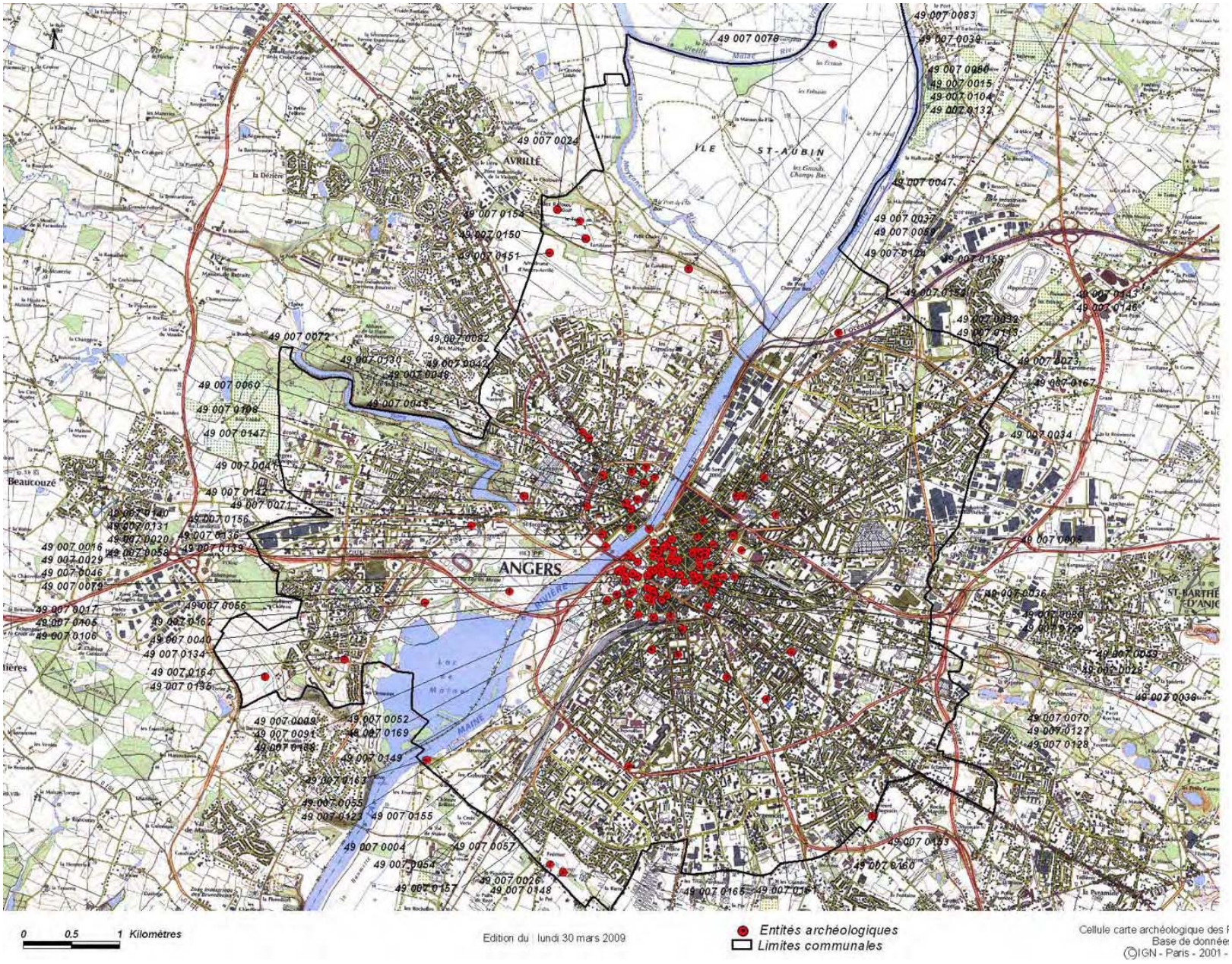
5. LES SITES ARCHEOLOGIQUES REPERES PAR LA DRAC

Il existe de nombreux sites archéologiques repérés par la DRAC sur la commune d'Angers.

Il semble que dans leur très grande majorité, ils soient localisés dans le périmètre de la ville ancienne et de ses extensions XIXè : la Doutre, la ville ancienne intra muros, les faubourgs contenus à l'intérieur de la ligne de chemin de fer desservant la gare Saint Laud.

Les zones de saisine relative à l'archéologie préventive sont actuellement en cours de définition. La cartographie des zones de saisine n'est pas encore disponible.

Pour les quelques sites qui pourront se trouver à l'extérieur du périmètre de la ZPPAUP, un avis de la DRAC sera demandé afin de déterminer s'ils doivent faire l'objet de périmètres « éclatés ».



6. LES ENJEUX D'UNE ZPPAUP A ANGERS

6.1. L'OUTIL ZPPAUP, BILAN AVANTAGES – INCONVENIENTS

AVANTAGES	INCONVENIENTS
UN DOCUMENT ELABORE LOCALEMENT - une implication des élus	**UNE POLITIQUE PATRIMONIALE A ASSUMER LOCALEMENT**
UNE GRANDE LIBERTE DANS LE CHOIX DU CONTENU - pour le périmètre - le choix des éléments protégés, - le choix des règles qui s'appliquent	**RISQUE DE PRODUIRE UN DOCUMENT TROP CONSERVATOIRE** Il s'agit de la principale critique adressée aux ZPPAUP. Effectivement, la conservation d'édifices exceptionnels est une des vocations du document. Mais un excès de protection risquerait de gêner le développement de la commune. Ce risque est donc lié à l'élaboration d'un document trop rigide. **VERS UNE « MUSEIFICATION » ?** Il s'agit d'une critique abusive des ZPPAUP qui ne limitent pas l'activité, en particulier le commerce et n'empêchent ni le renouvellement urbain, ni l'architecture contemporaine. La ZPPAUP ne réglemente pas le droit des sols.
UNE PLUS GRANDE SECURITE JURIDIQUE La ZPPAUP est un outil à la gestion patrimoniale. C'est sa destination fondamentale tandis que le PLU est un document destiné à réglementer le droit de sols. Un moindre risque contentieux sur les permis de construire avec l'établissement d'une ZPPAUP.	**DES DELAIS D'INSTRUCTION UN PEU PLUS LONGS POUR LES PETITIONNAIRES** (pour ceux qui n'étaient pas situés initialement dans un périmètre de 500m autour d'un Monument Historique). + 1 mois cf. Art. R.423-24 du CU

AVANTAGES	INCONVENIENTS
DE NOUVEAUX CHAMPS D'APPLICATION PAR RAPPORT AUX OUTILS EN VIGUEUR - instaurer une servitude de conservation = interdiction de démolir les éléments identifiés comme exceptionnels - instaurer des règles précises pour . les réhabilitations, . les constructions neuves	**S'ATTACHER DES CONTRAINTES SUPPLEMENTAIRES** En effet, dans la ZPPAUP, il n'y a pas de dérogation possible à la règle. **L'écriture du Règlement peut toutefois introduire de la souplesse.** On peut par exemple introduire la possibilité de démolir des immeubles constitutifs de l'ensemble urbain à condition que le nouveau programme présente une qualité équivalente.
UN OUTIL DE DEVELOPPEMENT DE LA QUALITE DE VIE L'environnement « architectural, urbain et paysager » est une des composantes du cadre de vie des habitants. **UNE VALORISATION DE L'IMAGE DE LA VILLE** L'image et le rayonnement de la ville, dans toutes ses dimensions (touristique, économique…) est liée à la qualité du cadre de vie.	
UN OUTIL PEDAGOGIQUE - outil de sensibilisation aux enjeux patrimoniaux au travers notamment de la concertation	
UNE GESTION TRANSPARENTE DU PATRIMOINE Un énoncé clair de la règle	

AVANTAGES	INCONVENIENTS
UNE VISIBILITE PLUS GRANDE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE - association à l'étude des acteurs clés dans le domaine du patrimoine - une meilleure visibilité de l'action des élus dans le domaine du patrimoine	
UNE GESTION PLUS SEREINE DE L'URBANISME COMMUNAL - un regard extérieur sur la notion de patrimoine …pour aboutir à une vision partagée du patrimoine : définir ce qui relève du patrimoine et ce qui ne présente pas d'intérêt majeur. - une plus grande légitimité de la politique de développement urbain dans la mesure où les projets prennent en compte la préservation du patrimoine définie dans le document. En dessinant en creux des zones de moindre importance patrimoniale, la ZPPAUP indique des zones de développement ou de reconversion - un moindre risque contentieux lié à l'action d'associations de défense du patrimoine sur des projets de développement ou de renouvellement urbain	
DES AVANTAGES FISCAUX POUR LES PROPRIETAIRES **-** Défiscalisations possibles dans le cadre de la loi Malraux - Démultiplication de l'effet incitatif de l'opération façade en cours - Possibilité de constituer des dossiers avec la Fondation du Patrimoine	

AVANTAGES	INCONVENIENTS
LA REMISE A PLAT DES PERIMETRES DE PROTECTION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES (dits périmètres de 500 m) Des périmètres de 500 m « systématiques » et imparfaits : - les secteurs présentant un intérêt patrimonial ne sont pas forcément couverts par la protection des abords des MH - des secteurs ne présentant pas d'intérêt patrimonial peuvent être compris dans un périmètre de 500 m entraînant : . des délais d'instruction accrus pour les demandes d'autorisation d'urbanisme . une surcharge de travail pour l'ABF qui doit délivrer un avis. **La ZPPAUP entraîne une suppression des périmètres de protection des abords au profit du périmètre de la ZPPAUP**	
LA REMISE A PLAT DES PERIMETRES DES SITES INSCRITS - notamment pour le site inscrit de l'étang Saint-Nicolas et ses rives qui s'étend en partie sur le site urbain de Notre Dame du Lac	
UNE PROMOTION DE LA DIVERSITE ARCHITECTURALE - l'architecture contemporaine est autorisée et encouragée à l'intérieur des ZPPAUP. - Sous réserve de prendre en compte l'aspect relationnel avec les constructions environnantes (velum, hauteurs, proportions du bâti…)	
UN DOCUMENT D'URBANISME DESTINE A EVOLUER Il ne s'agit pas d'un document figé. Possibilités de procéder, suivant les cas, à : - une modification - une révision	

6.2. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE CONSERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

La ZPPAUP est un document à visée conservatoire avec un repérage à la parcelle et un report graphique des éléments de patrimoine protégés.
Toutefois, il n'y a pas de contenu imposé : le choix des éléments protégés et des règles applicables sont à l'appréciation du groupe de travail qui sera chargé de l'élaboration de la ZPPAUP.

Peuvent par exemple être portés aux plans de ZPPAUP et faire l'objet d'un chapitre dans le règlement :

LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX ET MINERAUX :

- *patrimoine exceptionnel à conserver,*
- *patrimoine architectural remarquable,*
- *immeubles de bourg plus modestes ou patrimoine d'accompagnement,*
- *petit patrimoine architectural,*
- *murs de clôture et soutènement de type traditionnel,*
- *ouvrages hydrauliques, ouvrages d'art et berges,*
- *sols à protéger*
- *sols à mettre en valeur,*
- *espaces non aedificandi,*
- *élément portant atteinte au site…*

LES ELEMENTS PAYSAGERS ET VEGETAUX :

- *espaces boisés ou plantés d'arbres à protéger,*
- *parcs,*
- *jardins,*
- *arbres remarquables,*
- *alignements d'arbres,*
- *haies à protéger,*
- *perspectives majeures ou faisceaux de perspectives à conserver sur un site, sur un édifice ou sur un ensemble bâti…*

6.3. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Les grands projets : source : mairie (angers.fr)

6.3.1. LA RECONQUÊTE DES VOIES SUR BERGES

Etat actuel

Simulation

Le réaménagement des berges en 2012 : des quais pour flâner
Les années de la RN23, « balafre » au cœur de la ville, sont comptées.
La mise en service du contournement nord de l'A11 lui permet d'entamer sa mue, puisqu'elle ne constitue plus le point de passage de la circulation de transit sur l'axe Nantes-Paris.

La fracture résorbée
Sur les quais, du Roi de Pologne à Félix-Faure en passant par les quais Ligny et Gambetta, grands boulevards de bruit et de vitesse, la circulation se fera à deux fois deux voies, jusqu'en 2012 (à cette date, l'échangeur autoroutier de Saint-Serge sera complet). Elles deviendront, alors seulement, de simples deux voies.

Nouveaux points d'ancrage
D'une rive à l'autre, le dialogue se prolongera. Angers se laissera volontiers aborder, par voie d'eau, en rive droite. Le port de la Savatte va retrouver sa ligne d'eau et les pontons leurs attaches d'antan. Des travaux de désenvasement faciliteront l'accostage des voiliers et canots à moteur.

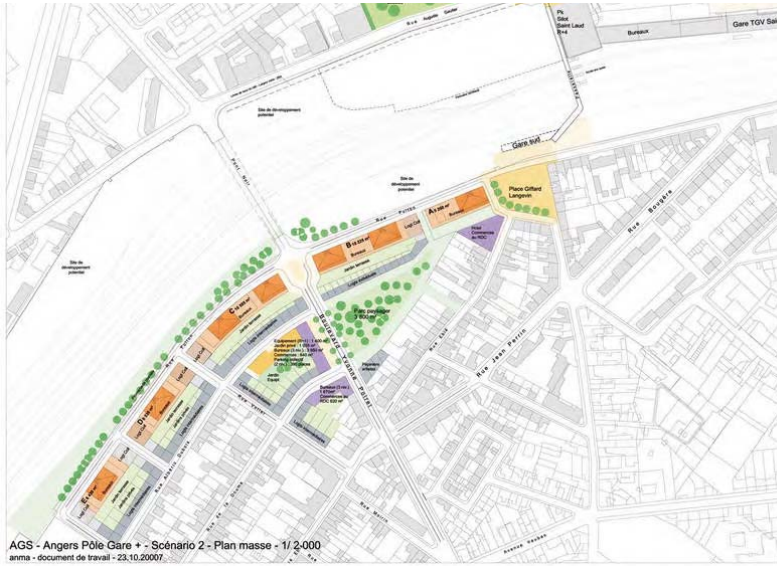
De passage en camping-car, les touristes continueront de s'amarrer aux berges de la Maine, en rive gauche désormais, sur un terrain d'accueil tout neuf boulevard Olivier-Couffon. Ce nouvel emplacement accueillera également les autocars, libérant ainsi la place du président Kennedy, située devant le château.

Etat actuel

Simulation

6.3.2. LE PROJET GARE +

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain visant la création d'un nouveau quartier, à proximité de la gare Saint-Laud (quartier Eblé) sur l'emplacement d'anciennes friches industrielles. L'objectif est celui de la mixité avec l'accueil de bureaux (implantation d'un pôle tertiaire aux abords de la gare), logements, commerces, équipement public.



Source : angers.fr

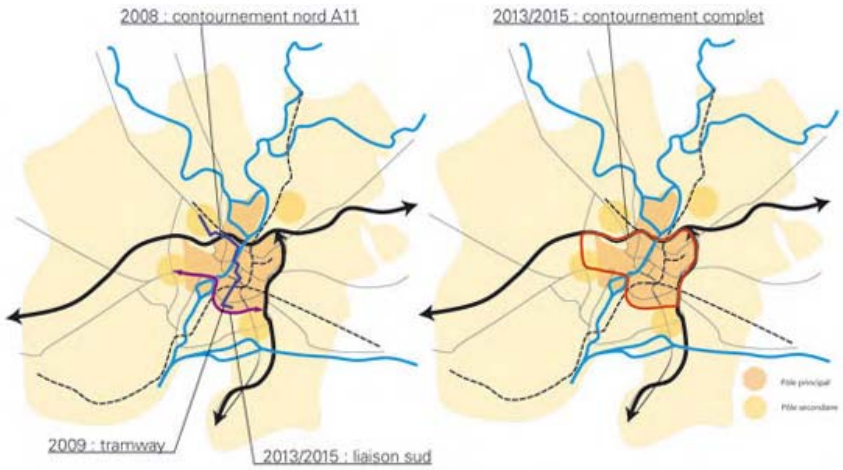
6.3.3. EXTENSION DE LA ZAC SAINT-SERGE

À l'horizon 2020, le Marché d'intérêt national (M.I.N.) devrait être déplacé. À cette date, les voies sur berges seront réaménagées. Le secteur de Saint-Serge, étendu jusqu'au centre commercial Carrefour, sera alors entièrement restructuré, avec la construction d'immeubles de logements, de bureaux et de commerces, l'installation d'équipements de service public ; il deviendra alors une partie intégrante du centre ville.

6.3.4. CASERNE DESJARDINS : LE PROJET DE PARC HABITE

La caserne Desjardins est située rue Victor Hugo.
Les principes :
- mixité sociale,
- architecture contemporaine,
- ouverture du site…

6.3.5. CONTOURNEMENT SUD



Le projet prévoit la construction d'une nouvelle route à deux fois deux voies reliant la rocade est, en limite des Ponts-de-Cé, au pont de l'Atlantique.

6.3.6. ZAC DES CAPUCINS

- L'île des Chalets, projet de quartier « durable »

- Terra Botanica : un parc ludique et pédagogique intégralement consacré au végétal
Sur 11 hectares, quarante attractions et animations s'articuleront autour de quatre grands parcours thématiques : végétal mystérieux, végétal insolite, végétal convoité et végétal généreux.
Il offrira à la filière horticole et scientifique angevine une vitrine digne de son excellence. 400 000 visiteurs par an sont attendus. Ouverture au public au printemps 2010.

Ainsi que :
- La cité éducative de la grande-Fauconnerie : Combiner accueils scolaire et culturel
- la chaufferie collective au bois

6.3.7. RENOVATION URBAINE DE 5 QUARTIERS

Le programme de rénovation urbaine d'Angers concerne 5 quartiers d'Angers classés " sensibles " au titre de la politique de la ville : La Roseraie, Belle-Beille, Grand-Pigeon, Monplaisir et Verneau (Hauts-de-Saint-Aubin).

Pour les projets qui pourraient être contenus dans le périmètre de la ZPPAUP (aménagement des voies sur berge), les emprises concernées par les aménagements futurs devront faire l'objet de secteurs spécifiques.

7. LE VOLET FISCAL DE LA ZPPAUP

Les avantages fiscaux issus des dispositifs loi Malraux et fondation du patrimoine ne sont pas cumulables. Le propriétaire choisira le dispositif le plus avantageux.

7.1. LA LOI MALRAUX

7.1.1. RESUME :

La Loi Malraux a été mise en place en 1962 visant la conservation du patrimoine architectural et historique en facilitant la restauration immobilière ; ses conditions strictes mais avantageuses en font un dispositif intéressant pour les contribuables fortement fiscalisés et domiciliés fiscalement en France.

Les propriétaires d'un immeuble situé dans le périmètre d'une ZPPAUP peuvent imputer leurs déficits fonciers résultant de leurs dépenses de restauration immobilière sans aucun plafond sur leur revenu global.

Conditions strictes :

- L'immeuble doit être affecté à l'habitation.
- En ZPPAUP, les travaux doivent avoir été déclarés d'utilité publique (DUP).
- Engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale pendant une durée de 6 ans.
- La location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.

7.1.2. NATURE DES DEPENSES DEDUCTIBLES

Le déficit éventuellement généré par l'opération de restauration comprend les charges déductibles suivantes, dont la plupart sont propres au régime général des revenus fonciers :

- charges de droit commun :

. déduction forfaitaire,
. frais de gérance et de rémunération des concierges,
. dépenses engagées pour les travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration,
. impôts.

- charges propres au régime de restauration immobilière :

. frais d'adhésion à des associations foncières urbaines (AFU),
. travaux de démolition imposés par le maire ou le préfet,
. travaux de reconstruction nécessités par la démolition imposée,
. travaux de transformation en logements de l'immeuble,

- et, depuis le 1er janvier 2004, travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant perdu cet usage.

- **Frais d'adhésion à des associations foncières urbaines (AFU) :**

  - Dans le cas où l'opération est menée par un ensemble de propriétaires groupés en AFU, les frais d'adhésion y afférents sont déductibles dès lors qu'ils ont été exposés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et que les dépenses qui affectent l'immeuble sont elles-mêmes déductibles.

  - Les autres frais liés au fonctionnement de l'AFU constituent des frais de gestion.

- **Dépenses de démolition :**

  Les travaux de démolition sont admis en déduction des revenus fonciers et peuvent créer un déficit imputable sur le revenu global s'ils remplissent les conditions suivantes :

  - ils doivent être prévus par la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux de restauration immobilière,

  - ils doivent être imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire.

- **Travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants :**

  Par exception au principe selon lequel les frais correspondant à des travaux de construction ou de reconstruction ne constituent pas des charges

déductibles des revenus fonciers, les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs sont admis en déduction et peuvent générer un déficit imputable sur le revenu global si les conditions suivantes sont remplies :

- ils doivent être rendus nécessaires par les travaux de démolition admis en déduction. Il s'agit des reconstitutions de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants, que ces reconstitutions soient partielles ou totales (par exemple : création de toitures après remise à niveau d'immeubles bâtis),

- ils doivent porter sur des immeubles existants au début de l'opération, c'est-à-dire à la date de l'autorisation des travaux. Les travaux de reconstitution de toiture et de façades à partir de ruines ou, à plus forte raison, la reconstruction à partir de plans d'un immeuble ayant disparu, ne sont pas éligibles,

- ils doivent être expressément prévus par la DUP dans les ZPPAUP.

- **Travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble**

  - ***Nature des travaux pris en compte :***

    Il s'agit des travaux effectués sur des immeubles à usage d'habitation et ayant pour objet de transformer en logement, c'est-à-dire de les rendre habitables, des combles, greniers, parties communes. Ces travaux peuvent s'accompagner d'une restructuration du volume intérieur des locaux, notamment par la création de mezzanines.

  - ***Conditions de déductibilité :***

    Ces travaux lorsqu'ils sont réalisés à l'occasion d'une opération de restauration immobilière constituent des charges déductibles des revenus fonciers et susceptibles de générer un déficit imputable sur le revenu global si les deux conditions suivantes sont satisfaites :

    - la conservation du volume bâti existant de l'immeuble est conforme au PSMV rendu public ou, s'il n'a pas été publié ou dans les ZPPAUP et PRI, à la DUP des travaux de restauration immobilière,

    - ils sont effectués dans le volume bâti existant de cet immeuble, quand bien même ils auraient pour effet d'accroître sa surface habitable. De ce fait, sont exclus les travaux qui ont pour effet d'augmenter le volume bâti existant ou d'en modifier les contours.

- **Travaux de réaffectation à l'habitation d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant perdu cet usage**

  Depuis 2004, il est possible de déduire des revenus fonciers les travaux d'amélioration liés au retour à l'habitation de locaux originellement destinés à l'habitation, alors même que l'occupation temporaire à un autre usage que l'habitation a modifié la conception, l'aménagement ou les équipements de l'immeuble.

  Les déficits provenant de la réalisation des travaux sur des locaux originellement destinés à l'habitation et réaffectés à cet usage sont imputables sans limitation sur le revenu global.

  - ***Locaux concernés :***

    Il s'agit des immeubles, bien qu'étant originellement destinés à l'habitation, ont perdu temporairement cet usage au profit d'autres utilisations (bureaux, commerces notamment) et dont le changement d'affectation a modifié la conception, l'aménagement et les équipements initiaux. Cette occupation temporaire a du avoir pour effet de détruire ou de modifier les agencements inhérents à l'habitation (cuisine, salle de bains…).

  - ***Conformité à la DUP :***

    Les travaux de réaffectation constituent des charges déductibles des revenus fonciers si la conservation du volume bâti existant de l'immeuble est conforme à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration.

  - ***Dépenses concernées :***

    Il s'agit des dépenses d'entretien, de réparation ou d'amélioration que nécessite le retour à usage d'habitation d'un immeuble. Les travaux de démolition, de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants demeurent bien entendu déductibles.

Les travaux ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros-œuvre de locaux existants ou d'accroître le volume ou la surface habitable des locaux existants demeurent en revanche non déductibles.

7.1.3. LES CONDITIONS

- la DUP :

Dans les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, les travaux engagés doivent être déclarés d'utilité publique.

- la nature de l'opération de restauration :

Les travaux engagés dans le cadre de la Loi Malraux doivent aboutir à une restauration complète de l'immeuble. Cette restauration ne doit donc pas être partielle. Il est en revanche inutile d'intervenir sur les parties de l'immeuble qui ne le nécessitent pas.
Les travaux engagés doivent au préalable avoir fait l'objet d'une déclaration de travaux ou d'un permis de construire, après accord de l'architecte des Bâtiments de France.

- la destination des immeubles :

Les logements doivent constituer la résidence principale des locataires pendant au moins 6 ans. Le propriétaire doit louer le logement dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société civile immobilière, les associés doivent s'engager à conserver leurs parts pendant 6 ans au moins. L'obligation de location incombe à la société.

- l'initiative de l'opération :

Elle peut émaner de trois entités juridiques :
- le propriétaire de l'immeuble. Si l'immeuble n'appartient pas à un propriétaire unique, il doit y avoir un regroupement des initiatives individuelles sous la forme d'une association foncière urbaine ;
- les collectivités publiques et plus précisément l'Etat ou les collectivités territoriales ;
- d'autres organismes, le plus souvent mandatés par l'Etat ou les collectivités territoriales.

Si l'engagement de location ou les conditions de location ne sont pas respectées, l'administration fiscale prévoit la réintégration des déficits abusivement imputés, l'année où l'infraction a été découverte, et non l'année où le déficit a été constaté.

- la location du bien :

La location du bien doit être effective dans un délai maximal de 12 mois après la fin effective des travaux.
Le bien doit être loué nu pendant une durée de 6 ans. Il n'y a pas de plafond imposé des ressources des locataires ni de limite de loyers. Le locataire ne doit pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur.

Sources : CGI, art. 31-I, b ter
Ordonnance n° 2005-864, 28 juill. 2005
Instr. 5 août 2004, BOI 5 D-6-04

7.1.4. LES PERIMETRES DE RESTAURATION IMMOBILIERE (PRI)

La DUP peut être liée à une procédure de PRI.

Type :
Opérationnel.

Définition :
Le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) est une procédure d'aménagement au sens du code de l'urbanisme, ayant pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dans un périmètre créé à cet effet.
Le PRI vise notamment à résorber l'habitat vacant et insalubre des communes.

Objectifs :
C'est à la fois un **outil incitatif** (aides pour réhabiliter ou vendre) et un **outil coercitif**. À l'intérieur du périmètre défini, les travaux de remise en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé faute de quoi la procédure l'expropriation peut être engagée.

Bénéficiaires :
Propriétaires et collectivités.

Objet ou périmètre :
Immeuble ou ensemble d'immeubles vétustes justifiant des travaux d'importance qu'ils soient situés dans des quartiers anciens ou non, à caractère historique ou non.

Démarche et acteurs :
La délimitation du périmètre relève de la collectivité locale ayant compétence en matière d'urbanisme, si la commune est dotée d'un POS ou d'un PLU approuvé ; sinon elle relève du préfet.
La procédure de PRI comporte plusieurs étapes :
- la délimitation du périmètre,
- la déclaration d'utilité publique des travaux (DUP),
- une enquête parcellaire.

C'est un dispositif complexe porté par la collectivité locale (étude pré opérationnelle de faisabilité, étude opérationnelle très détaillée, immeuble par immeuble, mis en place d'outil spécifique pour répondre aux différentes situations, mobilisation des acteurs immobiliers privés...). L'existence d'une ZPPAUP sur la commune permet de bénéficier d'un régime fiscal privilégié (loi Malraux).

Financement associé :
Financement ANAH et aides fiscales diverses éventuelles.

Intérêts - Limites :
Procédure administrative complexe mais qui peut permettre de résoudre des problèmes lourds de vacance et d'insalubrité dans certains quartiers (notamment dans le tissu urbain dense des centres anciens) en particulier quand celle-ci s'inscrit en complément d'autres procédures d'interventions en faveur de l'habitat (OPAH, ZPPAUP, opérations de sortie d'insalubrité).

Textes réglementaires associés :
- Code de l'urbanisme (article L.313-4 et suivant),
- Code de l'expropriation (article L.11-20 et suivant relatif à l'arrêté de cessibilité et art R11-3-1 relatif à la DUP),
- Code général des impôts (art. 156-I-3° relatif au revenu imposable et art 31)
- Loi du 10 juillet 1965,
- Décret du 11 avril 1995 relatif aux organismes pouvant être à l'origine des opérations de restauration immobilières au sens fiscal du terme),
- Instruction fiscale du 17 mai 1995 de la direction générale des impôts,
- Loi SRU du 13 décembre 2000.

7.2. LA FONDATION DU PATRIMOINE

La Fondation du patrimoine, créée par la loi n° 96-590 du 2 juillet 1996 (abrogée par l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 pour codification au article L. 143-1 et suivants du code du Patrimoine), a pour rôle de participer à l'identification, à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine non protégé et de contribuer à la sauvegarde des monuments, édifices, ensembles mobiliers ou éléments remarquables des espaces naturels ou paysagers menacés de dégradation, de disparition ou de dispersion.
La Fondation du Patrimoine, par le biais de son label, permet à un propriétaire privé détenteur d'un bien immobilier particulièrement représentatif en matière de patrimoine et non protégé au titre des monuments historiques (ni inscrit, ni classé) de bénéficier de déductions fiscales à l'occasion de travaux de sauvegarde ou de restauration.

7.2.1. QUI EST SUSCEPTIBLE D'OBTENIR LE LABEL ?

- Un propriétaire privé, personne physique, assujetti à l'impôt sur le revenu.

- Une société translucide (de type SCI, SNC, GFR, GFA...) ou transparente (copropriété, indivision).

7.2.2. SUR QUELS TYPES D'IMMEUBLES ?

- Les immeubles non habitables constituant le petit patrimoine de proximité, situés en zone rurale et urbaine (pigeonniers, lavoirs, fours à pain, moulins...).

- Les immeubles habitables ou non habitables les plus caractéristiques du patrimoine rural (fermettes, granges, maisons de village, petits manoirs ruraux...). Par définition, ces immeubles se situent principalement en zone rurale. Toutefois, des immeubles de cette nature qui, compte-tenu de l'évolution des agglomérations se situeraient désormais en zone urbaine, ont vocation à bénéficier du label.

- Les immeubles habitables et non habitables situés dans les "Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager" (ZPPAUP).

  D'après la délégation départementale, toute construction identifiée au plan de ZPPAUP est susceptible de faire l'objet d'une labellisation.

L'immeuble doit être visible de la voie publique.

A titre d'exemple une vingtaine de dossiers ont obtenu le label « fondation du patrimoine » depuis la création de la ZPPAUP de Saumur.

7.2.3. QUEL REGIME FISCAL EST CONCERNE ?

- Soit l'édifice concerné ne procure aucun revenu : lorsque le propriétaire s'en réserve la jouissance (résidences principales ou secondaires, éléments bâtis non habitable...).

- Soit l'édifice procure des recettes imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers : c'est le cas notamment lorsque l'immeuble fait l'objet d'une location nue.

Attention, le label ne peut être attribué lorsque l'immeuble est utilisé par son propriétaire pour les besoins d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou pour l'exercice d'une profession non commerciale.
Par exemple, les gîtes ruraux sont exclus du dispositif du label.

7.2.4. POUR QUELS TYPES DE TRAVAUX ?

Travaux de qualité afférents au clos et au couvert du bâtiment (toiture, charpente, façade, huisseries...) :

- ayant reçus l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France
- ayant pour but de sauvegarder les caractéristiques d'origine de l'édifice.

Pour les immeubles non habitables, certains travaux intérieurs pourront être admis en déduction si les propriétaires s'engagent à les ouvrir au public.
Il pourra s'agir par exemple du mécanisme intérieur d'un moulin ou de fresques dans une chapelle.

Les travaux ne doivent pas commencer avant obtention du label.

7.2.5. UN DISPOSITIF TRES SOUPLE

Le label est accordé pour 5 ans.
Il n'existe aucune obligation d'ouvrir le bâtiment labellisé au public. En revanche, celui-ci doit impérativement être visible, pour l'essentiel, de la voie publique : l'une des façades principales doit, en tout état de cause, être visible.
Le propriétaire dispose d'un libre choix des entrepreneurs pour ses travaux, dès lors que les prescriptions éventuelles de l'Architecte des Bâtiments de France sont respectées.
Les honoraires d'architecte entrent dans le cadre des dépenses éligibles.

7.2.6. UN OUTIL FISCAL INCITATIF

Avec le label de la Fondation du Patrimoine, les propriétaires peuvent déduire :

- de leur revenu global imposable, si l'immeuble ne produit pas de recettes

- 50% du montant TTC des travaux de restauration
- 100% du montant TTC des travaux de restauration lorsque ceux-ci ont obtenu au moins 20% de subventions publiques et de la Fondation du Patrimoine.

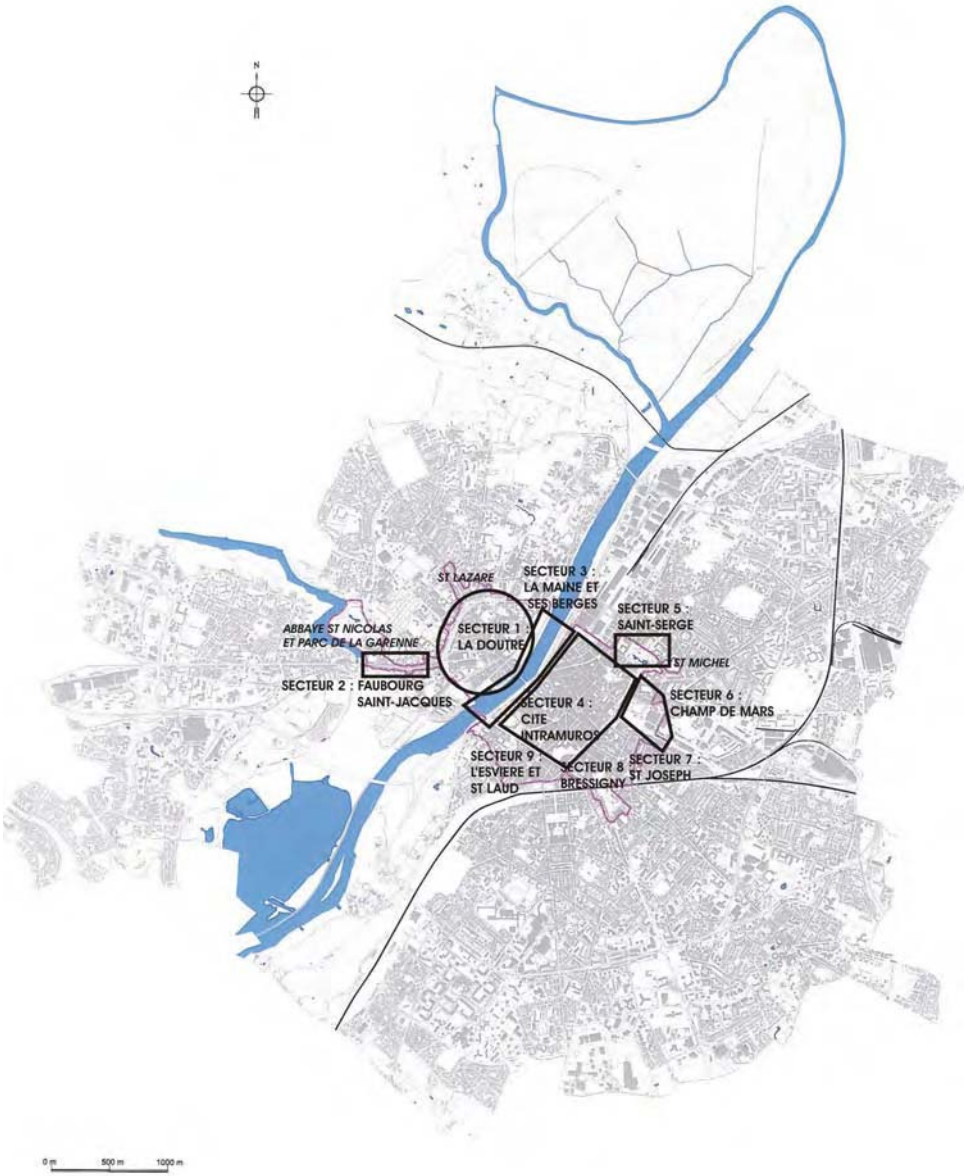
- de leurs revenus fonciers, lorsque l'immeuble est donné en location :

- 100% du montant des travaux TTC, avec report du déficit éventuel sur le revenu global sans application du seuil de 10700€, pendant les 5 ans de champ d'application du label.

Une subvention de 1% du montant des travaux est également accordée aux propriétaires.

Sources : Fondation du Patrimoine, site internet et délégation du Maine-et-Loire.

PROPOSITION DE PERIMETRE 1



La proposition de périmètre n°1 de la ZPPAUP est portée en mauve au plan.

8. PROPOSITION DE PERIMETRE DE ZPPAUP ET VARIANTES

Cf. cartes 6 à 11

Les limites de la ville ancienne intra muros fait partie de toutes les propositions de périmètre de ZPPAUP. Les explications ci-dessous se rapportent aux faubourgs et secteurs à l'extérieur à la première ceinture de boulevards.

8.1. LE PERIMETRE 1 = « PERIMETRE MINIMUM »

Il comprend :

En rive droite :

- LA DOUTRE (secteur 1) : le site compris à l'intérieur de la ceinture de boulevards, mais également les abords :

. les constructions situés de part et d'autre des boulevards de ceinture (boulevard Clemenceau et boulevard Daviers)

. le faubourg Saint-Lazare autour de l'église Saint-Thérèse et la rue Saint-Lazare jusqu'à l'ancienne chapelle Saint-Eloi ;

- le faubourg ***SAINT-JACQUES*** (secteur 2) dans les limites de l'urbanisation portée au plan Napoléonien (il s'agit d'un faubourg dont l'urbanisation est ancienne et qui s'est développé en direction de l'abbaye Saint-Nicolas)

- ***LA MAINE ET SES BERGES*** (secteur 3), qui est indissociable du site urbain. Les perspectives sur les fronts bâtis monumentaux, sur les deux rives font partie du paysage urbain et en sont indissociables ;

En rive gauche :

- ***LA CITE « INTRAMUROS »*** (secteur 4),

- le quartier ***SAINT-SERGE*** (secteur 5) :

. la place François Mitterrand,

. l'ancienne abbaye Saint-Serge,

. le jardin des Plantes,

. la maison d'arrêt.

- le quartier ***SAINT-MICHEL*** :
  . Fortement remanié au XXè, il est exclu du périmètre de la ZPPAUP ;
  . on intègre le palais de justice

- ***LE CHAMP DE MARS*** (secteur 6):
  . le jardin du mail et les allées Jeanne d'Arc, dans la limite de l'urbanisation de 1860 ;

- le quartier ***SAINT-JOSEPH*** (secteur 7) jusqu'à la place du lycée ;

- ***LE FAUBOURG DE BRESSIGNY*** (secteur 8):
  . un faubourg de très grande qualité avec ses percées XIXè homogènes (rue Bressigny, rue des Arènes, rue Desjardins) ;
  . on intègre la place André Leroy et la voie ferrée constitue une limite du périmètre ;

- ***L'ESVIERE ET LE FAUBOURG SAINT-LAUD*** (secteur 9) :
  . ce quartier s'est développé hors les murs, face au château, autour de l'Académie Royale d'Equitation ;
  . on intègre les îlots anciens compris à l'est de la rue Faidherbe, quartier ancien dont le développement est antérieur à 1850 et où sont implantés plusieurs monuments et institutions :couvent de la Visitation puis caserne, Petites sœurs des Pauvres, dans le quartier Saint-Laud, église Saint Laud et haras.

8.2. LE PERIMETRE 2 : « PENTAGONE ET FAUBOURGS XIXè REMARQUABLES»

Le périmètre 1 est un périmètre « minimum » qui laisse toutefois de côté des quartiers présentant un grand intérêt architectural et urbain, mais plus excentrés :
- La Reculée,
- le quartier Lafayette qui s'est développé autour de la gare Saint-Laud,
- les prolongements du faubourg de Bressigny de part et d'autre de la rue Rabelais et de la rue Volney.

- LA RECULEE (secteur 10) ***:***

Un faubourg dont l'urbanisation est ancienne. Le bâti s'étend parallèle à la Maine.

Rue Haute de Reculée

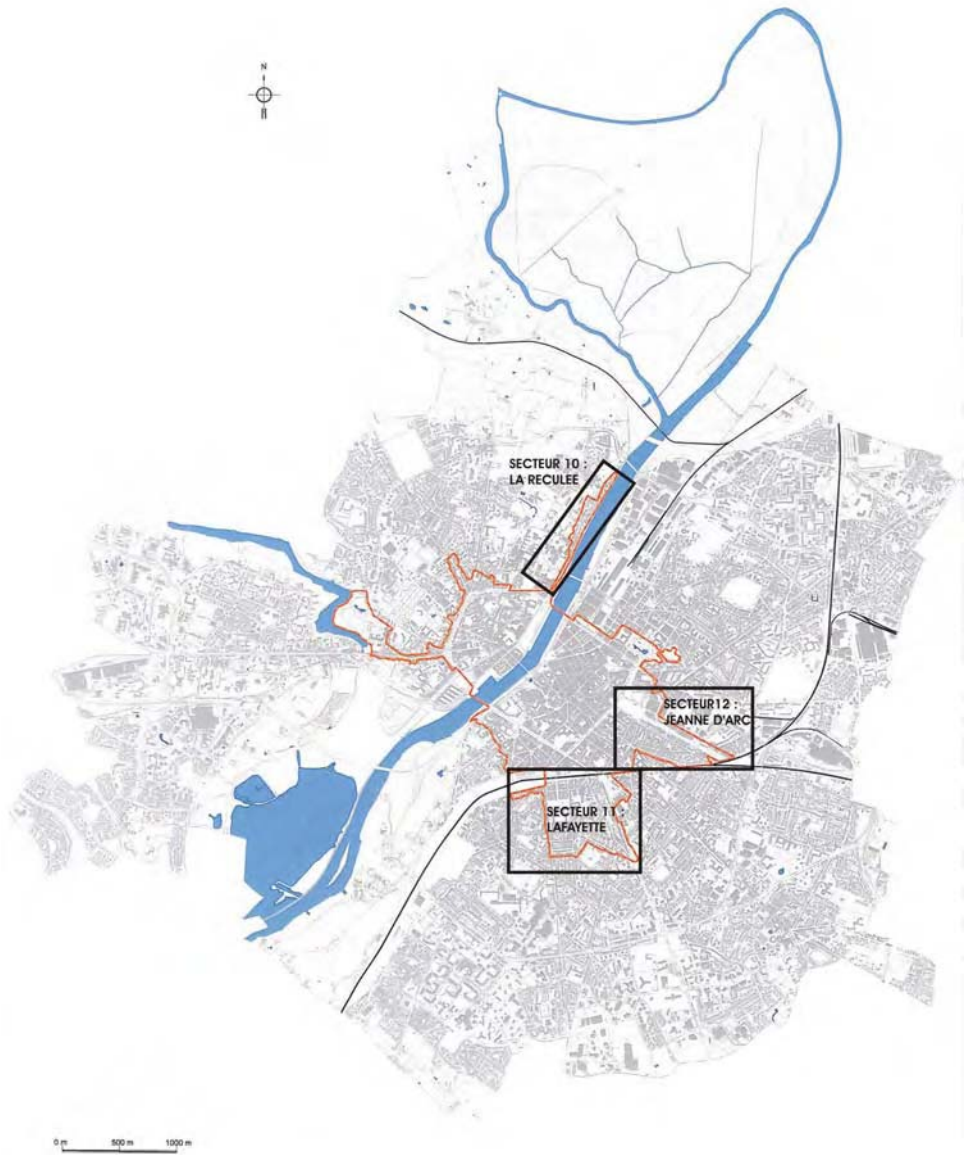
- LA FAYETTE (secteur 11) ***:***

On intègre :
- le quartier développé autour de la gare Saint-Laud : le long de la rue de Létanduère et de la rue Dupetit-Thouars jusqu'à la rue Gutenberg ;

- JEANNE d'ARC (secteur 12) ***:***

- allées Jeanne d'Arc jusqu'au square Jeanne d'Arc,
- Rue du Quinconce,
- l'avenue Joaquim du Bellay et sont architecture XIXème de qualité,
- la rue Rabelais : un axe intéressant en terme de qualité de l'architecture XIXè,

PROPOSITION DE PERIMETRE 2



La proposition de périmètre n°2 de la ZPPAUP est portée en orange au plan.

8.3. LE PERIMETRE 3 : « EMPRISES URBAINES XIXè ET ENTREES DE VILLE MAJEURES »

Le périmètre 3 intègre de façon plus complète la notion de perspectives et d'entrée de ville, ainsi que des axes de qualité légèrement excentrées.

En rive droite :

- LE QUARTIER DES INSTITUTIONS (secteur 13)***:***

Le quartier « des institutions » (clinique Saint-Martin, Sainte-Marie) : une architecture XIXè pour ces grands équipements modernisés et agrandis au XXè implantés le long de voies anciennes bordées de hauts murs en pierre (rue du Figuier, rue de l'abbé Frémond).

- L'AVENUE RENE GASNIER (secteur 14) ***:***

On intègre :
Le mail d'arbres et la totalité du bâti de part et d'autre de l'avenue, dont notamment :

- la caserne Verneau,
- le bâtiment de la compagnie française d'aviation (MH),
- les logements en série type logements ouvriers rue Raphaël Berry

Caserne Verneau

Bâtiment de la Cie française d'aviation

Rue Raphaël Berry

- LA DOUTRE – les autres entrées de ville (secteur 15) :

On intègre :
- l'entrée de ville intéressante avenue du Général Patton,
- rue de la Meignanne et rue Chef de ville sur une petite longueur (au-delà du périmètre proposé, le bâti présente peu d'intérêt),
- rue Barra : cette axe est une entrée de ville de qualité (architecture homogène…)

On exclut le centre hospitalier universitaire.

En rive gauche :
- SAINT-SERGE (secteur 16) ***:***

On intègre :
- les îlots intéressants le long de l'avenue Besnardière,

- EBLE (secteur 17) ***:***

- l'avenue Vauban,
- l'école d'application du génie.

- BOULEVARD DE STRASBOURG (secteur 18) ***:***

Le boulevard de Strasbourg qui marque une limite « naturelle » de la ZPPAUP : au-delà, secteurs d'équipements et de moindre qualité urbaine et architecturale.

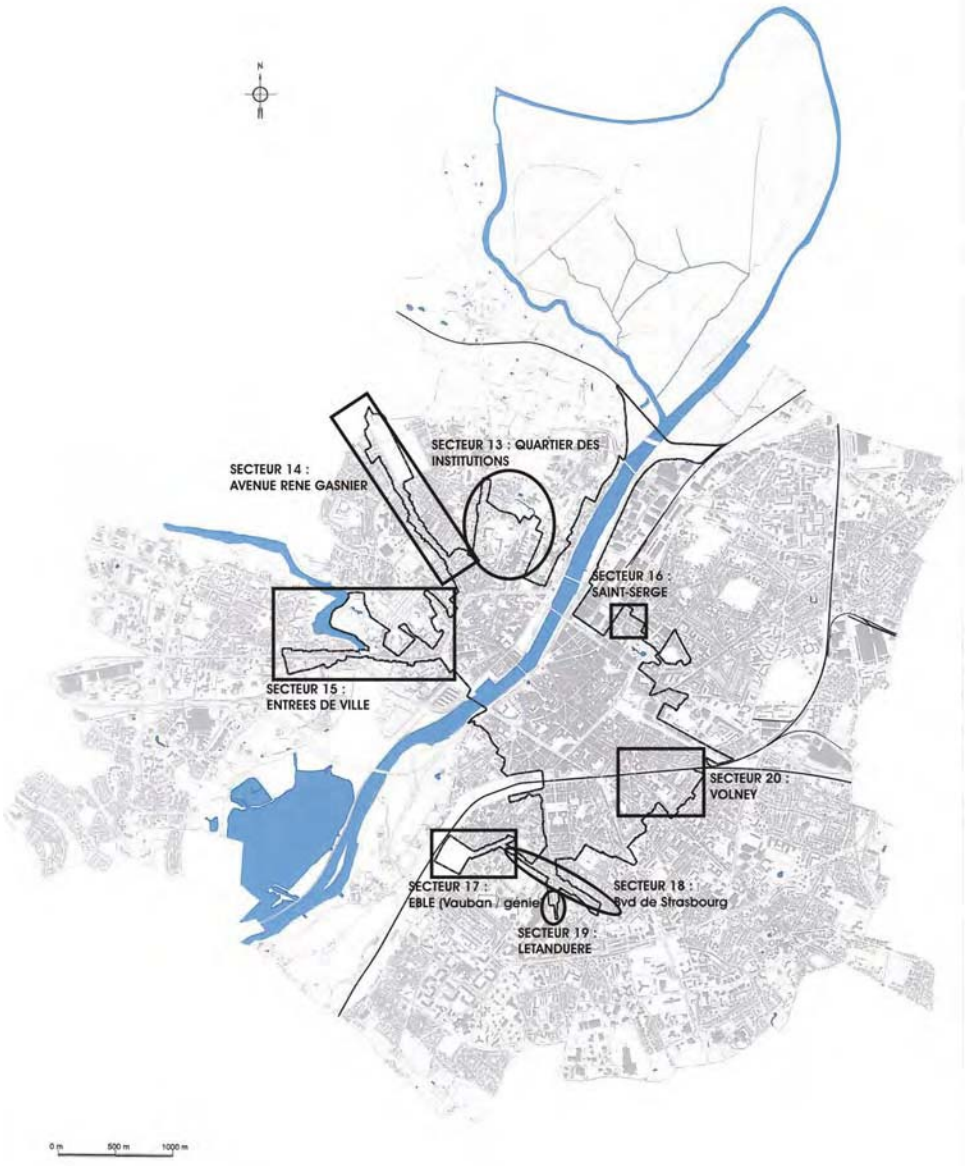
- AVENUE DE LETANDUERE (secteur 19) ***:***

Intégration au périmètre de la ZPPAUP de cette entrée de ville.

- VOLNEY (secteur 20) ***:***

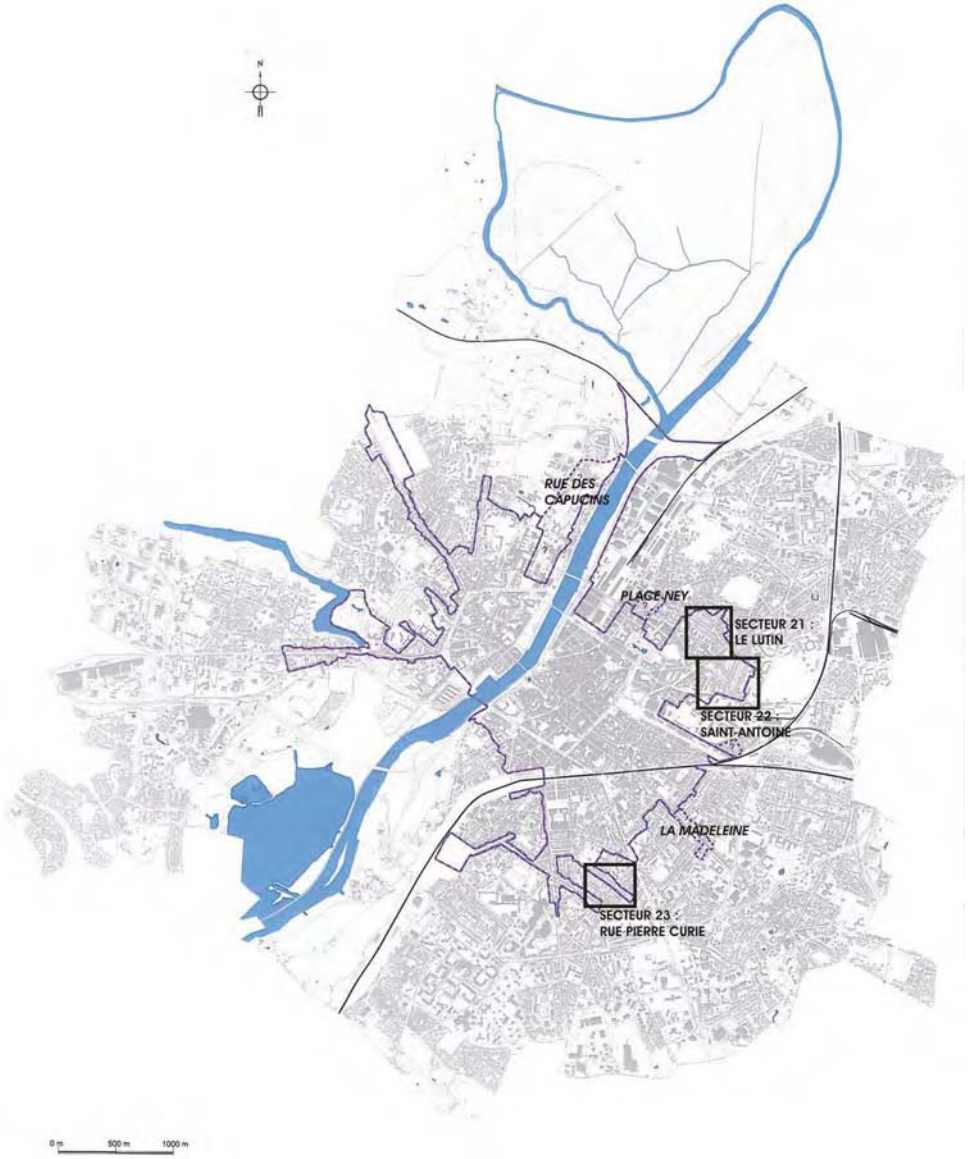
On intègre :
- les îlots intéressants de part et d'autre de la rue Volney.

PROPOSITION DE PERIMETRE 3



La proposition de périmètre n°3 de la ZPPAUP est portée en noir au plan.

PROPOSITION DE PERIMETRE 4



La proposition de périmètre n°4 de la ZPPAUP est portée en violet au plan.

8.4. LE PERIMETRE 4: « LE SITE URBAIN ETENDU AUX QUARTIERS XXè INTERESSANTS »

Le périmètre 4 englobe les quartiers XXè présentant un intérêt architectural et patrimonial : ***LE LUTIN*** (secteur 21), ***SAINT-ANTOINE*** (secteur 22), la ***RUE PIERRE CURIE*** – Bonrepos (secteur 23) : quartiers de petites maisons de ville XXème identifiées au titre de l'article L.123.1-7 du CU au PLU.

8.5. LE PERIMETRE 5 : « SITE URBAIN ET GRANDS PAYSAGES »

Au site urbain proposé par le périmètre 4, on ajoute les entités paysagères majeures sur la commune :

L'ILE SAINT AUBIN ET SES ABORDS (secteur 24) ***:***

Le périmètre proposé prend en compte :
- l'île Saint-Aubin dans sa totalité,
- le secteur en Natura 2000,
- les prairies inondables comprises entre la Sarthe et la voie ferrée (on exclut l'aire d'accueil des gens du voyage et les jardins ouvriers situés entre l'A11 et la voie ferrée)
- les prairies inondables situées entre la Mayenne, la voie ferrée et la RD107 (belles perspectives sur l'île Saint-Aubin). Les secteurs situés au sud de l'A11 et à l'ouest de la RD107 sont dédiés à des aménagements.

LES ABORDS DE L'ETANG SAINT-NICOLAS (secteur 25) ***:***

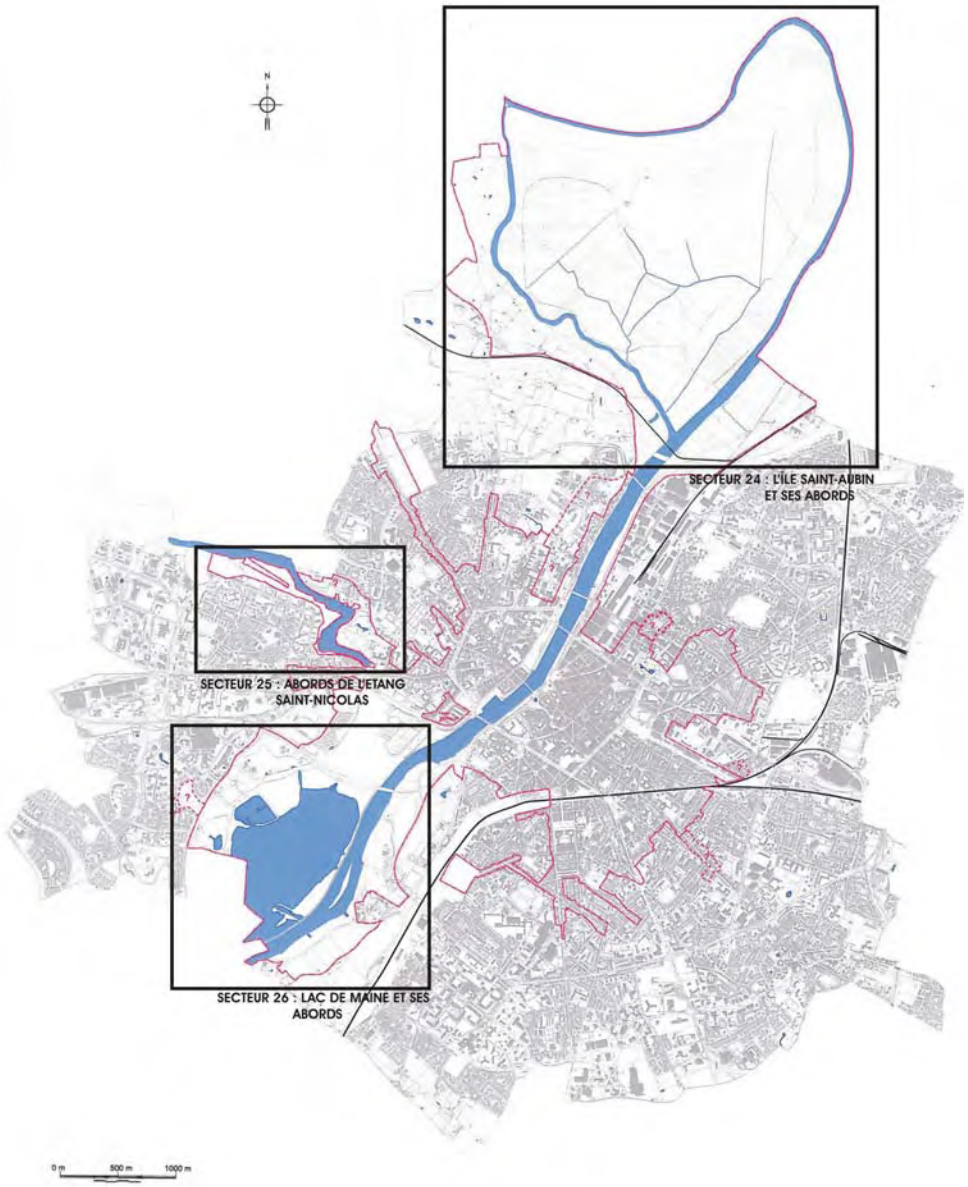
Le site classé est exclu du périmètre de la ZPPAUP.
Le site inscrit est contenu dans le périmètre de la ZPPAUP au nord de l'étang ; en revanche au sud de l'étang les opérations de type grands ensembles de Belle Beille sont exclues du périmètre.

PARC BALZAC, LAC DE MAINE, ROCHER DE LA BAUMETTE ET BERGES DE LA MAINE AU SUD DE LA CITE HISTORIQUE (secteur 26) ***:***

On exclut :
- le site classé de la Baumette,
- les secteurs d'équipements sportifs dits du « lac de Maine » (rive droite et de « la Baumette » (rive gauche) ainsi que la déchetterie.

On intègre :
- la ZNIEFF et le site Natura 2000 correspondant au lac et ses abords,
- le parc de loisirs Balzac.

PROPOSITION DE PERIMETRE 5



La proposition de périmètre n°5 de la ZPPAUP est portée en rose au plan.

8.6. LE PERIMETRE 6 : « SITE URBAIN, GRANDS PAYSAGES ET PERIMETRES ECLATES »

Afin de répondre à la problématique de la gestion de périmètres de protection des abords des Monuments Historiques excentrés et situés en zone pavillonnaire ou de grands ensembles, des périmètres éclatés sont proposés

LA PRISE EN COMPTE DES MONUMENTS HISTORIQUES « EXCENTRES »

Ont été pris en compte les abords immédiats des édifices suivants :
- Le Manoir du Grand Nozay,
- Le Manoir de Villechien,
- la chapelle de la Barre,
- la chapelle de la Papillaie,
- l'Eglise Saint-Augustin-lès-Angers,
- le château d'Orgemont.

LES ESPACES NATURELS EN CONTINUITE DE L'ETANG SAINT NICOLAS NON PROTEGES EN SITE CLASSE OU INSCRIT

- A l'extrême ouest de la commune, en continuité du parc de Belle Beille,
- en zone inondable et pour partie en EBC au PLU.

LES KALOUGUINES ET LE PARC HEBERT DE LA ROUSSELIERE

Une œuvre d'architecture contemporaine, témoin d'une architecture XXème de qualité et dont la reconnaissance justifie l'intégration à la ZPPAUP.
Ce périmètre éclaté pourrait être étendu au parc Hébert de la Rousselière, interrompu par le passage de la voie ferrée et qui figure au PLU sous la légende Espace Vert : plantations à réaliser ou aménagements paysagers.

OPTIONS :

Les secteurs concernés par des points d'interrogation constituent des options marginales au grand périmètre « urbain » qui pourront être étudiées par le groupe de travail.

- LES CAPUCINS :
  Le secteur compris entre la rue des Capucins et la rue de la Haute Reculée présente un moindre intérêt sur le plan architectural, mais le relief dégage ponctuellement des perspectives. L'intégration de ce secteur au périmètre de la ZPPAUP n'apparaît pas indispensable.
- SAINT-SERGE :
  On pourrait prolonger le périmètre de la ZPPAUP jusqu'à la place Ney.
- LA MADELEINE :
  Il ne semble pas nécessaire de prolonger le périmètre jusqu'à l'église de la Madeleine.
- JEANNE D'ARC :
  Les îlots XXè dans le prolongement du square Jeanne d'Arc (rue Diderot) pourraient être intégrés au périmètre de ZPPAUP.

Rue des Capucins

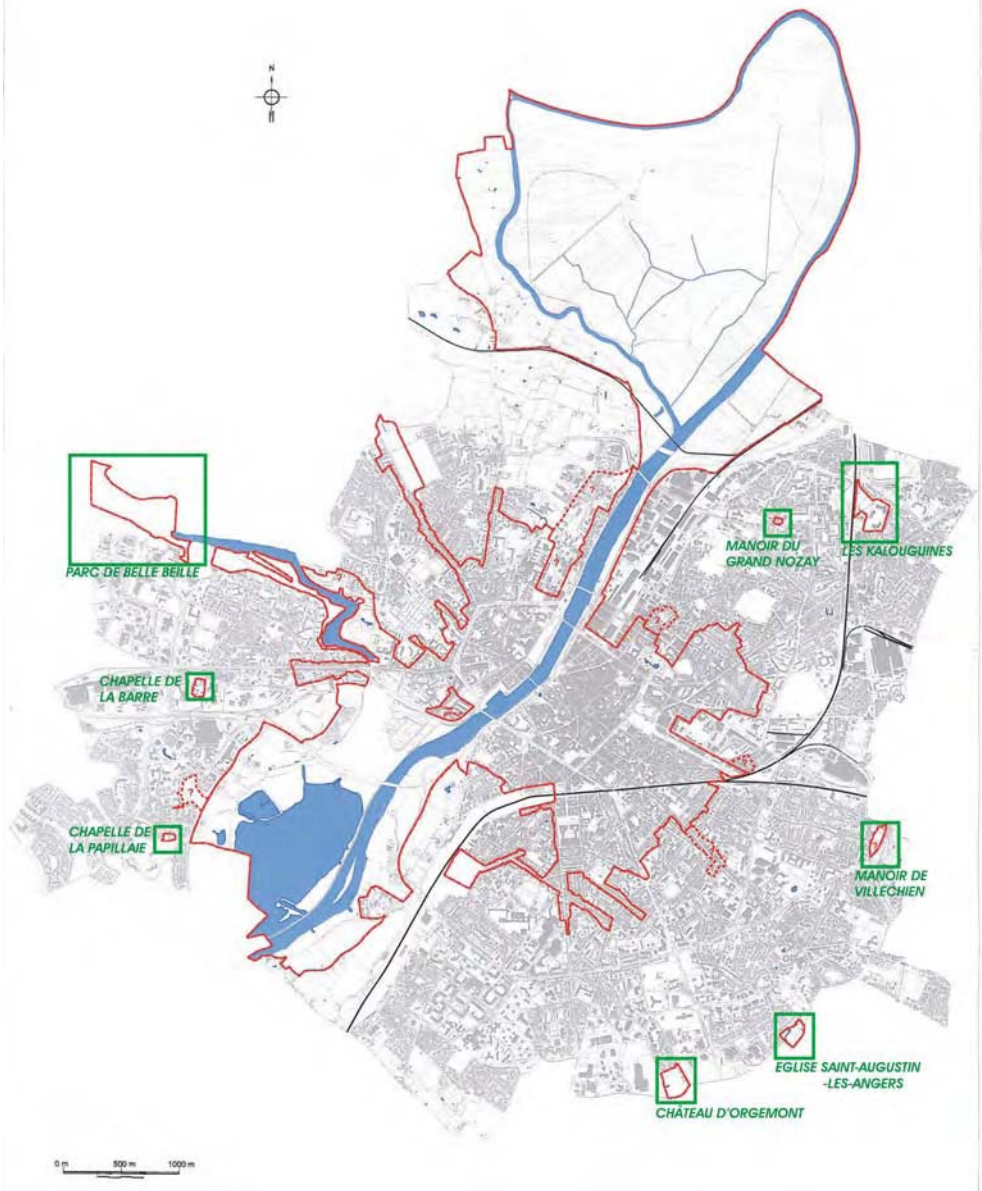
Place Ney

8.7. SUPERFICIE DES PERIMETRES DE ZPPAUP PROPOSES :

Périmètre 1	Périmètre 2	Périmètre 3	Périmètre 4	Périmètre 5	Périmètre 6
257 ha	**329 ha**	**528 ha**	**577 ha**	**1 769 ha**	**1 807 ha**

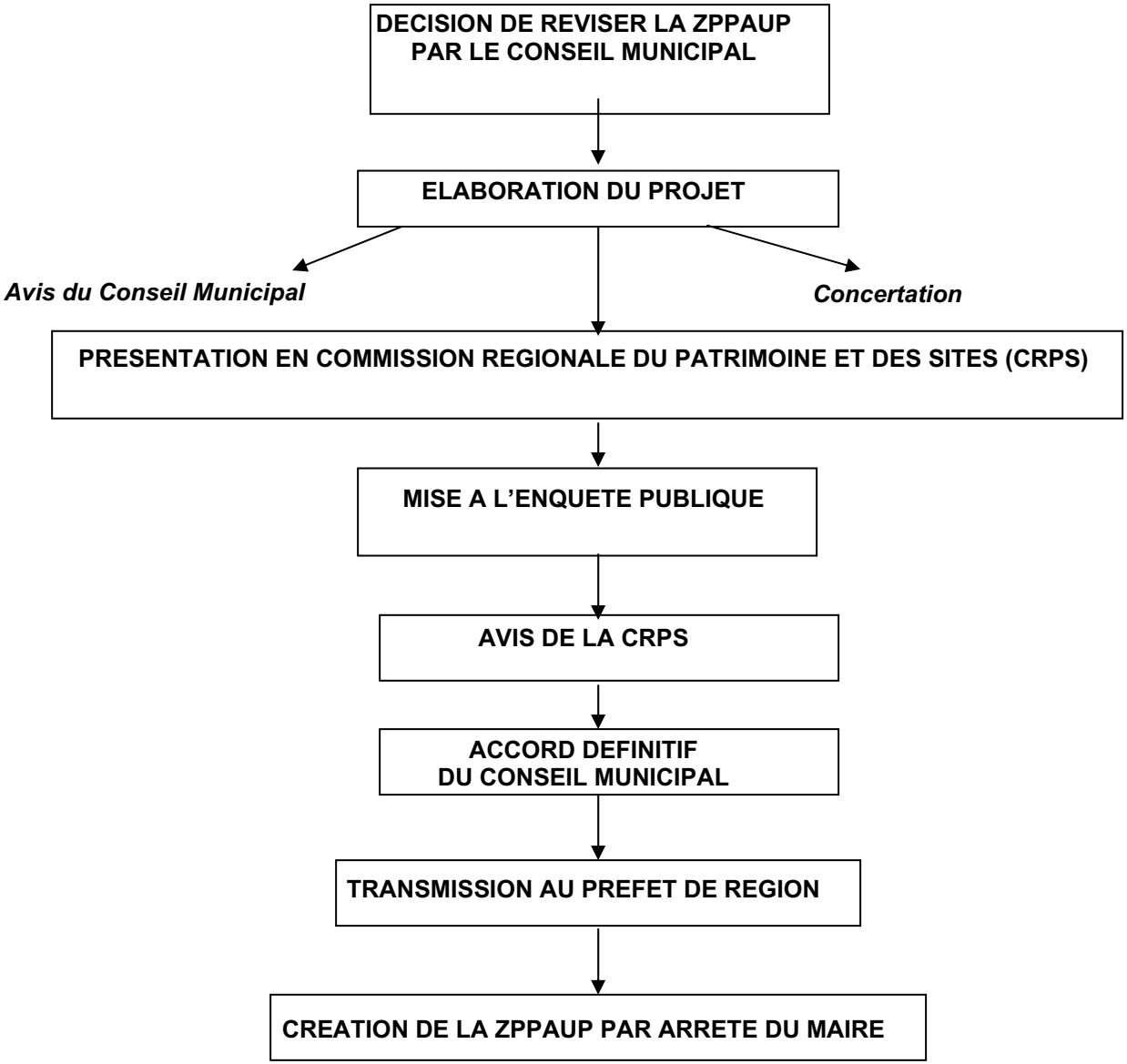
Rappel : superficie communale : 4 270 ha

PROPOSITION DE PERIMETRE 6



La proposition de périmètre n°6 de la ZPPAUP est portée en rouge au plan.

9. LA PROCEDURE D'ELABORATION DE LA ZPPAUP



L'étude comprendra
- une phase de collecte des données,
- Une phase d'analyse,
- Une phase de proposition d'orientations,
-une phase de présentation en Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS),
- Une phase de rédaction des documents définitifs.

Toutes ces phases seront à la charge du prestataire qui sera recruté à cette fin, lequel travaillera en concertation avec l'équipe municipale et les services de la commune, avec l'appui technique du SDAP, dans le cadre du groupe de travail mis en place par la municipalité.
Ce dernier réunira les acteurs nécessaires à la bonne conduite de l'étude : l'Architecte des Bâtiments de France, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN), la Direction Départementale de l'Equipement (DDE), la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF), le Conseil d'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement (CAUE) et les associations représentatives. Peuvent y être associées la préfecture de département et/ou la sous-préfecture, ainsi que toute autre personne physique ou morale qualifiée (communes voisines, organismes consulaires ou gestionnaires d'espaces,…).

10.1. NOTE METHODOLOGIQUE

Afin de favoriser un déroulement optimal de l'étude, les principes de travail suivants sont proposés :

- Afin que l'étude puisse être « adoptée » par le plus grand nombre d'habitants, il est préconisé en plus de la concertation envisagée (voir chapitre 9) que le groupe de travail qui suive l'étude, **associe des acteurs du patrimoine** (associations, historiens locaux, fondation du patrimoine,….).

- **Rythme de l'étude** : Il est conseillé de faire au moins une réunion par mois, afin que la dynamique toujours engendrée par ce type d'études, soit maintenue ; chacune de ces réunions est illustrée (vidéo-projection…).

10. PROPOSITION D'UN CADRE METHODOLOGIQUE

- **Compte-rendus des réunions** : les réunions de travail font l'objet de comptes-rendus détaillés par les chargés d'études ; les propositions d'orientations seront remises à chacun des membres du groupe de travail.

- Des **visites de terrain** seront organisées tout au long de l'étude pour acter les choix et modifier le regard sur le patrimoine.

- Tout au long de l'étude, **l'examen en réunions de certains dossiers d'aménagement ou de permis de construire**, permet d'expliquer comment la Z.P.P.A.U.P. répond à l'avis sur ces documents.

PHASE 1 – IDENTIFICATION ET COLLECTE DES DONNEES :

Cette phase comporte :

. l'écoute des attentes de la commune à l'égard de la ZPPAUP

. la prise de connaissance des projets de développement de la commune

. le recensement des sources documentaires : ouvrages historiques ou relatifs à l'architecture, consultation du service des archives (Archives Municipales et Départementales).

Exploitation notamment des études et bases de données suivantes :

1. L'atlas du patrimoine

2. L'étude de site urbain
Ph. MORNET, B MOUTON, 1976
Le périmètre d'étude est celui du « pentagone » et abords.

3. Fiches descriptives du bâti du SDAP
Sur le périmètre de la cité historique.

4. L'identification du patrimoine au PLU
- Quartiers
- Espaces verts et éléments végétaux
…identifiés au titre de l'art. L.123-1-7 du CU

5. Etude préalable ancienne pour une proposition de périmètre de ZPPAU (DIREN ?)

L'atlas du patrimoine constitué à partir du pré-inventaire de la DRAC constitue une base de données d'une très grande richesse qui est à exploiter pour l'élaboration de la ZPPAUP.

. le recueil et la synthèse des connaissances historiques

. la sollicitation des institutions et services de l'Etat susceptibles de disposer d'informations pertinentes et notamment la DRAC – ses services patrimoniaux : Conservation Régionale des Monuments Historiques (CRMH), Service Régional de l'Archéologie (SRA), Service régionale de l'Inventaire (SRI),…

. l'établissement des supports cartographiques d'étude : cartes ign, fond de plan cadastral informatisé fourni par la commune, photo aérienne… ; préparation des fonds de plans généraux et de détail pour l'étude urbaine et le report des informations.

. Examen des documents et report des informations sur plans et fiches d'analyse:
- plans généraux sur :
  . le site,
  . le relief (courbes de niveau),
  . le réseau hydrographique,
  . le réseau viaire,
  . la répartition du bâti,
  . le système parcellaire,
  . les emprises bâties,
  . la localisation et l'emprise des Monuments historiques classés et inscrits,
  . les sites classés et les sites inscrits,
  . les sites archéologiques recensés par la DRAC,
  . les ZNIEFF,
  . les sites Natura 2000…

PHASE 2 – REPERAGE ET ANALYSE DU PATRIMOINE BATI ET ENVIRONNEMENTAL :

Analyse urbaine et morphologique :

L'analyse des hauteurs des constructions et du velum bâti sera détaillée par quartier.
Cette phase permettra en outre d'établir, à partir des nombreuses sources iconographiques existantes :
- la cartographie de l'évolution urbaine,
- l'analyse du cadastre napoléonien et le report des emprises bâties au XIXè sur le cadastre actuel,
- les éléments de typologie du bâti,
- les formes urbaines / analyse par quartier,
- les entrées de ville.

Seront également pris en compte les éléments d'accompagnement du bâti : rues, ruelles, venelles, jardins, places, les espaces privés : cours et jardins, les clôtures.

Aménagements, mise en valeur et développement :
- recensement des sites évolutifs (problème du bâti et des accès)
  évaluation générale de faisabilité d'aménagement sur les sites d'extension qualité des espaces (en particulier entrées du bourg)

Analyse architecturale et étude des détails architecturaux :
- recensement systématique des édifices à grand intérêt architectural (avec l'analyse des dispositions constitutives originelles de ces édifices),
- proposition de la liste, ou du plan des édifices retenus,
- recensement des ensembles urbains constitués par des édifices à architecture d'accompagnement intéressante,
- recensement du mobilier urbain et des décors particuliers intéressants.

Cette phase étudiera les contraintes de conservation, l'analyse de la valeur et hiérarchisera les propositions (cadre des prescriptions).

Etude des espaces publics (fiches d'analyse détaillées) ; analyse du traitement des espaces publics et des sols

Etude des espaces plantés: étude générale de leur constitution et morphologie

- recensement des espaces plantés, rues, places, mails, etc et analyse des essences / Qualification de leur intérêt.
- recensement des parcs et fiche descriptive pour les principaux parcs et jardins publics (historique, descriptif, plan, essences…)
- Appréciation du rapport des espaces plantés à l'espace urbain ou paysager avec l'étude de leur évolution par rapport aux plans anciens.

L'étude de cette phase servira à mettre en évidence les contraintes conservatoires sur les espaces plantés et proposera de hiérarchiser les appréciations.

Analyse paysagère et environnementale :

- détermination des entités paysagères, cartographie et description, définition de la sensibilité paysagère et des secteurs à enjeux ;
- identification des perspectives et cônes de vues sur les monuments et la silhouette du bourg ainsi que sur les ensembles paysagers majeurs.

PHASE 3 – DIAGNOSTIC ET PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS :

A partir des analyses ci-dessus, le prestataire dégagera les propositions d'orientations qu'il présentera au groupe de travail.
Elles prendront en compte l'ensemble des projets communaux ou communautaires d'aménagement, de mise en valeur et de développement.

3.1. Proposition de périmètre

…en tenant compte notamment de la nécessité de proposer des périmètres en écart pour les Monuments Historiques excentrés et isolés en zone pavillonnaire ou de grands ensembles.

3.2. Formalisation : proposition des mesures de protection et de mise en valeur

. choix des édifices à conserver et qualification de leur intérêt patrimonial à partir de l'analyse exhaustive du bâti :

. qualification de l'intérêt des édifices repérés à l'inventaire

. qualification de l'intérêt des édifices non repérés à l'Inventaire

. choix des espaces constitutif de l'ensemble urbain

. choix des perspectives et sites majeurs

. détermination de la morphologie urbaine à préserver (hauteur et implantation des constructions …)

3.3. Proposition de règlement

Le règlement devra notamment introduire la possibilité de démolir les bâtiments (à l'exception des édifices exceptionnels) pour la réalisation d'un projet d'intérêt public à condition de respecter la forme urbaine.
Un minimum de 4 réunions de travail sera consacré à l'étude et l'explication du règlement en groupe de travail.

La charte paysagère fera l'objet d'une analyse précise afin de déterminer les éléments pouvant être repris
- en prescriptions,
- en simples recommandations (dans le corps du règlement ou en annexe).

3.2. Présentation en Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) et suivi de la procédure

- Première présentation en CRPS pour information avant enquête publique (remise au préalable d'un dossier de synthèse à la DRAC)
- Adaptations suite avis de la CRPS et du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)
- Remise du dossier pour l'enquête publique
- Analyse des observations faites à l'enquête publique et examen par le groupe de travail
- Adaptation du dossier suite à enquête publique
- Présentation en C.R.P.S. (2è passage)
- Mises au point, adaptations suite avis CRPS
- Remise du dossier pour avis et corrections suites aux remarques

PHASE 4 – REDACTION ET LIVRAISON DES DOCUMENTS DEFINITIFS :

Le prestataire assurera la mise en forme définitive de l'étude, au travers de :

a) la rédaction du Rapport de Présentation

b) la rédaction du Règlement

c) Etablissement du dossier de la servitude ZPPAUP comprenant :

- plan graphique sur le support fourni par la commune (fdp numérisé)
- périmètre(s) avec secteurs éventuellement,
- ensemble bâtis/protection au 1/2000è
- rapport de présentation
- règlement

- option : cahier de recommandations architecturales et paysagères (outil didactique)

. Constitution du dossier final pour délibération du Conseil Municipal et création de la ZPPAUP

Les modalités de concertation font l'objet d'un chapitre spécifique.

10.2. PROPOSITION DE DELAIS DE REALISATION

Estimation des délais d'étude :

Phase 1 – Identification et collecte des données	2 mois
Phase 2 – Repérage et analyse du patrimoine bâti et environnemental	15 mois
Phase 3 – Diagnostic et propositions d'orientations	7 mois
Phase 4 – Rédaction et livraison des documents définitifs	6 mois
Concertation	En parallèle à la phase d'étude
TOTAL	**30 mois**

Il s'agit des délais d'étude, hors procédure. Les délais d'attente pour le passage en CRPS notamment sont susceptibles d'allonger la durée de l'étude.

11. PROPOSITION DE MODALITES DE CONCERTATION

11.1. POURQUOI LA CONCERTATION ?

- Parce que la loi l'oblige.
  Hormis les mesures de publicité (publication dans la presse, affichage en mairie), la seule obligation établie en matière de concertation est la réalisation d'une enquête publique, d'une durée qui ne peut être inférieure à 15 jours (sur l'obligation d'enquête publique : art. L.642.2 du Code du Patrimoine et décret 84-304 du 24/04/1984).
  Toutes les autres mesures sont facultatives.

- Parce que les habitants le souhaitent et y ont droit: il s'agit de leur cadre de vie et de leur avenir

- Pour améliorer le contenu du projet

- Pour favoriser l'acceptation et la compréhension des objectifs et faciliter la mise en œuvre de la ZPPAUP

On regroupe généralement sous le terme de « concertation » des actions de nature différentes qui vont de la simple information à la participation.
Il ne s'agit pas de choisir entre ces différents niveaux de concertation mais plutôt de les décliner aux travers d'actions qui s'inscrivent dans le déroulement de l'étude et de la procédure d'élaboration.

11.2. INFORMER :

Un plan de communication cohérent avec des déclinaisons « multicanal »

- CREER DES SUPPORTS PEDAGOGIQUES ET COMMUNIQUANTS

Il s'agit des supports de diffusion de l'information qui pourront être choisis parmi les outils suivants et mettront à contribution les ressources du service communication de la collectivité :

- dépliants pédagogiques, plaquette,
- lettre d'information,
- Bulletin municipal,
- Affichage,
- aide au texte et à l'image durant les présentations aux élus et aux habitants en préparant les réunions publiques via des supports multimédia
- relations presse,
- stand itinérant,
- Information et la formation des élus : présentations en conseil municipal pour permettre l'appropriation du projet et le relais de sa promotion par l'ensemble des élus.

- site internet
  Le site Web de la ville : un lieu ressource pour une information adaptée et évolutive.

- exposition
  Il est souhaitable d'opter pour une exposition itinérante.
  Certains lieux sont incontournables : hall de la mairie…

  Une exposition peut être thématique ou adaptée à la problématique de chaque quartier.
  L'exposition sur la ZPPAUP de Villeneuve-sur-Lot (47) en 2003 a ainsi été conçue de manière thématique avec un support de type plaquette illustrant les différents thèmes :
  - la bastide,
  - le patrimoine bâti
  - les espaces publics
  - les façades commerciales
  - les matériaux
  - les sites et paysages…

11.3. CONCERTER :

- ORGANISER DES REUNIONS PUBLIQUES DE CONCERTATION

A destination de la population :

Compte-tenu de la superficie du périmètre d'une potentielle future ZPPAUP ainsi que du nombre important d'habitants concernés, il semble nécessaire de prévoir des réunions publiques par quartier.

Le choix des quartiers s'appuiera sur la notion d'identité : ex : la Doutre….

A destination des professionnels :

- artisans et professions du bâtiment,
- notaires
- agents immobiliers.

Suivant les problématiques et les enjeux de la ZPPAUP qui seront définis, des réunions thématiques peuvent également être envisagées : par exemple, une réunion avec les commerçants sur le traitement et la forme architecturale des vitrines, des enseignes…

11.4. PARTICIPER :

- Identifier les partenaires et les personnes ressource dans le milieu associatif patrimonial.
- Associer ces partenaires au sein du groupe de travail.
- Possibilités d'action en partenariat avec les écoles, notamment sur la définition de ce qui est constitutif du patrimoine à préserver et à transmettre aux générations futures (identification du patrimoine à l'échelle des quartiers).

- MISE EN ŒUVRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

En 3 temps :

- Recueil des observations lors de l'enquête publique,
- Analyse des observations et décision de prise en compte par le groupe de travail,
- Modification du projet de ZPPAUP.

N.B. Des exemples d'exposition et de plaquettes sont joints dans le document annexe « pièces graphiques »