



HAL
open science

Ville et patrimoine : une évolution de la notion de patrimoine

Inès Astie

► **To cite this version:**

Inès Astie. Ville et patrimoine : une évolution de la notion de patrimoine. Sciences de l'Homme et Société. 2021. dumas-03740979

HAL Id: dumas-03740979

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03740979>

Submitted on 30 Jul 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Institut National
Universitaire
Champollion

Institut national universitaire Jean-François Champollion
Département sciences humaines et sociales
Master 2 Ingénierie du Développement dans les Villes Petites et Moyennes

Ville et patrimoine : une évolution de la notion de patrimoine



Source : le blog de florian

ASTIE Inès

Mémoire de stage réalisé sous la direction de Ygal Fijalkow, professeur des universités en sociologie et Jean-Yves Puyo, Urbaniste qualifié OPQU et architecte DPLG

Et sous la responsabilité de Christophe Coutet, directeur du service urbanisme et foncier de la mairie d'Albi.

REMERCIEMENTS

En préface à ce mémoire de fin d'études, je tiens sincèrement à remercier les personnes qui ont contribué à l'élaboration de ce travail.

À Ygal Fijalkow, professeur en sociologie et responsable du Master II Ingénierie et Développement des Villes Petites et Moyennes à l'Institut national universitaire Champollion à Albi, pour le temps qu'il m'a consacré et l'aide qu'il m'a apporté afin d'étayer mes recherches.

À Jean-Yves Puyo, Urbaniste qualifié OPQU et architecte DPLG, qui m'a guidé et conseillé dans mon travail.

Mais également à tout le personnel du service urbanisme et foncier de la mairie d'Albi, grâce à qui j'ai pu réaliser un stage dans de bonnes conditions. Et tout particulièrement à Marc Papeix et Christophe Coutet pour leur écoute, leur disponibilité et leur professionnalisme. Mais aussi à Sandrine, Karine et Yannick, mes collègues qui ont su m'épauler lors de ces 4 mois de stage.

Enfin, je tiens à remercier mes proches qui ont été d'un soutien sans faille tout au long de ce travail.

SOMMAIRE

<i>Remerciements</i>	3
<i>Liste des acronymes</i>	6
<i>Liste des figures</i>	7
<i>Introduction</i>	8

1. L'environnement du stage et sa mission	10
1.1 La structure d'accueil	10
1.1.1 Le service urbanisme et foncier de la mairie d'Albi.....	10
1.1.2 Un service aux multiples fonctions.....	11
1.2 Du secteur sauvegardé aux alentours du cœur de ville : bilan de différents niveaux de protection	13
1.2.1 Constat d'une protection plus faible hors secteur sauvegardé	13
1.2.2 Délimitation du périmètre	16
1.3 Réalisation de « fiches action »	18
1.3.1 Identification du bâti à protéger grâce aux sorties terrain	18
1.3.2 Mise en forme des données	20
2. Comprendre « ce qui fait patrimoine » pour réussir à le préserver	23
2.1 Du monument historique au « patrimoine urbain ordinaire » non protégé : une prise de conscience	23
2.1.1 L'évolution de la notion de patrimoine : émergence de nouvelles catégorisations	23
2.1.2 L'identification du bien évalué et sa préservation	26

2.2	Les collectivités, garantes de leur patrimoine.....	27
2.2.1	Le PLU : témoin du rôle majeur de la commune.....	27
2.2.2	De la protection étatique à la protection locale : la Tour Palmata, un exemple de protection à échelle communale	29
2.3	Albi, en quête de reconnaissance pour son patrimoine.....	32
2.3.1	Un patrimoine mondialement connu et reconnu.....	32
2.3.2	Protéger le patrimoine d’hier et créer celui de demain.....	34
3.	PRÉCONISATIONS ET ENJEUX PROFESSIONNELS	38
3.1	Une meilleure prise en compte du patrimoine bâti.....	38
3.1.1	Une nouvelle forme de protection : le PLU patrimonial.....	38
3.1.2	Ne pas tomber dans la patrimonialisation excessive.....	40
3.2	Un modèle à suivre, la ville de Nanterre	41
3.2.1	Un recensement qualitatif du Patrimoine Bâti Remarquable.....	41
3.2.2	Une révision du PLU	43
3.3	Des missions diverses	45
3.3.1	Réalisation de tâches spécifiques.....	45
3.3.2	Bilan personnel	48
	Conclusion	49
	Bibliographie	51
	Sitographie	53
	Annexes	54

LISTE ALPHABÉTIQUE DES ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS

LCAP : Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

SPR : Sites Patrimoniaux Remarquables

ZPPAUP : Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

AVAP : Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

PVAP : Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

EPB : Élément Bâti Protégé

PLU : Plan Local d'Urbanisme

CU : Certificat d'Urbanisme

ERP : Établissement Recevant du Public

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

PLUPAT : PLU Patrimonial

POS : Plan d'Occupation des Sols

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

ABF : Architecte des Bâtiments de France

UDAP : Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine

ACMH : Architectes en Chef des Monuments Historiques

PNRAS : Participation de non-réalisation d'aires de stationnement

RIL : Répertoire des immeubles localisés

LISTE PAR ORDRE D'APPARITION DES FIGURES

- Figure 1 : Secteurs d'application du PSMV
- Figure 2 : Exemple de fiche explication d'un EPB sur la commune de Toulouse
- Figure 3 : Classification des immeubles et zones à protéger dans la ville de Lons-le-Saunier
- Figure 4 : Exemple d'immeubles modernes prenant le pas sur l'ancien dans la rue des Pavillons
- Figure 5 : Carte représentant les rues possédant de nombreux éléments de bâtis remarquables à protéger
- Figure 6 : Trois exemples d'éléments bâti qu'il est nécessaire de préserver
- Figure 7 : Exemple d'une fiche paysage que j'ai réalisé sur un élément bâti albigeois
- Figure 8 : Maison albigeoise typique se présentant comme l'une des plus anciennes de la ville.
- Figure 9 : Ancienne cité minière du Breuil
- Figure 10 : Ancienne cité minière de Ranteil
- Figure 11 : Plan cadastral de l'ancienne cité minière du Breuil (Source : Géoportail)
- Figure 12 : La Tour Palmata à Gaillac
- Figure 13 : Maquette du projet Albi 2000
- Figure 14 : Exemple de façadisme à Albi
- Figure 15 : Exemple de fiche de présentation
- Figure 16 : Site internet recensant le patrimoine remarquable
- Figure 17 : Schéma explicatif du plan de relance (Source : Site du Ministère chargé du logement)

INTRODUCTION

Aujourd'hui, qu'il soit monumental ou vernaculaire, culturel ou historique, bâti ou paysager, le patrimoine connaît un intérêt grandissant de la part du public et des collectivités. En effet, la protection du patrimoine est une préoccupation récente puisque malgré le fait que la notion de Monument historique se soit dessinée dès la Révolution, ce n'est que depuis plus d'une centaine d'années, malgré une notion patrimoniale évolutive, que la législation française dicte des lois en faveur de la reconnaissance, la protection et la mise en valeur du patrimoine.

Les villes sont de plus en plus en quête de reconnaissance en faveur de leurs richesses locales qu'elles vont utiliser comme ressource afin de dynamiser leur territoire et le rendre plus attractif. La préservation et la valorisation du patrimoine architectural et paysager s'inscrivent progressivement dans la stratégie de développement territorial. Mais dans un contexte de concurrence territoriale, les villes cherchent à se distinguer. Le patrimoine va prendre une dimension culturelle vectrice de tourisme. Les enjeux urbains de développement durable favorisent le renouvellement du rapport qu'ont les villes avec leurs espaces patrimoniaux, le patrimoine devient ressource. En effet, ces espaces peuvent être présentés comme des modèles de développement urbain. Cependant, la dimension patrimoniale est plus souvent associée à un frein qu'à un moteur du développement urbain. En effet, il est bien souvent compliqué de définir ce qui peut être ou ne pas être considéré comme patrimoine. Nous constatons que bien souvent, le bâti de cœur de ville sera privilégié lors des démarches de protection au détriment d'un patrimoine que l'on peut nommer de « périphérique » tel que le tissu urbain des faubourgs bien souvent composé d'immeubles de charme et de caractère et qui ne se verra pas accorder le même degré de protection et passera plus inaperçu puisque non assimilé à du patrimoine. Le patrimoine a un cycle de vie, il naît, évolue et tend souvent à disparaître. Il est donc primordial de comprendre ce qui fait réellement patrimoine et s'intéresser à ce patrimoine quelque peu délaissé afin qu'il ne tombe pas dans l'oubli ou soit détruit.

Bien que l'attention se soit pendant longtemps portée sur le patrimoine monumental en passant notamment par une protection législative grâce aux secteurs sauvegardés par exemple, en le restaurant grâce à des subventions nationales et internationales et en le mettant en valeur grâce à sa prise en compte au sein des politiques publiques et des documents d'urbanisme, nous remarquons que de plus en plus, les acteurs locaux choisissent de s'attarder sur le bâti considéré comme remarquable mais qui ne bénéficie pas de la même réglementation. C'est notamment

le cas de la ville d'Albi puisque la mairie souhaite préserver certains immeubles et autres éléments patrimoniaux hors du cœur de ville au titre d'Éléments Bâti Protégés.

Ainsi, tout au long de ce stage, j'ai pu m'informer sur le cas albigeois grâce à des recherches personnelles, des rencontres avec des professionnels de l'urbanisme et des sorties de terrain et ainsi mettre en place une méthodologie d'enquête afin d'analyser le patrimoine bâti remarquable par le biais de « fiches actions » ayant pour but de faire une sorte d'état des lieux du patrimoine bâti dans certains quartiers albigeois et de voir quels immeubles ou quels ensembles urbains il serait intéressant de préserver et de valoriser.

Tout cela m'a mené à une réflexion et à l'élaboration d'une problématique : **Quelle nouvelle prise en compte du patrimoine, qu'il soit ordinaire ou monumental, au sein des documents d'urbanisme ?**

Ainsi, dans une première partie, j'exposerai l'environnement de mon stage ainsi que ma mission principale et tout ce qui en découle. À savoir mes recherches, mes études sur le terrain et la mise en forme des données recueillies.

Ensuite je me pencherai sur une question pouvant paraître anodine qui pourtant est essentielle sur la notion de ce qui fait ou non patrimoine et ce qu'il est aujourd'hui important de préserver ou non. J'étudierai l'évolution de cette notion et la place qu'elle occupe désormais dans les villes et au sein des collectivités en m'attardant particulièrement sur le cas d'Albi.

Pour finir, je me concentrerai sur la proposition de solutions découlant d'un benchmark de diverses villes française ayant mis en place un inventaire des éléments bâtis à protéger telles que Toulouse ou Nanterre et permettant une meilleure prise en compte du patrimoine pour finalement terminer par un bilan personnel de ce stage.

1.1 L'environnement du stage et sa mission

1.1 La structure d'accueil

1.1.1 Le service urbanisme et foncier de la mairie d'Albi

Albi est une ville française située dans le département du Tarn et fait partie de la région Occitanie. La commune s'étend sur 44,3 km² et compte 50 759 habitants depuis le dernier recensement de la population. La ville d'Albi est fréquentée par plus de 800 000 visiteurs chaque année et se classe parmi les hauts lieux du Patrimoine culturel de l'Humanité notamment grâce au classement de sa cité épiscopale à l'UNESCO depuis 2010. Malgré son expansion urbaine et démographique, la ville a su garder un environnement et un cadre de vie relativement préservé. En effet, sa composition urbaine permet d'allier à la fois les avantages d'une vie urbaine dynamique et des perspectives paysagères de qualité.

Le service urbanisme de la mairie d'Albi détient une place importante puisqu'il regroupe toutes les actions mises en place par la ville sur le territoire albigeois. Le service gère plusieurs secteurs que sont l'entretien du domaine public avec l'aménagement des voiries et plus précisément l'entretien du mobilier urbain, des chaussées, des trottoirs, le désherbage etc. Mais aussi tout ce qui concerne la signalisation. Il gère aussi le droit des sols avec tout ce qui concerne les projets de construction, de démolition ou de modification d'un bâtiment. Les instructeurs des autorisations d'urbanisme avec lesquels j'ai pu travailler et discuter durant ce stage étudient les projets qui relèvent des permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et certificats d'urbanisme.

Concernant le droit des sols, le service urbanisme met en œuvre toutes les mesures nécessaires pour protéger le patrimoine historique et les biens publics en contrôlant notamment les risques liés à la construction. L'autorisation de construction d'un bâtiment n'est accordée qu'après du service. Un certificat est obtenu après l'intervention du service si effectivement, la construction du bâtiment suit les réglementations.

Le service urbanisme est important puisque dans une ville au riche patrimoine urbain comme Albi, il est important de bien respecter les procédures car de nombreuses règles particulières s'appliquent en secteur sauvegardé et site classé.

1.1.2 Un service aux multiples fonctions

Le service urbanisme d'une mairie a en charge à diverses missions toutes gérées par différentes personnes. À Albi, le service et les bureaux se déclinent en deux sections, l'une relevant de la mairie et l'autre de la communauté d'agglomération de l'albigeois et notamment toute la partie instruction.

Les missions du service sont les suivantes :

- ↪ Instruction des certificats d'urbanisme et envoi aux notaires concernés (CU)
- ↪ Traitement des déclarations préalables de travaux (DP)
- ↪ Traitement des permis de construire, permis d'aménager et de démolir
- ↪ Transfert d'un permis de construire ou d'aménager
- ↪ Contestation d'une autorisation d'urbanisme
- ↪ Taxe d'aménagement (TA)
- ↪ Assainissement des eaux usées domestiques
- ↪ Procédure d'autorisation de travaux des Établissements Recevant du Public (ERP)

Ainsi, il est fortement recommandé de s'informer auprès du service urbanisme avant d'entreprendre tous travaux. De plus, toutes constructions y compris celles de faible importance sont généralement soumises à autorisation. Cette autorisation qui est accordée en fonction de l'application du PLU en vigueur à la date du dépôt doit être demandée et obtenue auprès du service urbanisme avant tout commencement des travaux.

Le service gère également les travaux portant sur les établissements recevant du public (ERP) qui sont soumis à l'obligation d'obtenir un permis de construire dans les cas suivants :

- Création d'une nouvelle construction indépendante de tout bâtiment existant
- Agrandissement d'une construction existante
- Modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment (changement de destination).

- Travaux portant sur un immeuble inscrit au titre de monument historique ou se situant dans un secteur sauvegardé.

C'est également le service urbanisme qui gère le patrimoine immobilier de la commune, assure le montage et le suivi des opérations d'urbanisme ainsi que les actions de la ville en matière de foncier.

Enfin, il est possible de consulter le cadastre, le Plan Local d'Urbanisme, les dossiers d'enquête publique ainsi que les documents relatifs aux risques naturels.

Concernant la protection du patrimoine, le service urbanisme possède une fonction importante puisque c'est ici que se gère tous les documents d'urbanisme majeurs tels que le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui est applicable uniquement sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, le SPR qui correspond à l'ancien secteur sauvegardé de la ville d'Albi, le PSMV est en quelques sortes le PLUi du patrimoine.

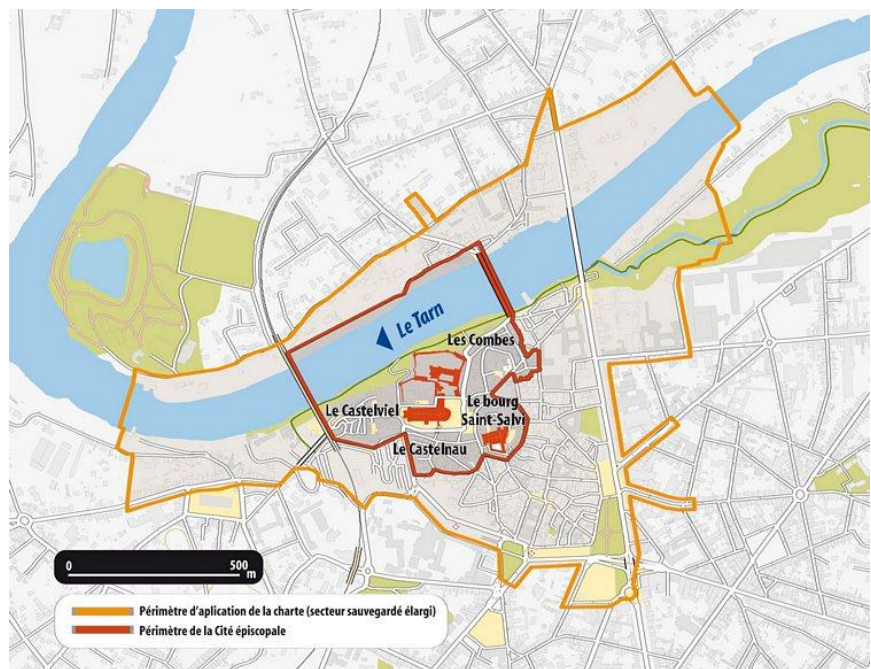


Figure 1 : Secteurs d'application du PSMV (Source : site de la mairie d'Albi)

Le PSMV est porteur de projets urbains spécifiques et son rôle repose essentiellement sur la protection et la valorisation du patrimoine urbain. Il vise à protéger l'environnement urbain et les bâtiments anciens, mais leur permet également d'évoluer harmonieusement au regard des fonctions urbaines contemporaines et de l'ensemble de la ville.

1.2 Du secteur sauvegardé aux alentours du cœur de ville : bilan de différents niveaux de protection

1.2.1 Constat d'une protection plus faible hors secteur sauvegardé

Le phénomène n'est pas nouveau, le centre ancien d'une ville est l'endroit où s'exerce la protection la plus forte avec notamment les secteurs sauvegardés. De ce fait, plus on s'éloigne du cœur historique, plus les normes s'allègent pour laisser place à l'évolution et au projet. Les zones de protection du patrimoine sont, pour ainsi dire, délimitées et hiérarchisées en accordant au patrimoine des valeurs différentes selon le zonage dans lequel il se trouve.

Nous remarquons donc, et cela s'applique à bon nombre de villes, que les quartiers historiques conservent une valeur identitaire forte avec un très haut niveau de protection au contraire des quartiers que l'on peut qualifier de « périphériques » et qui attirent bien souvent les promoteurs.

C'est pour cette raison que lors de mon stage il m'a été demandé d'analyser certains quartiers qui sont exposés à ce phénomène afin que la mairie puisse intervenir en conséquence.

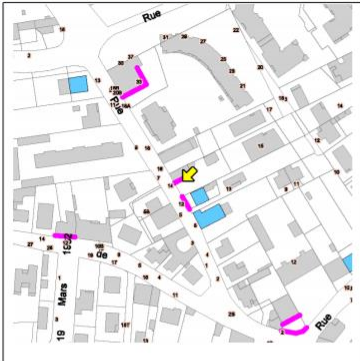

Pour cela, je me suis tout d'abord intéressée à la partie recherche et benchmarking. En effet, j'ai pu passer en revue un grand nombre de villes qui se sont lancées dans la protection de leur patrimoine hors cœur de ville. La ville de Toulouse tout d'abord a fait le choix de classer et de protéger 169 bâtiments ou maisons, qualifiées de « remarquables », dans leur nouveau plan local d'urbanisme. Ces derniers bénéficient du titre d'Élément Bâti protégé (EPB) et concernent principalement des demeures de style « toulousains » et qui par leur trait de caractère et l'histoire qu'elles expriment marquée par un passé maraîcher, en font des biens qu'il est important de sauvegarder et de faire perdurer dans le temps. « Ces bâtis, réalisés il y a environ 100 ans, par des familles travaillant la terre avec des goûts simples » suivaient des « plans de répartition des pièces qui n'ont plus rien à voir avec la tendance actuelle »¹

¹ Rapport de la commission d'enquête publique.

La ville de Toulouse a conséquemment réalisé une liste des bâtiments à protéger disponible sur le site de la mairie avec le nom de la commune, l'adresse du bien à protéger, le type de bâti, la référence et si le bâtiment fait partie d'un élément ou ensemble urbain.

Avec cela, ils ont ajouté une fiche explicative avec une photo du bien, son intérêt culturel et les préconisations de protection à lui apporter ainsi que son emplacement géographique.

COMMUNE : BLAGNAC	31069_053
Dénomination : Ferme	
Adresse : Carrière (rue) 14	
1/1	

■ Elément Bâti Protégé (EBP) : bâtiment
■ Elément Bâti Protégé (EBP) : façade, élément architectural...

► **Intérêt : culturel**

Cette modeste maison de faubourg présente quelques irrégularités : le premier niveau d'élévation ne comporte que quatre travées tandis que le second en dénombre cinq. Le bâtiment a été agrandi vers l'Est par une travée percée de deux portes fenêtres. Le bandeau de brique se poursuit sur le mur pignon du côté de la rue.

Sa disposition perpendiculaire à la rue et orientée vers le Sud dans un ancien moulin de fermes maraîchères suggère qu'il s'agirait d'une ancienne ferme qui a été surélevée et modifiée.

► **Préconisations spécifiques :**

Les caractéristiques principales de la façade doivent être préservées : composition et forme des ouvertures.

Figure 2 : Exemple de fiche explication d'un EPB sur la commune de Toulouse (Source : Mairie de Toulouse)

Cependant, un problème se pose et Toulouse n'est pas un cas unique, puisque de nombreux propriétaires obtiennent le déclassement de leur logement en faisant valoir leur droit à vendre librement et notamment à des promoteurs afin de pouvoir raser leur propriété, qu'ils estiment non remarquables, avant reconstruction.

C1 - les immeubles "protégés" en totalité ou en partie au titre des Monuments Historiques.	P 7
C2 - les immeubles intéressants	P 7
C3 - les immeubles d'accompagnement	P 8
C4 - les immeubles indifférents	P 9
C5 - les immeubles incompatibles	P 9
C6 - les éléments ponctuels incompatibles	P 10
C7 - les immeubles nouveaux	P 10
C8 - Zones de jardins vergers et espaces boisés à préserver	P 10
C9 - Alignements d'arbres à conserver	P 12
C10- Points de vues	P 12

Figure 3 : Classification des immeubles et zones à protéger dans la ville de Lons-le-Saunier (Source : Mairie de Lons-le-Saunier)

dans le cas contraire d'autoriser leur démolition au profit de constructions conformes aux prescriptions pour les immeubles nouveaux.

La ville de Lons-le-Saunier dans le Jura a adopté la même démarche mais avec une classification plus détaillée des immeubles et ensembles bâtis. Cette liste permet de trier les divers éléments du bâti en fonction de s'il est intéressant de les conserver ou de les préserver et

Après avoir analysé ces différents cas, mon maître de stage a souhaité que je m'intéresse à Albi puisque la ville souhaite développer la même démarche de protection que les villes examinées précédemment à destination des immeubles ou éléments du bâti remarquables hors secteur sauvegardé. L'objectif principal est d'éviter, comme nous le voyons sur l'image ci-dessous, que des bâtiments récents jouxtent avec des anciens qui se voient bien souvent menacés d'être rasés pour laisser place à des constructions plus récentes.



Figure 4 : Exemple d'immeubles modernes prenant le pas sur l'ancien dans la rue des Pavillons (Source : Inès Astié)

Ensuite, j'ai eu l'opportunité de travailler avec Pauline Mata, chargée de mission planification urbaine à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois afin d'échanger avec elle sur la problématique de protection patrimoniale et de comprendre sa prise en compte dans le PLU intercommunal. Pauline Mata a en effet travaillé à la réalisation d'un atlas du petit patrimoine dans le but de valoriser et protéger ce patrimoine « ordinaire » et d'annexer l'atlas au PLUi du Grand Albigeois. Elle s'était rendue sur le terrain afin d'identifier les éléments patrimoniaux, sans oublier de les géolocaliser, les photographier et les référencer. L'objectif à terme fut de présenter aux élus locaux les éléments repérés afin de les sensibiliser aux éléments

patrimoniaux souvent ignorés du fait de leur localisation et de les insérer au PLUi existant. Elle a ainsi pu me communiquer des informations sur la marche à suivre et des indices sur les PLU(i) à consulter afin de m'aider dans ma démarche.

1.2.2 Délimitation du périmètre

Avant de me rendre sur le terrain, j'ai pu établir un zonage afin d'avoir une meilleure organisation. Pour cela j'ai vu avec mon maître de stage les quartiers albigeois à privilégier et plus particulièrement ceux qui se trouvent être le plus en proie aux promoteurs immobiliers.

Nous avons donc défini quatre quartiers et rues prioritaires qui sont les suivants :

- ↳ L'avenue Colonel Teyssier qui détient quelques demeures dignes d'intérêt mais qui sont menacés par la construction massive d'immeubles récents.
- ↳ La rue du Général Leclerc
- ↳ La rue Gabriel Pech
- ↳ Le quartier du Breuil, ancienne cité minière sur laquelle la mairie souhaite avoir la main.
- ↳ La cité Ranteil, ancienne cité minière située sur la route de Castres et dont les façades des maisons sont typiques d'une époque mais qui sont menacées puisqu'elles sont de l'ordre de la propriété privée et que les occupants peuvent apporter les travaux et les modifications de façades qu'ils souhaitent à leur maison.

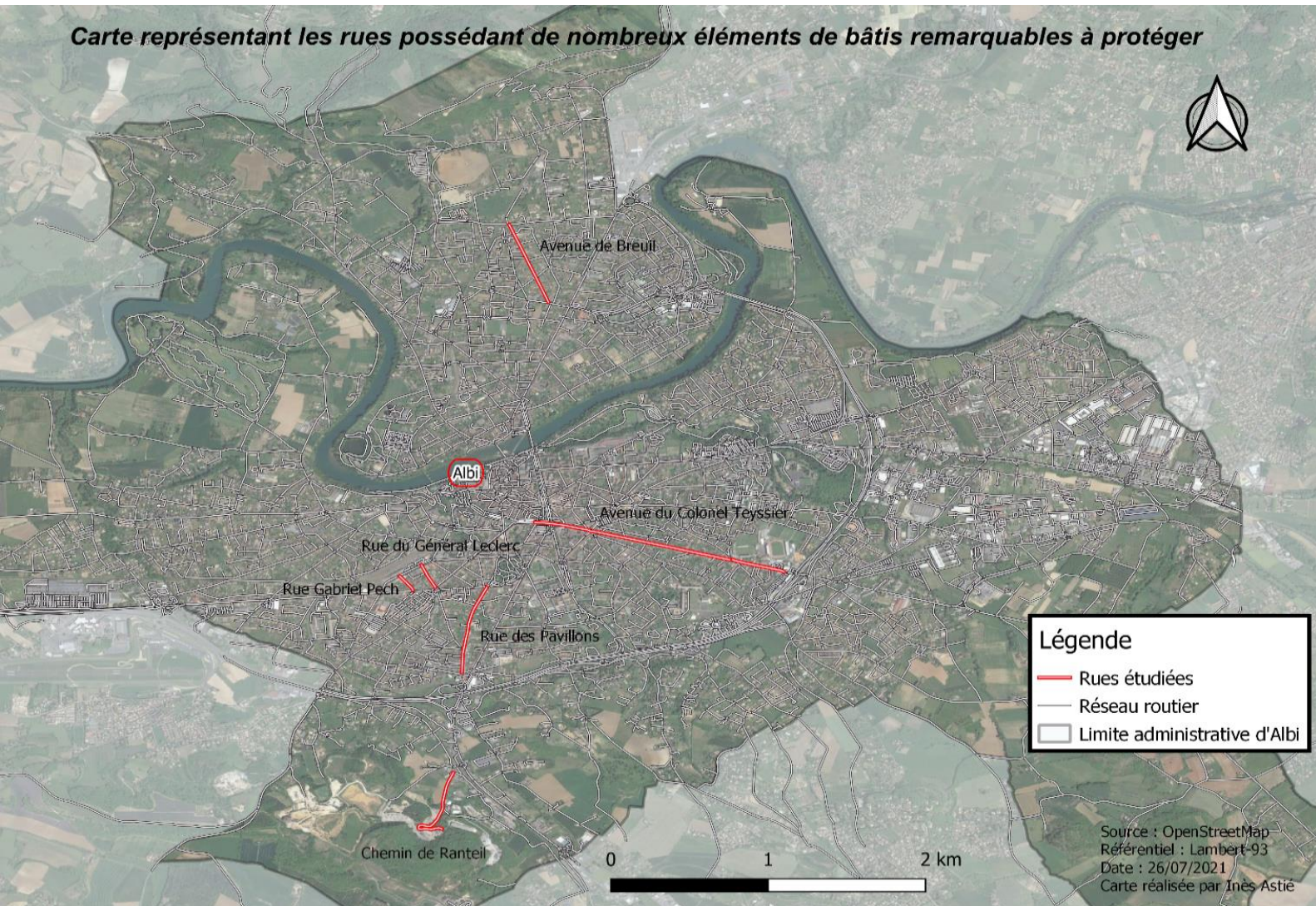


Figure 5 : Carte représentant les rues possédant de nombreux éléments de bâtis remarquables à protéger (Source : Inès Astié)

1.3 Réalisation de « fiches action »

1.3.1 Identification du bâti à protéger grâce aux sorties terrain

Après ce travail préliminaire, j'ai pu me rendre sur le terrain afin d'identifier les éléments du Patrimoine Bâti à Préserver (EBP).

Les sorties terrain se sont faites de manière autonome à pied ou à vélo et se sont pour la plupart réalisées lors des deux jours par semaine que j'avais en distanciel.

J'ai tout d'abord commencé par longer les rues Gabriel Pech et Maréchal Leclerc et j'ai pu noter de nombreux éléments du bâti qu'il m'a semblé important de protéger du fait de leurs critères architecturaux uniques et de qualité mais aussi de leur cohérence urbaine.

Nous voyons sur les deux images ci-dessous que certaines habitations peuvent passer inaperçues alors qu'elles représentent un patrimoine extraordinaire et typique. L'habitation de gauche située dans la rue Maréchal Leclerc est d'un style traditionnel toulousain avec une marquise en verre de qualité et une composition de façade intéressante notamment grâce aux liserés de briques en terre cuite et formant une continuité et une homogénéité urbaine avec les autres bâtisses.

Sur la photo du milieu toujours située dans la rue Maréchal Leclerc, l'habitation possède un style influencé par l'art nouveau avec des éléments de décor notables comme le garde-corps en fonte ou encore les détails de décoration au-dessus des fenêtres. Le portail peu visible sur la photo présente lui aussi des caractéristiques patrimoniales.

En ce qui concerne la troisième habitation, nous observons un style différent mais toujours très typique avec des corniches exceptionnellement préservées, une architecture soignée et trois

travées originales. La bâtisse a été restaurée dans une touche moderne mais tout en gardant le cachet du bâti ancien.



Figure 6 : Trois exemples d'éléments bâti qu'il est nécessaire de préserver (Source : Inès Astié)

L'analyse de toutes ces rues m'a permis de me rendre compte à quel point elles détiennent une morphologie urbaine qui fut, à l'origine, homogène mais bien souvent menacée par un bâti plus récent qui vient déstructurer cette cohérence.

La réhabilitation permet de pallier le manque de terrains constructibles tout en entraînant une forte revalorisation du bien. Il est donc judicieux de réhabiliter un immeuble ancien afin d'assurer une continuité architecturale, sans défigurer ces groupes d'immeubles de même destination que l'on qualifie d'ensemble urbain. Outre les réticences des propriétaires, tous les actifs anciens ne se prêtent pas nécessairement à la réhabilitation. Souvent trop dégradés, mal situés et sans intérêt patrimonial à première vue, ces bâtiments font l'objet d'une démolition. Car pour les villes, confortées par les promoteurs immobiliers, la construction neuve présente certains avantages. Elles sont en effet moins contraignantes sur le plan technique et bénéficient de délais de construction plus resserrés. Elles affichent des performances thermiques optimales grâce à l'emploi de matériaux innovants et se révèlent donc moins coûteuse sur le long terme. De plus, selon l'emplacement, elle se vendront plus cher que l'ancien.

1.3.2 Mise en forme des données

La deuxième étape fut de retranscrire les données amassées lors des sorties terrain. J'ai donc décidé sous la direction de mon maître de stage de réaliser des fiches paysage. Ces fiches ont pour objectif principal de préserver et valoriser intelligemment le bâti ancien et de lui permettre de s'adapter harmonieusement à de nouveaux usages tout en préservant ses caractéristiques patrimoniales.

En effet, la fiche paysage rentre dans le cadre de l'application de la loi Paysage, article L.123-1-5-III du code de l'urbanisme. Elle permet de recenser et localiser au travers d'une identification graphique sur les plans de zonage, des 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'ordres culturel, historique, architectural ou écologique.

Ces fiches paysages forment une sorte d'inventaire du patrimoine qui est normalement annexé dans le rapport de présentation du PLU et se présente souvent sous la forme de fiches d'identification. Elles se composent bien souvent d'une photographie, d'un descriptif et le type de protection souhaitée ou les prescriptions qui vont assurer la protection du bien. Les éléments identifiés seront ainsi soumis à l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et à l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment ou élément protégé.

Ma contribution à l'inventaire s'est déroulée en suivant le protocole suivant. J'ai réalisé des fiches paysages centrées sur les éléments de bâti anciens isolés ou au contraire faisant partie d'un ensemble urbain homogène. Pour ce faire, je me suis inspirée des fiches réalisées par la commune de Toulouse ainsi que celle de Sète et de Rodez car elles m'ont paru claires et concises avec toutes les informations nécessaires.

Ainsi, comme nous le voyons sur la fiche que j'ai réalisée ci-dessous, plusieurs éléments ont été nécessaire à la mise en forme de cette fiche. Tout d'abord, la localisation géographique du lieu. Pour cela, j'ai utilisé les ressources disponibles sur le site géoportail afin de localiser grossièrement le bâtiment en question dans la commune albigeoise et avoir un rendu suffisamment lisible. J'ai ensuite fait une localisation de l'immeuble de manière plus précise

dans la rue Colonel Teyssier. Grâce à mes visites de terrain j'ai pu ajouter une photo de l'immeuble.

Pour finir, j'ai qualifié l'intérêt architectural de cet ancien hôtel particulier ainsi que les préconisations concernant sa protection en m'inspirant des nombreux exemples des villes ayant déjà réalisées des fiches paysages pour leurs éléments de bâti à protéger.

Commune d'Albi

Type de bâti : Immeuble

Adresse : 70 avenue Colonel Teyssier



 Élément bâti protégé

Intérêt architectural :

Cet ancien hôtel particulier dessiné par l'architecte albigeois Léon Daures date de 1928. Il est situé dans l'avenue Colonel Teyssier et se caractérise par son architecture atypique par rapport au modèle traditionnel qui l'entoure. Elle se distingue par ses détails de façade tels que la frise ornée raisin ou encore son bow-window à l'anglaise.

Préconisations :

Caractéristiques principales de l'immeuble à préserver : la façade ornée de motifs de grande qualité, la forme des ouvertures et les corniches méritent d'être conservées.



Figure 7 : Exemple d'une fiche paysage que j'ai réalisé sur un élément bâti albigeois (Source : Inès Astié)

2. Comprendre « ce qui fait patrimoine » pour réussir à le préserver

2.1 Du monument historique au « patrimoine urbain ordinaire » non protégé : une prise de conscience

2.1.1 L'évolution de la notion de patrimoine : émergence de nouvelles catégorisations

Une véritable conscience patrimoniale émerge dès la fin du XVIII^e siècle et plus particulièrement lors de la Révolution française face aux nombreuses destructions et pillages de biens notamment privés. Cela conduit à des campagnes de restauration concernant des édifices moyenâgeux tels que des châteaux, des cathédrales ou encore des abbayes. Cependant, les critères esthétiques de l'époque conduisent à privilégier la protection et la restauration d'éléments pittoresques et appartenant au domaine public et de délaissier le patrimoine ordinaire et le patrimoine naturel. De plus, les mutations économiques conduisent à délaissier des bâtiments comme ce fut le cas dans la période des Trente Glorieuses qui ont radicalisé la modernité en construisant sans accroche avec le passé.

Or, l'engouement qui s'est développé pour la nature grâce au romantisme va susciter une reconnaissance de la valeur patrimoniale des paysages et c'est ainsi que la loi du 02 mai 1930, ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque va venir étendre la sauvegarde aux monuments dits naturels et aux sites dont la conservation ou la préservation présente un intérêt au point de vue artistique, historique, légendaire, pittoresque ou scientifique. Ainsi, petit à petit, nous avons commencé à voir des cascades, cavernes, forêts être classés et cela s'est peu à peu étendu vers des sites constituant des ensembles paysagers cohérents et des espaces intégrant des pratiques humaines.

Au-delà du patrimoine monumental tel qu'on le connaît aujourd'hui, le patrimoine ordinaire a lui aussi des valeurs encore peu mises en avant et reconnues. Si certaines constructions emblématiques sont



Figure 8 : Maison albigeoise typique se présentant comme l'une des plus anciennes de la ville. (Source : Mairie d'Albi)

aujourd'hui classées, un grand nombre d'éléments architecturaux ne sont pas encore protégés. Ils marquent pourtant notre quotidien et sont menacés de démolition alors que réhabilités à bon escient, ils peuvent continuer d'évoluer dans le futur. Pour aboutir à cela, il faut tout d'abord réussir à comprendre les valeurs du patrimoine et leurs typologies spécifiques.

Tout d'abord, ils sont bien souvent témoins d'une région, de son histoire et de ses particularités géographiques. Tel est le cas à Albi avec la « brique foraine » plus communément appelée la « brique rouge » et qui traduit d'un savoir-faire ancestral et

traditionnel. Elle est souvent associée au pan de bois synonyme du colombage comme nous le voyons sur l'image suivante.

Ensuite, ils témoignent aussi d'une activité ou de la cohérence d'un ensemble, qu'elle soit agricole ou encore industrielle. Effectivement, la valeur patrimoniale ne provient pas seulement de la qualité intrinsèque d'un bien mais aussi de la cohérence de plusieurs éléments qui leur valent d'être protégés par leur disposition. Ces constructions sont le reflet d'une activité passée comme c'est le cas dans le quartier du Breuil à Albi (fig. 10) dont le passé



Figure 9 : Ancienne cité minière du Breuil (Source : Inès Astié)



Figure 10 : Ancienne cité minière de Ranteil (Source : Google Maps)

minier a su laisser quelques traces comme en témoigne les nombreux jardins en lanières serties de barrières typiques des cités minières de l'époque ou encore la cité de Ranteil (fig. 11) et ses alignements de maisons minières avec une singularité que sont l'alignement de briquettes rouges traversantes sur ces maisons et que la mairie souhaite préserver et valoriser dans leur intégralité. Ces ensembles et édifices bénéficient d'une faible protection consécutive à la perte de leur usage initial. Ce sont ces détails architecturaux qui marquent pourtant l'histoire de la commune et forge l'identité du quartier.



Figure 11 : Plan cadastral de l'ancienne cité minière du Breuil (Source : Géoportail)

Ils peuvent aussi avoir une valeur que l'on peut qualifier « d'anecdotique » qui n'appartiennent pas au « grand patrimoine » ou ne possédant pas de qualité architecturale ou d'intérêt paysager mais qui relèvent plus de l'insolite ou de l'anecdote, qui raconte une histoire passée ou récente tel qu'un témoignage historique comme les monuments commémoratifs ou encore les lieux marqués par le passage d'une personne célèbre.

Enfin, on accorde à certaines construction le rôle de repère et d'orientation comme les phares par exemple qui sont souvent menacés par la perte de leur usage d'origine.

Par conséquent, ce « qui fait patrimoine » a beaucoup évolué et ne limite plus seulement à un aspect historique. La définition du patrimoine englobe désormais des édifices individuels, majeurs ou vernaculaires, des sites archéologiques ou commémoratifs, des ensembles urbains ou ruraux, des paysages, des régions, des traditions etc. Cela témoigne d'une évolution pour la préoccupation patrimoniale avec un intérêt populaire grandissant renforcé notamment avec l'ampleur croissante du tourisme.

2.1.2 L'identification du bien évalué et sa préservation

La réalisation d'un recensement du patrimoine est une phase cruciale de tout projet de valorisation et de protection. Bien que la législation actuelle incite à prendre en compte les éléments du bâti qui composent le cadre ordinaire de notre vie, la plupart restent toujours non assimilés à du patrimoine et rares sont ceux qui bénéficient d'une protection particulière même s'ils participent entièrement à l'identité d'un territoire, d'un quartier ou d'une commune.

Il est nécessaire de faire des choix sur ce qui doit être ou non protégé et d'identifier ce capital en listant les différents critères qui font qu'un élément issu de notre passé, quoique ordinaire, puisse être considéré comme un élément patrimonial à préserver. Mais comment intervenir ? Chaque méthode dépend de l'élément bâti et de ses qualités intrinsèques. Le patrimoine civil a la particularité d'être à la fois composé de biens exceptionnels comme ordinaires, modestes comme grandioses. Lors de la protection d'un bien afin de préserver sa valeur commémorative, quatre types d'interventions peuvent être effectués :

- ↳ L'entretien qui va venir conserver le bien dans son état d'origine. Cette technique est principalement utilisée pour des œuvres spéciales dont la valeur esthétique ou historique dépasse le potentiel de leur valeur d'usage initiale.
- ↳ La restauration, permet de remettre un bien dans son état initial après qu'il a été abîmé par les aléas du temps et de l'histoire. Il s'agit d'un concept lié à l'origine aux monuments historiques. Il tente souvent de répondre à la question : Comment recréer ce qui a disparu ?
- ↳ La réhabilitation, qui va intervenir sur le patrimoine sans le détruire. L'enveloppe du bâtiment a été préservée, mais des changements majeurs peuvent survenir. Ce concept est généralement lié à des questions de performance énergétique mais surtout d'habitabilité avec des normes sanitaires à respecter.

↳ La rénovation, qui équivaut généralement à l'acte de détruire pour reconstruire. C'est une méthode radicale développée entre 1950 et 1960. Son objectif fut à l'époque de détruire l'ancien quartier afin d'y construire des bâtiments modernes plus performants d'un point de vue fonctionnel. Depuis, la rénovation urbaine s'est adoucie, à l'image des interventions des pouvoirs publics visant aujourd'hui à simplement remodeler le territoire sans user de « *la politique de la table rase* »²

2.2 Les collectivités, garante de leur patrimoine

2.2.1 Le PLU : témoin du rôle majeur de la commune

Le patrimoine est vecteur de développement économique, social et urbain. C'est un atout pour les aménageurs. Son intégration au sein des documents de planification urbaine est désormais nécessaire. De plus, le niveau de protection « cités historiques » instauré par la loi CAP, confère au PLU un statut « patrimonial ». Les lois SRU (2000), suivies de la loi Grenelle II (2010) ont renforcé le rôle du PLU en le plaçant comme outil majeur des communes dans la protection, valorisation du patrimoine. Le PLU représente à ce jour l'unique dispositif patrimonial dont le pilotage est à 100% local.

Face à certaines menaces qui pèsent sur le patrimoine local des communes, les élus locaux ont un rôle essentiel à jouer, à l'échelle des territoires, pour le préserver. Le Maire et son conseil municipal sont les premiers acteurs de la protection patrimoniale, ils détiennent une pluralité des compétences, un pouvoir décisionnel et une autorité pour mettre en place des plans d'actions pour préserver, restaurer et valoriser le patrimoine présent sur leur territoire. Pour ce faire, les acteurs locaux doivent engager les outils mis à leur disposition et c'est le cas du PLU. L'intérêt essentiel du PLU en termes de protection patrimoniale est sa capacité à préserver les éléments du bâti et les ensemble urbain ou paysager non soumis aux dispositifs plus importants de protection.

En effet, outre sa capacité à mettre le patrimoine et le paysage en lien avec les autres enjeux territoriaux qu'il aborde (habitat, économie dont tourisme, déplacements, biodiversité,

² Thomas Fioux. Le patrimoine face aux enjeux urbains contemporains : quelle protection pour le patrimoine civil au sein de l'aménagement urbain ?. Architecture, aménagement de l'espace. 2016. ffdumas-01419404f

ressource en eau, climat...), le plan local d'urbanisme propose plusieurs outils de diagnostic et d'actions pour valoriser et protéger le patrimoine et les paysages.

En particulier, au regard des différentes parties qui composent le PLU(i) (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par exemple comprennent les dispositions et les ambitions d'une collectivité territoriale portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ainsi, les OAP qui portent sur des quartiers ou des secteurs précis, vont définir les conditions d'aménagement en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Si la collectivité le souhaite, les OAP peuvent également définir les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur du patrimoine et permettre le renouvellement urbain, restructurer, réhabiliter ou aménager des quartiers, mettre en valeur, conserver et requalifier des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés notamment pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant, la collectivité qui porte le PLU(i) a notamment la possibilité, si elle le souhaite au travers du règlement de définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions mais aussi des règles concernant l'aspect extérieur des constructions qu'elles soient neuves, rénovées ou réhabilitées, de leurs dimensions ou encore de leurs conditions d'alignement sur la voirie.

Elle peut aussi prévoir des règles d'emprise au sol et de hauteur des constructions dans un but d'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions et de préservation et/ou évolution de la morphologie du tissu urbain. Elle peut également prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures et d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les îlots et quartiers.

Cependant, nous pouvons nous demander si le PLU(i) permet à lui seul remplacer l'ensemble des outils de protection existant ? Avec quelle instruction ? Quels en sont les

impacts potentiels ? Pour quelles limites ? Quels sont les accompagnements de projet (analyse préalable de la situation et des facteurs à prendre en compte, mise en forme du plan d'action etc.) ?

2.2.2 De la protection étatique à la protection locale : la Tour Palmata, un exemple de protection à échelle communale

Les éléments patrimoniaux, qu'ils soient publics ou privés, sont tous considérés comme étant des « biens communs ». Cela nécessite donc l'intervention de l'État et c'est pour cela que la gestion du patrimoine est rattachée à différents ministères : le «Ministère de la Culture et de la Communication» qui traite les questions relatives au patrimoine mobilier et immobilier et qui agit sur le patrimoine par l'intermédiaire de la Direction générale des Patrimoines, le «Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie» et le «Ministère de l'Égalité des territoires et de la Ruralité» qui se penchent sur les aspects relatifs à l'aménagement du territoire et à la gestion des espaces naturels à protéger.

L'État agit sur le territoire par l'intermédiaire de services déconcentrés au niveau départemental et régional. Ces services permettent de faire la jonction entre gestion locale et gestion centrale. Pour ce qui est de la gestion du patrimoine bâti urbain et paysager la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) pilote l'intervention de l'État sur le terrain par l'intermédiaire des Unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP). Il regroupe des fonctionnaires d'État tels que les Architectes en chef des monuments historiques (ACMH) et les Architectes des Bâtiments de France (ABF). Les ABF jouent un rôle de conseil et d'accompagnement. Les services instructeurs des permis de construire et des déclarations préalables sont informés de l'impact sur le patrimoine d'un projet grâce aux avis ABF.

En outre, il est important de savoir que depuis la loi relative à la Liberté de la création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) promulguée en 2016, les nombreux outils de protection qui étaient jusque-là indépendants les uns des autres ont été réunis en deux grandes familles. On retrouve donc les abords de monuments historiques et les sites patrimoniaux remarquables. À l'intérieur de ces deux familles sont regroupés les outils préexistants qui seront remplacés au fil du temps par les deux appellations génériques.

La section des abords de monuments historiques regroupe donc pour l'instant, le « rayon des 500 mètres » qui permet d'établir un périmètre de protection de 500 mètres autour des

monuments historiques. « *Est considéré, pour l'application du présent titre, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres* »³.

Il s'agit donc de protéger la relation entre un édifice et son environnement en veillant à la qualité des interventions de façades ou de toitures et à prendre soin du choix du mobilier urbain et de l'éclairage, voire à interdire toute nouvelle construction aux abords du monument.

Viennent ensuite les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Il s'agit de périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et qui requiert l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable et la publicité est interdite, sauf s'il existe un Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI) laissant une tolérance.

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) se sont substitués aux ZPPAUP (zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) d'AVAP (aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), et secteurs sauvegardés. Les sites patrimoniaux remarquables peuvent être aussi couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui tient lieu de document d'urbanisme.

Comme le notifie le code de l'urbanisme, "*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.*"⁴ Ainsi, en dehors des mesures spécifiques de protection, pour tout ce qui concerne la conservation, la restauration et la mise en valeur des paysages et du patrimoine, (sites classés inscrits, monuments historiques, Aire de Valorisation de l'Architecture et du Paysage, Plans de Secteur et de Mise en Valeur...), les élus locaux ont un rôle important à jouer. En France, 41% des monuments historiques appartiennent à des communes et seulement 4% à l'État. Le reste sont des propriétés privées. Ainsi, la question de la décentralisation répond à un besoin de lier les orientations et les moyens de protection aux acteurs locaux du patrimoine. Finalement, l'État joue plus le rôle d'animateur, d'accompagnateur, et parfois de financeur. Les collectivités, quant à elles, se doivent de mieux

³ Article L621-30-1 du code du patrimoine

⁴ Article L.110 du Code de l'urbanisme

s'approprier les démarches de protection du patrimoine, en optimiser la gestion et la valorisation et utiliser le patrimoine comme ressource pour son territoire.

Ainsi, les seconds acteurs de la gestion du patrimoine se situent à l'échelle locale. C'est en 2001 qu'une première phase expérimentale de décentralisation de la compétence du patrimoine vers les collectivités locales a été mise en œuvre car la décentralisation est une nécessité pour l'État. Cela s'explique du fait que la charge financière du patrimoine et le caractère local du patrimoine ont poussé l'État à se détacher d'une partie de cette compétence et de la déléguer aux collectivités. La culture devient, comme nous l'énoncions plus haut, un moteur des stratégies de développement des territoires. Les différents acteurs locaux doivent donc bien souvent réussir à trouver des terrains d'ententes afin de convenir des meilleures décisions en termes de patrimoine. Et c'est ce que nous allons étudier au travers du cas suivant.

La tour Palmata est un édifice datant du XIII^e siècle situé dans le centre historique de la vieille ville de Gaillac. C'est au 16^{ème} siècle que la tour est désignée comme étant la possession d'un riche bourgeois qui lui aurait donné son nom, Paul Matha, riche bourgeois. À la fin du 16^{ème} siècle, l'édifice est réquisitionné pour servir de prison. Cependant, la tour faisait partie d'un ensemble beaucoup plus vaste d'environ 400 m² mais le Conseil Municipal vote alors l'acquisition de plusieurs immeubles destinés à être détruits et une partie de l'immeuble auquel elle était rattachée fut rasé. La tour a été achetée en 1919 par la cave de l'abbaye Saint-Michel où elle fut tout d'abord aménagée pour servir de magasin. En 1920 elle sert également à stocker les eaux-de-vie et est par la suite choisie pour abriter la cave expérimentale.



Figure 12 : La Tour Palmata à Gaillac (Source : Wikipédia)

La Tour Palmata fut inscrite monument historique en 1927 notamment pour ses fresques et ses colonnes en très bon état de conservation.

En 2003, la tour efface les clivages politiques municipaux entre les deux élus Alain Soriano et Alain Hortus qui ont su mettre de côté leurs différends pour vouloir préserver, voire ouvrir au public ce patrimoine important encore méconnu. Ils ont ainsi milité pour faire connaître l'édifice et le faire mettre en valeur. La propriété privée du lieu reste toutefois un frein à ces projets.

Plus tard, la municipalité gaillacoise a décidé d'exercer son droit de préemption sur la Tour car les propriétaires avaient l'intention de vendre l'immeuble à un particulier. Une déclaration d'intention d'aliéner a été déposée en mairie concernant cette vente pour un montant de 300.000 euros. La mairie a tenté de trouver un terrain d'entente avec les propriétaires et le futur acquéreur, en vain. Pourtant, en 2013, la ville de Gaillac achète la tour pour la somme de 243 000 euros mais malgré tout, les projets de mise en valeur ne sont pas établis.

Il faudra attendre 2018 pour que l'Architecte des Bâtiments de France du Tarn propose le projet de création du périmètre délimité des abords sur plusieurs monuments Gaillacois dont la Tour Palmata classée donc en tant que Site Patrimonial Remarquable (SPR).

2.3 Albi, en quête de reconnaissance pour son patrimoine

2.3.1 Un patrimoine mondialement connu et reconnu

Albi, ville moyenne du sud-ouest de la France de près de 50 000 habitants, s'inscrit depuis plusieurs années dans une dynamique patrimoniale et culturelle de plus en plus affirmée. La ville bénéficie d'un patrimoine riche et varié avec de nombreux monuments historiques, inscrits ou classés ainsi que d'un ensemble architectural et urbain médiéval exceptionnel faisant d'Albi, une ville reconnue nationalement et internationalement.

La ville s'est façonnée au fil des siècles et a été marquée par son riche héritage historique. Nous pouvons notamment encore aujourd'hui admirer la Cathédrale Sainte-Cécile qui bénéficie des titres de plus grande cathédrale de brique au monde et de plus grande cathédrale peinte d'Europe. On retrouve aussi le Palais de la Berbie, anciennement palais des Évêques transformé aujourd'hui en musée Toulouse-Lautrec, la collégiale Saint-Salvi et son cloître construit en 1270 aux arcades romanes et chapiteaux gothique uniques ou encore, le Pont-vieux, plus vieux

pont de France encore utilisé, bâti en 1040, autrefois fortifié.

C'est au 13ème siècle, au lendemain de la croisade des Albigeois contre les Cathares, que la ville devient une puissante cité épiscopale⁵ composée d'un ensemble de monuments et de quartiers cohérents et homogènes, tels que le Casteviel, le Bourg Saint-Salvi ou encore les berges du Tarn. Cet ensemble s'intègre aujourd'hui parfaitement au tissu urbain moderne.

Ainsi, depuis le 31 juillet 2010, la Cité épiscopale d'Albi est entrée au Patrimoine Mondial et fait donc partie de la prestigieuse liste des 869 biens culturels "uniques" inscrits dans le monde à l'UNESCO.

Le classement de la cité épiscopale a stimulé le tourisme mais aussi l'attractivité de la ville. Le secteur qui a bénéficié de ces retombées n'est autre que celui du tourisme. En effet, le nombre de touristes a progressé de 21 % sur l'année 2010. Selon l'Insee, la fréquentation des hôtels a augmenté de 6 %, contre une moyenne nationale de 2,3 %.

Le classement Unesco agit aussi comme une formidable promotion pour la réhabilitation du patrimoine. « Le label facilite l'obtention de subventions »⁶. L'État a à titre d'exemple participé à une hauteur de 40 % à la rénovation du musée Toulouse-Lautrec, chantier qui a coûté plus de 40 millions d'euros.

⁵ La cité épiscopale se définit comme un ensemble urbain de briques unique par sa couleur, sa puissance et son harmonie. La cité épiscopale d'Albi vient témoigner de la symbiose de la cité avec un groupe épiscopal (dépendant de l'évêque).

⁶ Propos tenus par Philippe Bonnecarrère, ancien maire d'Albi

2.3.2 Protéger le patrimoine d'hier et créer celui de demain : Une nouvelle perspective dans la protection de son patrimoine

Alors que la cite épiscopale est déjà reconnue en tant que patrimoine historique, culturel et architectural aux yeux de tous, la ville d'Albi souhaite aller plus loin...

Après la Seconde Guerre mondiale, la Cite épiscopale d'Albi échappe à des projets d'urbanisme inadaptés et incohérents, tels que la démolition du quadrillage du Castelviel avec

le projet Albi 2000 ou encore le démantèlement de l'aile orientale du palais de la Berbie. En janvier 1968, un arrêté interministériel créait le secteur sauvegardé d'Albi. En 1978, la réalisation d'un contrat ville



Figure 13 : Maquette du projet Albi 2000 (Source : Mairie d'Albi)

moyenne a permis d'entreprendre une réhabilitation du centre historique et d'inscrire dans le temps une véritable action, en travaillant sur les édifices et monuments majeurs de la Cité épiscopale et de la zone tampon. Cependant, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) n'entre en vigueur qu'en 1993, après avoir été approuvé en Conseil d'État.

Désormais, la mise en valeur des secteurs les plus délabrés, le développement de l'habitat et l'embellissement et la valorisation patrimoniale viennent placer le patrimoine albigeois au cœur des préoccupations municipales. Cela débute par la requalification de la place Sainte-Cécile et de ses abords de 2004 à 2005 en supprimant le parking qui encombrait sa devanture et de la transformer en espace dédié aux piétons.

Ensuite, est venue la rénovation des façades du vieil Albi et des cours intérieures des hôtels particuliers, l'amélioration de l'habitat, la piétonisation de certaines ruelles, la

réhabilitation du marché couvert et la création d'un parking couvert, le réaménagement de la place du Vigan et la redensification urbaine.

Ainsi, bien que la ville d'Albi ai encore du chemin à parcourir concernant la protection de son patrimoine et notamment sur la protection du patrimoine hors secteur sauvegardé comme nous avons pu le voir précédemment, nous pouvons tout de même dire que la ville dans un très bon état d'avancement et place la préservation et la valorisation de son patrimoine ancien au cœur de ses démarches. Désormais, les objectifs se concentrent surtout sur le patrimoine futur.

Le devenir du patrimoine réside dans la maîtrise de son évolution et dans l'organisation et le développement des outils de protection garantissant une réadaptation respectueuse du cadre bâti aux usages contemporains. Le patrimoine urbain tel que nous le connaissons aujourd'hui n'aurait peut-être pas traversé l'époque moderne de la même façon si les pouvoirs publics n'avaient pas cherché à le protéger. Néanmoins, il est important de penser à reconvertir un patrimoine devenu obsolète. La ville d'Albi s'est engagée à se tourner vers l'avenir « Les biens Unesco sont de véritables locomotives autour desquels on peut développer des projets de développement. »⁷

Stéphanie Guiraud-Chaumeil, maire d'Albi et vice-présidente de l'Association des biens français du patrimoine mondial l'a elle aussi précisé « Célébrer un anniversaire, c'est à la fois se remémorer les années écoulées pour en faire un bilan ; c'est aussi se projeter dans celles qui vont suivre. Car nous sommes impliqués ensemble depuis maintenant dix ans et c'est ensemble que nous allons écrire la suite de cette histoire. »

Cela se traduit avec l'exemple de la Scène Nationale qui fut anciennement un parking et que l'architecte Dominique Perrault a su donner à ce lieu un nouveau patrimoine architectural et culturel. La couleur irisée rappelle la brique, matériau typiquement albigeois. De plus, ce théâtre fait le lien entre l'entrée de ville et le centre historique.

Nous retrouvons aussi la médiathèque Pierre Amalric inaugurée en 2001, la médiathèque. Ce bâtiment moderne a été pensé par l'architecte Pierre Brunerie et prend la forme d'un embarcadère à cinq niveaux et montre que la ville souhaite se réinventer et mettre en avant des nouvelles formes de patrimoine en mélangeant ainsi ancien et moderne.

⁷ Propos tenus par préfet de la région Occitanie, Étienne Guyot lors du colloque « Patrimoine mondial et territoires. Quelles promesses d'avenir ? » organisé par la Ville d'Albi a organisé au Grand Théâtre, le 22 juin dernier.

La passerelle piétonne et cyclable traduit aussi le désir de renouvellement de la ville puisqu'elle permettra à l'avenir de faciliter et sécuriser les échanges quotidiens et les déplacements doux entre les deux rives et viendra atténuer l'effet de rupture entre ces deux dernières et placera la base de loisir de Pratgraussals à la centralité du cœur de ville.

Le projet « Cantepau demain » va lui aussi permettre un renouvellement urbain important. Effectivement une partie du quartier de Cantepau a été retenue par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine comme quartier prioritaire au titre de quartier d'intérêt régional.

De plus, dans la continuité des opérations de renouvellement urbain et d'embellissement conduites depuis plusieurs années, la ville d'Albi poursuit son action en faveur de la rénovation des façades dans le périmètre du Site patrimonial remarquable. Pour cela, 4 critères de sélection ont été retenus dont la localisation, l'état sanitaire du bâtiment, les éléments décoratifs de façade et l'aspect esthétique du bâtiment. Les travaux prennent en compte tout ce qui concerne les murs tels que le ravalement, la réfection des peintures, crépis ou encore enduis ou encore les travaux esthétiques concernant les menuiseries, boiseries etc., la restauration de la toiture ou ferronneries ou encore la restitution et restauration d'éléments architecturaux tels que les sculptures.

Concernant les façades, Albi met en pratique le façadisme qui consiste à ne conserver que la façade sur rue de bâtiments anciens où la préservation est jugée importante et dont tout le reste est remplacé par du bâti moderne. Cette pratique a souvent comme unique objectif de conserver l'unité du paysage urbain.

Ici, dans l'avenue Colonel Teyssier, la façade a été conservée et un bâtiment neuf et vitré a été construit derrière pour garder une certaine homogénéité du bâti.

L'ensemble de ces projets ont et auront un impact indéniable sur l'identité de la ville et pourront être



Figure 14 : Exemple de façadisme à Albi (Source : Inès Astié)

considérés comme des vecteurs de l'évolution urbaine d'Albi et de la complémentarité des actions communales et intercommunales.

3. Préconisations et enjeu professionnel

3.1 Une meilleure prise en compte du patrimoine bâti

3.1.1 Une nouvelle forme de protection : le PLU patrimonial

Le PLU Patrimonial (PLUPAT) est un programme de recherches de l'Agence nationale de la recherche (ANR). Il a obtenu un financement de l'Agence Nationale pour la Recherche pour une durée de 4 ans à compter du 1er octobre 2015. Il est mené par des géographes, des juristes, des architectes et des sociologues. L'ensemble des chercheurs de ce programme de recherches sont des enseignants, enseignants-chercheurs, professeurs, maitres de conférences, docteurs ou doctorants, au sein de différentes écoles telles que les universités d'Angers, de Tours, de Lyon2 et l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon. Ils sont tous animés par la même question « *La planification urbaine que constitue par excellence le PLU peut-elle – et doit-elle – suffire à la protection des patrimoine territoriaux ?* ». Autrement dit, le PLU est-t-il l'outil de protection et de gestion des patrimoines nécessaire et suffisant ?

Ainsi, ce programme a pour objectif principal d'évaluer la capacité du Plan local d'urbanisme (PLU) à identifier et protéger le patrimoine dans le cadre d'une politique patrimoniale décentralisée. Les autres objectifs sont d'élaborer un inventaire du patrimoine urbain de son territoire mais aussi de distinguer les différents patrimoines pouvant donner lieu à une identification et/ou à une réglementation.

Il va s'intéresser aux villes possédant un document d'urbanisme tel qu'un PLU et intégrant la protection du patrimoine. En outre, il est important de noter que certaines villes usent d'ores et déjà des PLU patrimoniaux. La protection du PLU patrimonial présente une échelle de protection multidimensionnelle qui peut s'appliquer aussi bien à un simple immeuble qu'à un groupe plus ou moins important d'immeubles. Il vient répondre à l'inadéquation des PLU avec les enjeux patrimoniaux et urbains contribuant à une densification et une artificialisation des villes.

Il se décline en 4 axes de recherches :

1. Le premier enjeu de la recherche a pour objectif de reconstituer l'historique du PLU patrimonial. Il s'agit de reconstituer la genèse de l'expression PLU patrimonial, expression sans valeur juridique.

2. Le deuxième enjeu vise à identifier et évaluer les potentialités du PLU en matière d'identification et protection patrimoniales et ainsi, caractériser ce qui pourrait être ou non considéré comme PLU patrimonial.
3. Le troisième enjeu de ce travail cherche évaluer les degrés de différences des politiques patrimoniales à travers le PLU.
4. Le quatrième revient à déterminer la possible complémentarité du PLU par rapport aux outils de protection du patrimoine (type Monuments Historiques).

Le programme débute par une analyse fine et détaillée d'une vingtaine de PLU en France. Cet échantillonnage est effectué sur la base de quatre catégories :

- Des communes actuellement dotées d'un outil de protection voué à disparaître (Secteurs sauvegardes, ZPPAUP-AVAP etc.),
- Des communes classées en sites UNESCO,
- Des communes ayant décidé de s'orienter vers un renforcement de la protection de leur patrimoine
- Des communes où le PLU est annoncé et revendiqué comme patrimonial, mais sans validation d'un juge administratif.

Plusieurs résultats ont émané de ce programme et notamment le fait que le PLU patrimonial confirme son potentiel en matière d'identification et de protection du patrimoine grâce aux divers outils consacrés et à la mobilisation des instruments classiques que sont le règlement et le zonage. Mais il en ressort aussi la crainte que le passage au PLU Intercommunal vienne remettre en question les acquis patrimoniaux des PLU, dans leur méthodologie comme dans l'identité patrimoniale qu'ils portaient. Il semblerait tout de même intéressant pour la ville d'Albi de surveiller les démarches et les retombées de ce programme de recherches afin de songer à l'appliquer.

3.1.2 Ne pas tomber dans la patrimonialisation excessive

Le patrimoine est inéluctablement amené à évoluer. Il n'échappe pas aux évolutions et aux changements de la vie contemporaine. À ce titre les mesures de protection ne doivent pas contraindre excessivement le patrimoine afin de lui permettre de continuer à être pratiqué. « L'espace n'a de sens que s'il est confronté à la vie »⁸

L'héritage du patrimoine passé, doit pouvoir être vécu au présent et évoluer dans le futur. La protection et la valorisation ne doivent pas réduire ces biens à des dimensions seulement historiques. Les usagers qui pratiquent ces espaces doivent pouvoir jouir de l'ensemble des opportunités qu'ils leur offrent.

Le patrimoine est souvent fragile et vulnérable et parfois même menacé de disparaître dû à divers facteurs que sont son vieillissement, les changements de « mode », le mauvais état des structures ou des bâtiments, le nombre élevé de touristes qui visitent un site, etc. Il est donc primordial de le préserver afin préserver une part importante de ce qui fait notre identité que l'on souhaite transmettre aux futures générations. Il est nécessaire que l'Etat s'engage à la sauvegarde des biens patrimoniaux grâce à la labellisation, aux appellations et aux différents outils de protection vu plus haut dans ce mémoire.

Cependant, respecter et transmettre l'héritage du patrimoine des anciens n'exige pas nécessairement une « muséisation » qui risque d'entraver tout développement et transformer la ville en décor non évolutif n'attirant qu'un tourisme de masse. En effet, ce phénomène que Régis Neyret⁹ appelle le « tout patrimoine » et qu'il définit comme étant une recherche identitaire dans un monde mondialisé et qui tend à l'uniformisation. Ainsi, les objets, les mœurs ou encore les espaces de vie deviennent « patrimonialisables » face à une demande sociale de plus en plus forte et perdent de leur valeur première. Le patrimoine tend donc à devenir un instrument bien souvent politique.

De plus, les retombées de la patrimonialisation ne sont pas toujours celles attendues comme lorsqu'en 2010 la ville d'Albi obtient le classement de sa cité épiscopale, elle espère que le nombre de ses visiteurs augmentera de manière exponentielle mais les touristes qui visitent la cité épiscopale y restent souvent le temps d'une journée ou de quelques heures et ne

⁸ AUDRERIE, Dominique. *Le patrimoine : le regarder, le posséder, le gérer, le protéger, le transmettre*. Bordeaux : Editions du Sud-ouest, 2008. 127p

⁹ Régis Neyret est un journaliste français investit dans la protection du patrimoine lyonnais notamment au travers de la revue *Résonances lyonnaise* dont il est le directeur d'octobre 1953 jusqu'à sa vente en 1980.

s'y attardent pas et seule la restauration tire son épingle du jeu. Il y a là comme un écho à cette réflexion de la maire de Vézelay : « *Le label Unesco nous a certes amené des visiteurs étrangers, mais pas un sou supplémentaire* »¹⁰.

Alors comment changer la ville, ne pas la figer, tout en préservant son histoire ? Il est nécessaire d'effectuer une protection et une mise en valeur intelligentes afin que le bâti ancien puisse s'adapter harmonieusement aux nouveaux usages tout en conservant ses caractéristiques patrimoniales de base et réussir à mêler la préservation du lieu tout en lui donnant un nouveau rôle dans la vie de son quartier et de sa ville.

3.2 Un modèle à suivre, la ville de Nanterre

3.2.1 Un recensement qualitatif du Patrimoine Bâti Remarquable

La ville de Nanterre a su comprendre et analyser les biens qui s'avèrent nécessaire de protéger et valoriser par leur qualité architecturale ou encore historiques afin de les faire perdurer sans risquer qu'un quelconque promoteur puisse y mettre la main dessus.

En effet, au-delà de ses grands immeubles de bureaux faisant partie du quartier de La Défense et ses emblématiques gratte-ciels résidentiels, la ville possède des bâtiments qui ont construit son histoire et créent son identité d'aujourd'hui. Ces bâtiments et ensembles bâtis témoignent la diversité et la qualité patrimoniale de Nanterre qu'il convient de valoriser et de protéger.

Ainsi, dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la ville de Nanterre a identifié les bâtiments remarquables qu'elle souhaite valoriser et protéger afin de les inscrire à son patrimoine. Une typologie a donc été établie selon divers critères :

- architecturaux,
- culturels,
- historiques,
- urbanistiques

¹⁰ Maire de Vézelay, *Le Monde*, 7 juin 2006.

Cette classification, déclinée en plusieurs statuts : « remarquable protégé », « de qualité », « signalé d'intérêt » s'effectue par ordre de préservation. Afin d'identifier une continuité patrimoniale à préserver, une catégorie supplémentaire appelée « ensemble cohérent » est mise en place. Elle rassemble des quartiers à caractère patrimonial d'habitat pavillonnaire ou collectif, îlot ou quartier patrimonial de caractère historique sur le plan architectural qui sont composés par un plan d'ensemble structuré tels que les cités jardin, certains centres anciens, etc. Ainsi, la ville a pu recenser et catégoriser :

- 62 « bâtiments remarquables protégés » qui sont des bâtiments présentant une valeur patrimoniale, architecturale ou urbaine et qui sont ainsi assignés d'une règle stricte « interdiction de démolition sauf pour raisons hygiène/sécurité »
- 91 « bâtiments de qualité » présentant une valeur patrimoniale, architecturale ou urbaine bénéficiant de règles plus souples avec une des interventions possibles sur le bâti dans le respect de la construction d'origine.
- 102 « bâtiments signalés d'intérêt » où ont été décelés des éléments présentant un intérêt patrimonial ou culturel. Ces signalements n'induisent pas de servitudes de nature juridique
- 32 « ensembles bâtis cohérents » qui sont des ensembles de bâtiments, en ordre continu ou discontinu, représentant une certaine unité typologique et/ou de composition architecturale ou urbaine.

Eléments de paysage bâti - Bâtiments remarquables protégés		
	Identifiant : B 036	
	Localisation : 2 rue Victor Hugo	
	Section : CR	
	Parcelles : 48	
	Quartier : Centre	
	Protection proposée :	
	Bâtiment remarquable protégé	X
Bâtiment de qualité		
Bâtiment signalé d'intérêt		
Description : maison avec avant-jardin Structure : rez-de-chaussée surélevé, 1 étage carré, étage de comble ; toit à longs pans, pignon couvert, croupe. Matériaux : brique; pan de métal. Historique : Maison à armature métallique et remplissage en brique ; le chauffage était assuré par une circulation d'air chaud entre la double paroi des murs extérieurs ; la charpente du toit est en bois ; aurait été construite en 1880. Source : DRAC / Inventaire général des Monuments et richesses artistiques de France n°84.		

La ville a donc mis en place en annexe du règlement du PLU, un répertoire de ces bâtiments sous la forme de fiches de présentation. Sur ces fiches, est répertorié le numéro de parcelle, la localisation du bien, le quartier, la description détaillée du bien ainsi que les types de protection proposés

Figure 15 : Exemple de fiche de présentation (Source : Mairie de Nanterre)

De plus, la mairie de Nanterre a récemment mis à jour la création d'un site internet extrêmement détaillé et bien construit permettant de recenser les éléments bâtis protégés et leurs différentes catégorisations de protection. On y retrouve donc une carte interactive de la ville sur laquelle sont référencées grâce à des puces numérotées tous les bâtiments que la ville veut préserver avec en légende, leur catégorie de protection. Lorsque l'on clique sur l'une de ces puces, apparaît une photo du bâtiment ainsi que sa fiche descriptive.

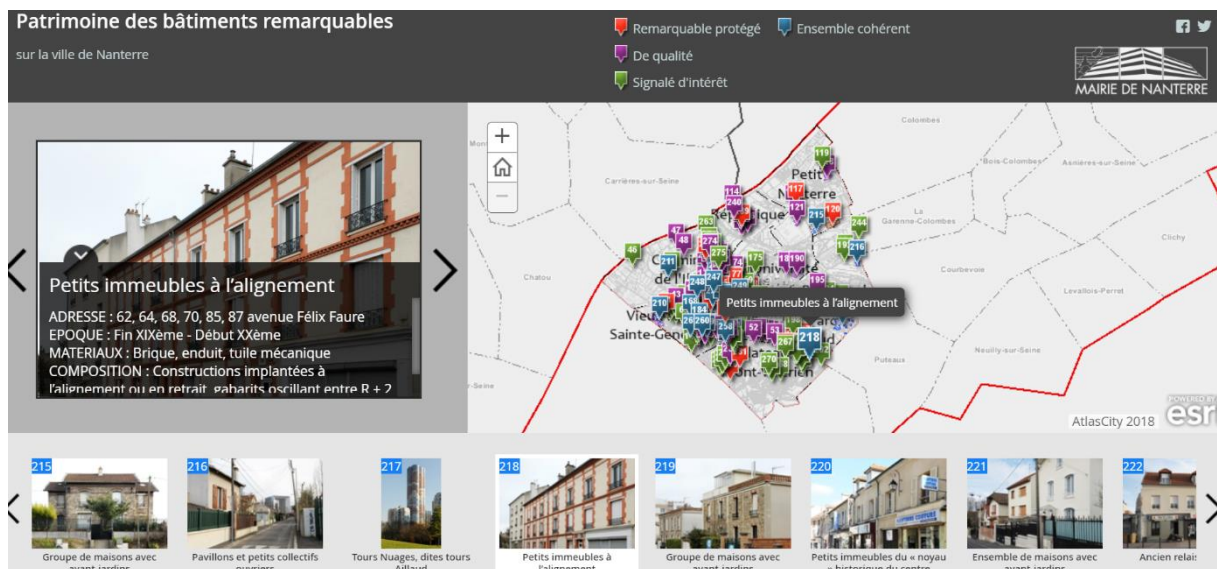


Figure 16 : Site internet recensant le patrimoine remarquable (Source : Mairie de Nanterre)

3.2.2 Une révision du PLU

Cette protection du patrimoine bâti protégé découle de la révision du Plan local d'urbanisme adopté en décembre 2015.

Afin que la protection et la valorisation de ces bâtiments remarquable entre en vigueur il est essentiel de les intégrer au PLU pour que celui-ci établisse l'ensemble des règles générales qui en découlent. La procédure de révision du PLU est obligatoire si les orientations inscrites au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont remises en cause. C'est le cas des projets qui touchent des secteurs sensibles comme c'est le cas ici ou qui comporte de graves risques de nuisances. Par conséquent, les bâtiments remarquables protégés et les

bâtiments et ensembles bâtis cohérents de qualité¹¹ bénéficient au sein du PLU de règles générales :

- L'architecture et la volumétrie des constructions existante présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors de ravalement et de réhabilitation. Toute extension d'une construction, que son architecture soit traditionnelle ou contemporaine, elle doit respecter l'architecture d'origine ou la mettre en valeur.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades.
- Les murs en pierre ou briques de façade prévus pour être apparents doivent être préservés. Les travaux d'isolation pour ces deux types de façade doivent être réalisés à l'intérieur de la construction pour ne pas détériorer l'extérieur.
- Les réfections de toiture devront respecter le style de la construction existante.

En complément de ces indications générales, les règles suivantes viennent s'appliquer en fonction des catégories :

1/ Bâtiments remarquables protégés – catégorie A :

- Toute démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ;
- Les travaux de restauration devront être privilégiés ;
- Les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

2/ Bâtiments de qualité– catégorie B :

- La démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
- Les travaux de restauration sont autorisés ;
- Les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

3/ Ensembles bâtis cohérents– catégorie B :

- La démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas dénaturer la cohérence de l'ensemble bâti ;

¹¹ art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, repéré au plan de zonage et dans les fiche annexées au présent règlement

- Les travaux de restauration sont autorisés à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble bâti.
- Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

3.3 Des missions diverses

3.3.1 Réalisation de tâches spécifiques

Ce stage fut très varié puisqu'en plus de travailler sur la protection du patrimoine bâti, j'ai pu découvrir d'autres domaines de l'urbanisme.

Tout d'abord j'ai pu apprendre à saisir informatiquement des certificats d'urbanisme qui sont des documents fournis par la mairie permettant d'informer sur les règles applicables à un terrain. C'est en général une étape préalable à une demande d'autorisation d'urbanisme tel que le permis de construire et à les transmettre aux notaires concernés.

Ensuite, dans le cadre du recensement de la population fait par l'INSEE sur la ville d'Albi, il m'a été confié la mission suivante :

Il faut savoir que la ville d'Albi est en proie à une division locative intense. En effet, de nombreuses maisons notamment dans les secteurs proches de l'université afin de répondre à la forte demande locative sont divisées par leur propriétaire pour en faire plusieurs logements. Cependant, la plupart ne déclare pas ces divisions à la ville et la mairie se retrouve face à un grand nombre de logements comprenant plusieurs locataires et il devient alors impossible d'avoir un recensement fiable de la population de la commune.

Quels sont les impacts de la division de logements pour les communes et les collectivités territoriales ?

- ↳ En premier lieu, à la suite de l'augmentation de la population de certains quartiers, la commune doit faire face à la saturation des équipements de service à la population comme les accueils scolaires ou périscolaires. En effet, les logements faisant le fruit de division, malgré leur plus petite taille, accueillent de nombreux ménages, dont une proportion non négligeable de familles avec enfants à scolariser.

- ↳ La gestion des espaces publics va être également impactée puisque l'insuffisance du nombre de places de stationnement va provoquer la saturation de la chaussée. L'absence de déclaration de division peut également créer un manque à gagner au titre de la PNRAS (Participation de non-réalisation d'aires de stationnement) pour la commune, qui devra prendre entièrement à sa charge la réalisation des places supplémentaires.
- ↳ La division de logement va aussi perturber les réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement qui peuvent devenir sous calibrés pour le nombre d'habitants desservis, créant des perturbations pour l'ensemble des habitations du quartier.
- ↳ De plus, si le processus de division est mené par des investisseurs peu scrupuleux, des risques de paupérisation peuvent accompagner la dégradation du bâti dans les secteurs les plus fragiles. Il en résulte un enjeu de préservation de la mixité sociale et générationnelle des secteurs où elle se développe.

Afin de palier à cela, il a donc fallu, grâce aux sorties terrain, le plus souvent à vélo, repérer les logements possédant plusieurs boîtes aux lettres. Le périmètre m'a été déterminé grâce à une carte et se limitait aux quartiers proches de l'université Champollion puisque que c'est cette zone qui est la plus touchée par le phénomène de division locative et notamment dû à la forte demande de logements étudiants.

Après cette étape, il a été nécessaire de rentrer les données sur le site du RIL (répertoire des immeubles localisés) appelé RORCAL et notamment de changer l'appellation "maison individuelle" à "logement collectif".

Une autre mission qui m'a été confiée fut de répertorier tous les permis de construire depuis septembre 2020 à août 2022 qui bénéficient de l'aide à la relance de la construction durable. Effectivement, dans le cadre de la crise sanitaire, le gouvernement a annoncé un plan de relance économique exceptionnel de 100 milliards d'euros. Ce plan prévoit notamment d'accompagner les collectivités territoriales en leur octroyant une aide pour participer au financement des équipements nécessaires à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Cette aide est de 350 millions d'euros est versée sur deux ans aux communes pour des programmes de logements denses autorisés à la construction de septembre 2020 à août 2022.

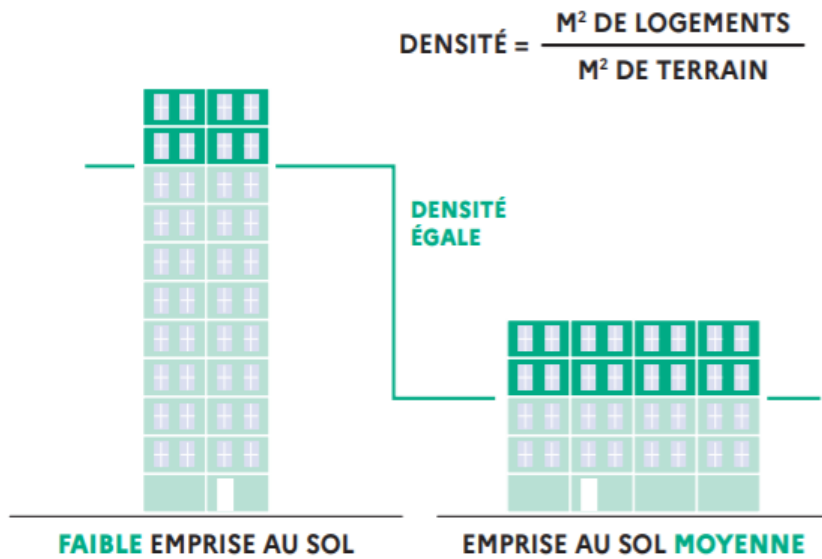


Figure 17 : Schéma explicatif du plan de relance (Source : Site du Ministère chargé du logement)

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Favoriser la sobriété foncière en matière de construction de logements
- Être en adéquation avec la priorité “zéro artificialisation nette” fixée par le gouvernement afin de maîtriser l'étalement urbain et favoriser le renouvellement urbain.

En accompagnant les communes dans le développement d'équipements publics et l'amélioration du cadre de vie de ses habitants, l'aide à la relance de la construction durable favorisera l'accélération de la reprise de la construction et permettra l'accueil de nouveaux ménages.

Pour bénéficier de cette aide, il faut avoir un seuil de densité supérieur ou égal à 0,8. Ainsi, l'aide étant estimée à 100€ par m² de surface nouvelle de logement il a fallu faire divers calculs afin d'avoir le montant de l'aide pour les logements albigeois éligibles.

3.3.2 Bilan personnel

Ce stage de fin d'études a représenté selon moi l'aboutissement et la concrétisation de 5 années d'études extrêmement enrichissantes. De plus, ce stage fut synonyme d'un tout premier plongeon dans le grand bain qu'est le monde du travail. Il a été pour moi le lien direct entre les connaissances acquises sur les bancs de l'université et les différentes tâches concrètes effectuées. L'université m'a permis d'acquérir et de développer des capacités d'adaptation, de réflexion, d'analyse et de prise d'initiatives qui ont facilité mon insertion dans le service et m'ont permis de pouvoir travailler efficacement en autonomie.

Le principal point positif qui ressort selon moi de ce stage est le travail sur moi-même que j'ai pu réaliser. En effet, j'ai pu m'investir et entreprendre spontanément des décisions sur le travail à fournir et défendre mes idées. Tout cela m'a fait grandir et surtout prendre conscience de ce qu'est réellement le milieu professionnel afin de m'y préparer au mieux. J'ai également développé des capacités d'adaptation puisque lorsque j'ai démarré ce stage je n'avais pas toutes les connaissances requises sur le sujet. J'ai donc appris au fur et à mesure que ce soit au travers de mes recherches personnelles mais aussi par le biais de l'échange avec mes collègues et mon référent.

Je regrette simplement qu'à la suite de la crise du covid, mon stage a eu du mal à se mettre en route avec un premier mois réalisé en distanciel. Les circonstances actuelles ne m'ont pas permis de réaliser l'intégralité des missions prévues à la base par mon maître de stage avec notamment la rencontre de certains acteurs et certaines sorties terrain.

Pour finir, ce stage a été un enjeu et une épreuve personnelle outre l'obtention du diplôme, il a aussi signifié de me retrouver seule avec mes connaissances qu'il m'a fallu appliquer. Mais cela n'a pas été un obstacle bien au contraire puisque ça m'a permis de prendre confiance en moi, en mes compétences acquises lors de mon parcours universitaire et en mes capacités de réussite.

CONCLUSION

L'évolution progressive de la notion de patrimoine et sa nouvelle prise en compte au sein des politiques publiques témoigne d'une prise de conscience générale de l'intérêt de préserver non seulement, un bâtiment remarquable, mais un ensemble urbain dans sa globalité. Ainsi, la notion de patrimoine s'est considérablement étendue. Tout ce qui témoigne du passé, mérite d'être protégé et transmis aux futures générations mais désormais, le patrimoine est aussi urbain que rural, archéologique qu'industriel. Il peut être témoin d'une activité passée, d'une architecture spécifique à une région ou encore de la cohérence d'un ensemble. Cette nouvelle approche permet de sensibiliser l'opinion publique et les pouvoirs publics.

Il est aujourd'hui nécessaire de ne plus simplement s'intéresser à la préservation d'un cœur de ville au risque d'isoler ces espaces patrimoniaux mais plutôt d'aboutir à une certaine cohérence urbaine en prenant en compte tout ce qui constitue le patrimoine au sein d'une ville, qu'il relève de l'ordinaire ou du monumental. Cela passe donc par une protection élargie afin de tenir rigueur de l'environnement quotidien pouvant sembler anodin tels que certains immeubles ou ensemble urbain homogènes.

La ville d'Albi a pris conscience que les villes sont encore trop souvent confrontées à des aménageurs ou des lotisseurs qui choisissant de faire table rase du passé en détruisant des éléments patrimoniaux pour les remplacer par divers projets commerciaux ou d'habitations. Des stratégies foncières sont donc nécessaires afin de contrer la destruction de ces biens communaux. Face à une absence de réglementation sur la commune d'Albi, ma mission principale au sein du service urbanisme de la mairie fut de travailler sur les potentiels éléments du bâti à protéger au titre d'EBP (Élément bâti protégé) dans un but de leur donner de la visibilité et de les inclure entièrement au paysage urbain. C'est pour cette raison que j'ai pris l'initiative de faire un inventaire sous forme de fiches de présentation dites « fiches paysages » des éléments bâti à protéger. Une grosse partie de ce travail a découlé d'une étude approfondie de la littérature institutionnelle avec une analyse détaillée de ce qui se fait dans d'autres villes telles que Nanterre ou Toulouse qui ont déjà inséré à leur PLU un recensement des EBP que soit par le biais de la création de fiches paysages ou encore d'un site internet répertoriant tous ces bâtiments à protéger. L'inventaire du petit patrimoine réalisé par Pauline Mata sur

l'agglomération albigeoise ainsi que ma rencontre avec cette dernière m'a énormément aidé dans ma démarche. Consécutivement à cela, j'ai pu me pencher sur les différents quartiers vus avec mon maître de stage et d'identifier les types de bâtiments ou ensembles bâtis que je jugeais important de préserver en raison de leur architecture, de leur unité, ou de leur intégration dans le paysage.

À l'avenir, les éléments que j'ai recensés pourront faire l'objet d'une interdiction de destruction ou d'une obligation de déclaration préalable d'aménagement afin de pérenniser la préservation de ce patrimoine bâti. Ils pourront être annexés dans le rapport de présentation du PLU albigeois.

Malgré tout, la gestion du patrimoine reste complexe. En effet, il n'est pas simple de concilier pérennité du patrimoine bâti et développement urbain. Nous pouvons donc nous questionner sur les apports d'un PLU patrimonial puisque comme nous l'avons vu, il permet d'aboutir à un inventaire classifié et une réglementation adaptée du patrimoine. Il montre ainsi l'intérêt de prendre en compte le patrimoine sous toutes ses formes au sein des documents d'urbanisme.

Plusieurs questions se posent, faut-il tout conserver au risque de muséifier le territoire ou bien faut-il détruire sans distinction comme ce fut le cas dans les années 60-70. Tout simplement, faut-il chercher un équilibre rassurant et des procédures de réflexion adaptées aux territoires en pensant notamment à la reconversion du lieu et en ayant en tête que chaque lieu peut renaître différemment. Ainsi, la requalification et la reconversion plutôt que la protection peut-elle être une solution viable sur le territoire albigeois à l'avenir ?

BIBLIOGRAPHIE

Articles scientifiques

- Wahnich, Sophie « L'impossible patrimoine négatif », *Les cahiers Irice*, vol. 7, no. 1, 2011, pp. 47-62.
- Linck, Thierry, et Bruno Romagny. « 9. Les pièges de la patrimonialisation. Les qualifications de l'origine et l'adaptation au changement global », Tarik Dahou éd., *Pouvoirs, sociétés et nature au sud de la Méditerranée*. Karthala, 2011, pp. 233-264.
- Lacour, Claude, Fabienne Leloup, et Laurence Moyart. « Introduction. Culture, patrimoine, savoirs : facteurs dynamiques de développement », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, vol. , no. 5, 2014, pp. 785-799.
- Benhamou, Françoise. « VI. Le patrimoine, bien public global », Françoise Benhamou éd., *Économie du patrimoine culturel*. La Découverte, 2019, pp. 97-110.
- Levy, Albert. « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », *Espaces et sociétés*, vol. n° 122, no. 3, 2005, pp. 25-48.
- Godet, Olivier. « Faut-il tout conserver ? » In : *Constructif : les contributions du Bâtiment aux grands débats de notre temps n°13*, Paris : Fédération française du bâtiment, 2006.
- Neyret, Régis. « Du monument isolé au "tout patrimoine" », *Géocarrefour*, vol. 79/3 | 2004, 231-237.

Ouvrages

- CAUE de Seine-Maritime. « Identifier, préserver, reconvertir : les éléments de paysage naturels et bâtis non protégés en Seine-Maritime », *Observatoire du CAUE*, 2013, 137p.

Mémoire et thèses

- Mata, Pauline. « Quelle place pour le patrimoine au sein de nos documents d'urbanisme : entre prise de conscience et mise en valeur » Mémoire de recherche Master IDVPM, sous la direction d'Ygal Fijalkow et Geneviève Bretagne, 2016-2017.
- Fioux, Thomas. « Le patrimoine face aux enjeux urbains contemporains : quelle protection pour le patrimoine civil au sein de l'aménagement urbain ». Architecture, aménagement de l'espace. 2016.

Colloques

- Actes des colloques organisés au Sénat sous le Haut patronage de Christian Poncelet, Président du Sénat, « Politiques du patrimoine, du mondial au local », 2002-2003.
- Guy Di Méo. Le patrimoine, un besoin social contemporain. Patrimoine et estuaires, Actes du colloque international de Blaye, 5-7 octobre 2005, Blaye, Oct 2005, Blaye, France. pp.101-109.

SITOGRAPHIE

Articles de presse

- Auteur anonyme. «Toulouse. Ces bâtiments ont la classe», *La Dépêche* [En ligne], 2013. Disponible sur : <https://www.ladepeche.fr/article/2013/06/17/1651699-ces-batiments-ont-la-classe.html>
- Auteur anonyme. «Albi : l'UNESCO booste l'activité touristique.», *La Dépêche* [En ligne], 2012. Disponible sur : <https://www.ladepeche.fr/article/2012/07/19/1403106-albi-l-unesco-booste-l-activite-touristique.html>
- Deloire, Eugénie. « Construire ou réhabiliter : la guerre du neuf et de l'ancien dans l'immobilier d'entreprise », *Les Echos* [En ligne], 2021. Disponible sur : <https://www.lesechos.fr/thema/immobilier-tertiaire-impact-covid/construire-ou-rehabiliter-la-guerre-du-neuf-et-de-l-ancien-dans-limmobilier-dentreprise-1300474>
- Tournier, Mathilde. « PLUI, RLPI : l'agglomération dessine son avenir », *Grand Albigeois* [En ligne], num. mars 2020, pp. 10-11. Disponible sur : https://www.grand-albigeois.fr/uploads/Document/42/21214_178_GA-61-OK.pdf

Sites internet

- <https://www.nanterre.fr/1893-le-patrimoine-bati-protege.htm>
- <https://www.vie-publique.fr/eclairage/273873-la-protection-du-patrimoine-monumental-francais-un-etat-des-lieux>
- <https://www.mairie-albi.fr/>

ANNEXES

Annexe 1 : Fiche paysage sur le patrimoine bâti à protéger réalisée lors du stage

Annexe 2 : Carte localisant le petit patrimoine sur la commune d'Albi

Annexe 3 : Extrait de la liste des éléments bâti à protéger sur la commune de Toulouse

Commune d'Albi

Type de bâti : Maison

Adresse : 180 avenue Colonel Teyssier



Élément bâti protégé



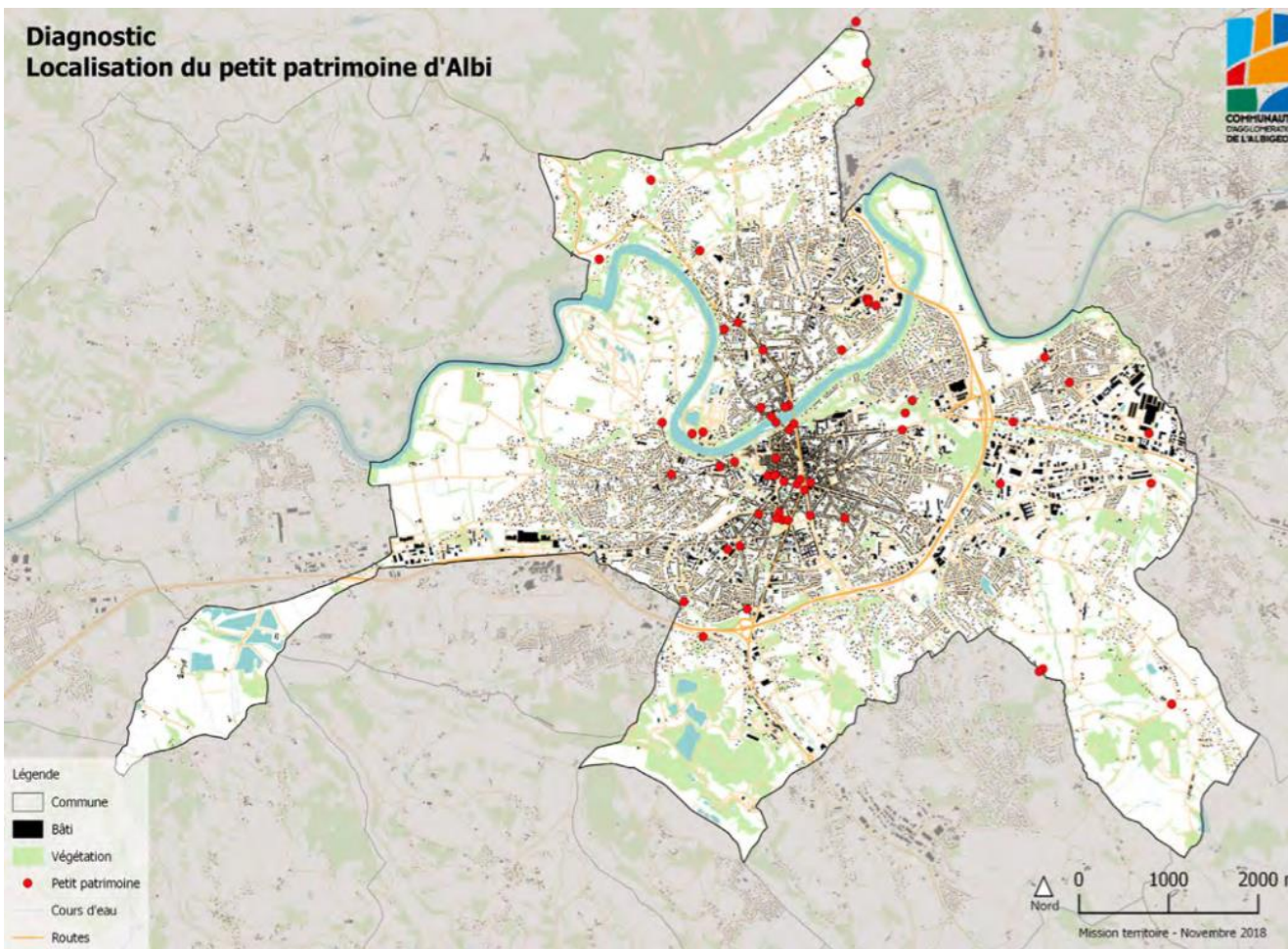
Intérêt architectural :

Cette maison dite « toulousaine » de la fin du 19^e siècle ou du début du 20^e siècle et construite en front de rue reprend les caractéristiques de l'urbanisation des faubourgs. Les façades de ces maisons n'ont pas subi de remaniement excessif si ce n'est la couche de peinture qui la recouvre.

Préconisations :

Caractéristiques principales de l'immeuble à préserver (corniches, briquettes apparentes) Un ravalement de façade serait intéressant afin de laisser apparaître les matériaux d'origine.

Diagnostic Localisation du petit patrimoine d'Albi



COMMUNE	ADRESSE	DENOMINATION	REFERENCE	Bâti / Elément / Ensemble Urbain	FICHES oui/non	PAGE PIECE "3C1"
Blagnac	Carrière (rue) 12	Maison	31069_054	Elément	oui	335
Blagnac	Carrière (rue) 12	Maison	31069_054	Bâti	oui	335
Blagnac	Carrière (rue) 13	Ferme	31069_021	Bâti	oui	335
Blagnac	Carrière (rue) 14	Ferme	31069_053	Elément	oui	335
Blagnac	Carrière (rue) 21	Ferme	31069_045	Bâti	oui	335
Blagnac	Carrière (rue) 6	Ferme	31069_055	Bâti	oui	367
Blagnac	Carrière (rue) 6	Ferme	31069_055	Bâti	oui	367
Blagnac	Château d'Uzou (rue du) 11	Château	31069_004	Bâti	oui	304
Blagnac	Château d'Uzou (rue du) 11	Château	31069_004	Bâti	oui	304
Blagnac	Cornebarrieu (avenue de) 2	Ferme	31069_009	Elément	oui	334
Blagnac	Delpont (rue) 6	Maison	31069_067	Elément	oui	367
Blagnac	Docteur Guimbaud	Maison	31069_035	Elément	oui	367
Blagnac	Docteur Guimbaud (rue du) 25	Maison	31069_034	Elément	oui	367
Blagnac	Europe (boulevard de l') 21	Ferme	31069_002	Elément	oui	243
Blagnac	Europe (boulevard de l') 21	Ferme	31069_002	Bâti	oui	243
Blagnac	Europe (boulevard de l') 21	Ferme	31069_002	Bâti	oui	272
Blagnac	Europe (boulevard de l') 21	Ferme	31069_002	Bâti	oui	243
Blagnac	Ferradou (lieu-dit)	Château	31069_003	Bâti	oui	244
Blagnac	Fonsorbes (rue de) 8	Maison	31069_033	Elément	oui	367
Blagnac	Général Compans (avenue du) 27, 29	Maison	31069_038	Elément	oui	399
Blagnac	Général Compans (avenue du) 27, 29	Maison	31069_038	Bâti	oui	399
Blagnac	Général Compans (avenue du) 60	Couvent	31069_037	Bâti	oui	399
Blagnac	Général Compans (avenue du) 60	Couvent	31069_037	Bâti	oui	399