



Révision de la ZPPAU

(Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain)

de SETE en AVAP

(Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)

rapport de présentation

Juin 2016

Dossier pour approbation

Juin 2017

après enquête publique du 20 mars au 21 avril 2017

sur la base dossier pour arrêt du 20 juin 2016

Atelier Lavigne architectes associés, mandataire

8 rue Duplaà 64 000 PAU 05 59 62 37 50

mail : contact.atelier@aup64.fr

SAS Roi Architecture, urbanisme, paysage

mail : c.roi.architecteurbaniste@orange.fr

Fébus Eco Habitat - BET développement durable

mail : jmgary@ecohab.fr

Sommaire

Résumé de l'étude	P 5
déroulement de la procédure	P 5
mise à l'étude	
étude de l'AVAP suivi validation	
évaluation environnementale	
présentation générale de la commune	P 9
caractéristiques générales de l'AVAP	P 11
Synthèse des diagnostics et conséquences pour l'AVAP	P 13
bilan de la ZPPAU et nouvelles attentes	P 13
l'environnement et le paysage	P 14
le patrimoine urbain et architectural	P 16
les autres patrimoines	P 21
Les enjeux, les objectifs et le projet de l'AVAP, justification des règles	P 23
dynamique d'aménagement et problématiques	P 23
les enjeux et les orientations proposées pour l'AVAP	P 29
délimitation et secteurs	P 47
orientations réglementaires et modalités de mise en oeuvre	P 49
la concertation	P 55
La démarche et les actions	
Synthèse et bilan	
Compatibilité de l'AVAP avec les documents cadre	P 63
Le PLU et son PADD.	P 63
Les autres documents cadre.	P 64

Chapitre 1

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

Déroulement de la procédure

Objectifs de la mise à l'étude

La Ville de Sète, par son histoire, son site et son architecture est une ville à la valeur patrimoniale reconnue. La Ville s'est dotée d'une ZPPAU en 1990.

La révision de la ZPPAU en AVAP s'inscrit dans le cadre de la réforme législative instituant la procédure de création des AVAP, en remplacement des ZPPAU(P) lorsque celles-ci existent.

La demande de transformation de la ZPPAU en AVAP est conjointe entre la Ville de Sète et l'Architecte des Bâtiments de France en charge de l'espace protégé. Elle est motivée en partie par le cadre législatif qui en 2010 demandait la transformation des ZPPAU(P) en AVAP avant le 14 juillet 2015.

La délibération de la commune le 25 septembre 2012 engage la révision de la ZPPAU aux motifs suivants :

- inadaptation au contexte actuel et multiples difficultés de gestion (notamment en matière d'urbanisme, architecture contemporaine, traitement de l'espace public)
- réflexions menées sur des secteurs à enjeux exclus de son périmètre et de la nécessité de prendre en considération des périmètres de protection nouveaux;
- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en cours ;
- la nécessité d'intégrer les objectifs de développement durable de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010.

Etude de l'AVAP suivi validation

Le choix du bureau d'étude, l'engagement de l'étude.

Consultation engagée en avril 2013.

Choix du bureau d'étude : octobre 2013. Groupement agence Urbane mandataire, Atelier Lavigne co-traitant expert, Fébus-Eco-Habitat co-traitant développement durable.

Démarrage : Février 2014 avec une première réunion technique le 28 mars 2014

Modification du mandataire en cours d'étude, après la mise en liquidation de l'agence Urbane par avenant du 2 juillet 2015. Groupement Atelier Lavigne mandataire, ROI architecture urbanisme paysage SAS d'architecture co-traitant, Fébus-Eco-Habitat co-traitant développement durable.

Le déroulé de l'étude

Une démarche articulée en plusieurs phases et tranches autour d'apports du bureau d'étude.

Tranche ferme comprenant

phase 1 : identification des données, analyse et diagnostic -> rendu de la phase diagnostic dans l'été 2014

phase 2 : propositions d'orientations : le projet de l'AVAP -> rendu en mai 2016
tranche conditionnelle

phase 3 : rédaction des documents définitifs et phases administratives, dont mise en place de panneaux d'exposition.

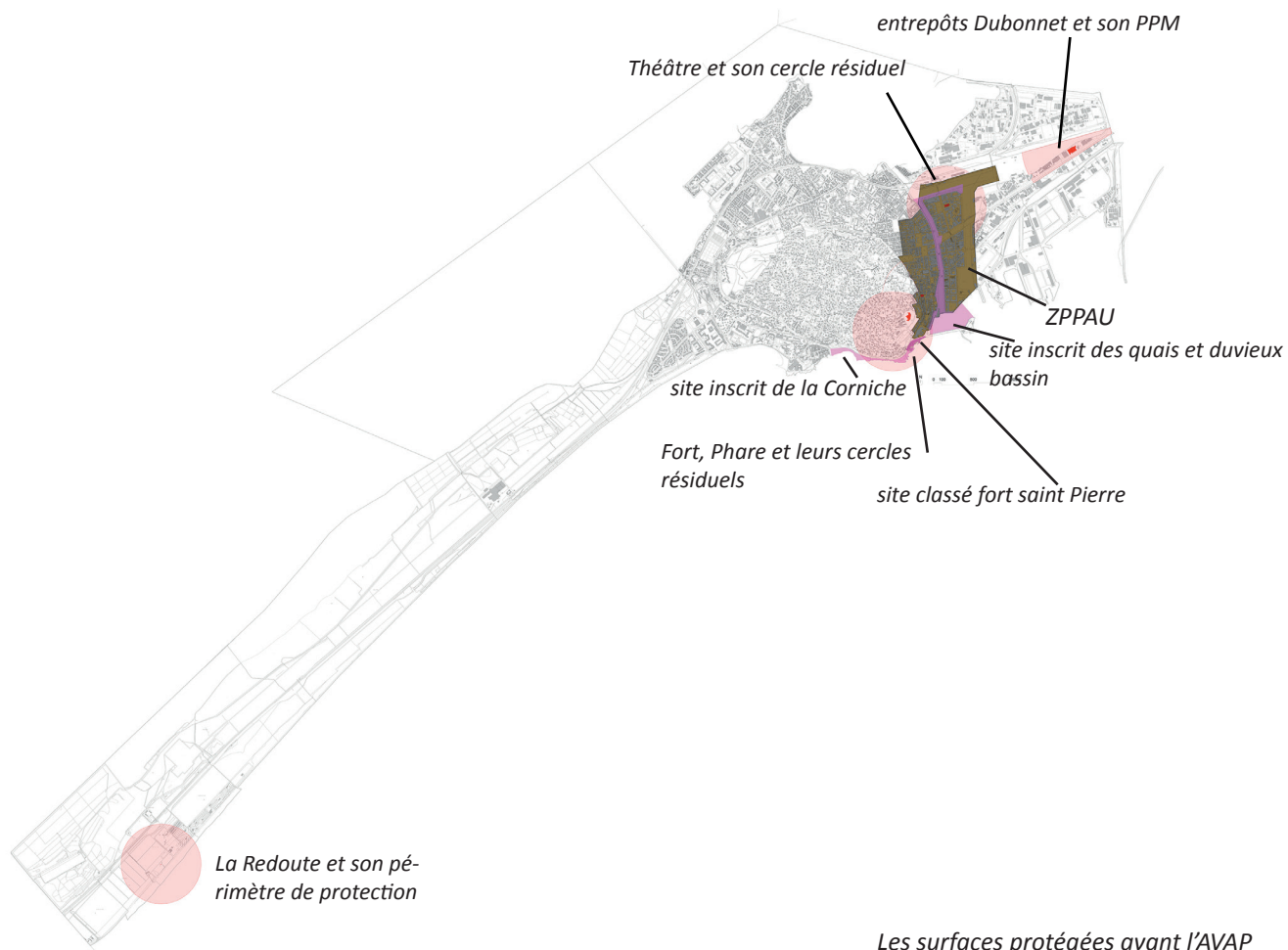
phase 4 : constitution du dossier d'enquête publique

Tranches conditionnelles comprenant :

TC1 : suivi de l'enquête publique

TC2 : présentation en CRPS

TC3 : rédaction d'un cahier de recommandations -> intégré au règlement de l'AVAP



Les surfaces protégées avant l'AVAP



remis en mai 2016

TC4 : dossier documentaire et de gestion sur le cimetière marin

En cours de mission un avenant a été mis en place pour participation à la concertation (sous forme de vacation : mise en place de conférences et de promenades urbaines)

La commission technique et son implication tout au long des phases d'étude. 9 réunions de mars 2014 à février 2016, et 5 réunions spécifiques pour le suivi du Parc Simone Veil, l'écriture du règlement, la coordination entre PLU et AVAP (particulièrement sur le Mont Saint-Clair).

La Commission Locale de l'AVAP s'est réunie en novembre 2014 pour valider le diagnostic, et en mai 2016 pour valider les orientations de l'AVAP et leurs traductions réglementaires.

Evaluation environnementale

La saisine de l'autorité environnementale s'est faite en date du 30 mai 2016 (via formulaire par mélanissimo) au sujet d'une demande d'examen au cas par cas pour sa procédure d'AVAP sur la base du dossier élaboré jusqu'au mois de mai 2016.

Par ailleurs l'autorité environnementale fait partie de la commission technique de l'AVAP et est associée aux commissions locales.

Les patrimoines protégés

Chacun des points suivants est développé dans le dossier diagnostic de l'AVAP.

Les patrimoines reconnus au titre de l'environnement

Site Natura 2000

- la Corniche de Sète (13,19ha)
- Herbiers de l'étang de Thau (4 798,31ha)

ZPS

- Etang de Thau et Lido de Sète à Agde pour 7 700 hectares
- Côte languedocienne pour 73 000ha.

ZNIEFF de type 1

- salins et bois de Villeroy
- Corniche de Sète -> 6 hectares à considérer dans l'AVAP, en complément du site d'intérêt communautaire cité ci-dessus qui englobe la ZNIEFF. Présence de Statice dure (*Limonium driansculum*), de Saladelles et de végétation résistante aux embruns marins.
- Lido de l'étang de Thau
- Salins du Castellans
- Etang de Thau

ZNIEFF de type II

- Complexe paludo-laguno-dunaire de Bagnas et de Thau

Les patrimoines culturels :

Les monuments historiques

classé :

- église décanale Saint- Louis (9 mars 1989)

inscrits :

- tour dite «Redoute du Castellans» (6 novembre 1939)
- Fort RICHELIEU (10 mai 1996)
- théâtre municipal MOLIERE (20 mars 2003)
- Anciens entrepôts Dubonnet (10 juillet 2008) parcelles EA47-48-54. Un Périmètre de Protection Modifié accompagne cette inscription depuis le 22 août 1988.
- Phare du Mont SAINT-CLAIR (12 octobre 2011)

Il est à noter que la partie instrumentale de l'orgue de l'église Saint Pierre est également inscrite depuis le 4 août 1994, mais ne génère pas de périmètre de protection.

**Les sites,
classé :**

- site classé du Fort Saint-Pierre et de ses abords (13 septembre 1950)

inscrits :

- site inscrit parcelle 787 Abord du fort Saint Pierre (13 septembre 1950)
- sites urbains pittoresques ensemble formé par une partie des quais bordant le canal de Sète et le vieux bassin (14 décembre 1976)

La ZPPAU

ZPPAU approuvée par arrêté préfectoral du 20 novembre 1990.
Son analyse est intégrée dans le rapport diagnostic de l'AVAP.

L'archéologie : Plusieurs sites recensés

La Fangade habitat du Bronze final- âge du fer
île de Villeroy VIe siècle avant Jésus Christ;
rue des Fauvettes : Villa Haut et Bas Empire
Gisement sous-marin Haut et Bas Empire
Place des Mouettes : nécropole du Bas Empire
Métairie Saint Joseph : bas Empire
terrain Schenc : habitat gallo romain et haut empire
base nautique Mialla Munoz : villa gallo romaine
jardin des Fleurs : gallo romain
station mobil avenue de Verdun : habitat Gallo romain
tombes d'époque gallo romaine.
établissement documenté par les sources médiévales avec probable occupation antique.
Redoute du Castellas : fortification militaire du XVIIIe siècle
Fort Saint Pierre : fortification militaire du XVIIIe siècle
Fort Richelieu : fortification militaire moderne
Décanale Saint Louis rue des Trois Journées

Surface protégée avant l'AVAP : 377,34hectares

La ZPPAU : **143 hectares**

La protection attachée à la redoute : **78,54 hectares**

La protection de site inscrit restant en dehors de la ZPPAU : **2,3hectares**

Les protections des Monuments Historiques apparus après la promulgation de la ZPPAU couvrent une superficie résiduelle de : 21,5 hectares pour le théâtre, 70 hectares pour le fort et le phare du Mont Saint Clair.

Conséquences pour l'AVAP :

> La mise en valeur du coeur historique et des paysages urbains qui lui sont attachés s'inscrit dans une démarche dépassant la sectorisation des protections existantes pour rendre la ville désirable et attractive.

Présentation générale de la commune

Localisation

Depuis le 1^{er} janvier 2016 la région Languedoc Roussillon s'est élargie de la région Midi Pyrénées pour former la grande région dont le nom est actuellement en cours de consultation.

Département de l'Hérault,

Agglomération du bassin de Thau (Thau agglo) depuis décembre 2002.

Superficie de la commune

Sète, est située sur la frange littorale entre étang et Méditerranée à 27 kilomètres de Montpellier, préfecture du département de l'Hérault. L'étendue de la Commune est de 24 000 hectares.

Population concernée

46 300 habitants estimés en janvier 2012 sont concernés par la démarche (la population de l'aire urbaine - Balaruc le Vieux, Balaruc les Bains, Frontignan-, dont Sète fait partie, est estimée à 74 176 habitants en 1999.

La ville est attractive et mixte les populations dans son coeur historique grâce à la diversité de son offre en logements et son réseau d'équipements et de services .

Conséquences pour l'AVAP :

> La mise en valeur du cadre urbain s'appuie sur la qualité d'habitabilité d'un patrimoine divers et de qualité. La dimension de projet est intégrée dans la conception du règlement de l'AVAP pour l'assurer.

Dynamique

La ville inscrit son développement économique dans des échelles élargies prenant appui particulièrement sur ses potentialités portuaires et maritimes, en lien avec la présence d'infrastructure de déplacement ferroviaire et routier.

Sa valeur patrimoniale et culturelle participent de son attractivité touristique et résidentielle, auxquelles se rajoute la présence du littoral et de l'étang.

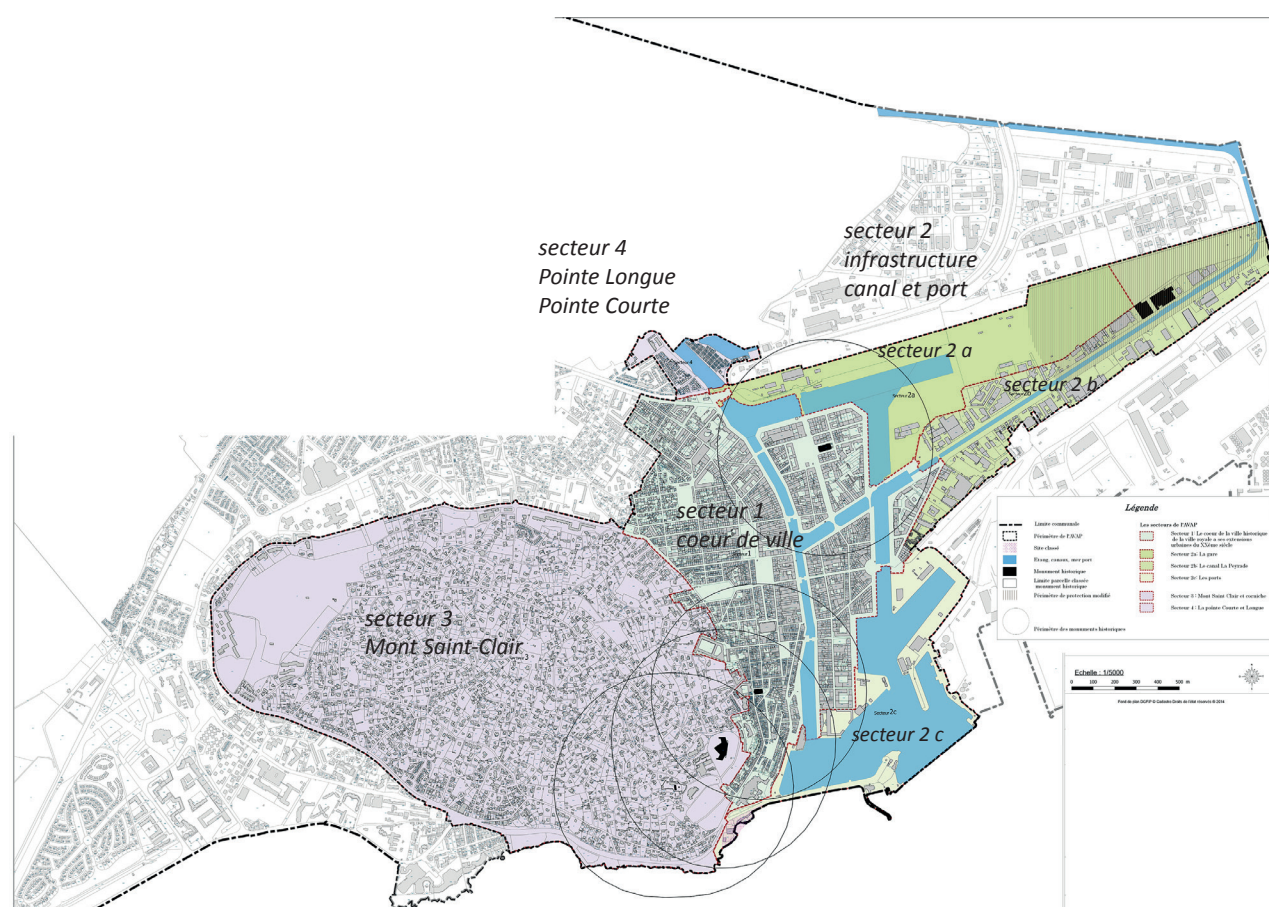
De nombreux événements prenant le site comme décor participent fortement à la cohésion et à la vie locale : les joutes, les rencontres autour des vieux gréements (escale à Sète), les festivals, la photographie...La mémoire forte autour des personnalités de Paul Valéry, Georges Brassens, la présence de nombreux artistes vivants et reconnus entretiennent une dynamique culturelle positive.

Conséquences pour l'AVAP :

> La mise en valeur du cadre urbain et des monuments ou édifices singuliers de la ville historique est complémentaire de cette dynamique.



Les surfaces protégées par l'AVAP
à l'échelle de la ville



Caractéristiques générales de l'AVAP

Les diagnostics et intérêts patrimoniaux pris en compte pour l'AVAP

Les intérêts urbains et architecturaux

Cohérence urbaine à travers les âges; de la fondation de la ville au XVIII^e siècle à nos jours grâce à des éléments régulateurs urbains et architecturaux efficaces :

- un dialogue continu entre la ville et l'eau marqué par des ouvrages d'infrastructure spécifiques : port et ses ouvrages défensifs, canaux, ponts,
- un tracé géométrique ordonnateur, orienté et hiérarchisé d'Est en Ouest et du Nord au Sud assuré tant par des voies que par des canaux,
- la mise en perspective, et/ou l'articulation de grands équipements publics sur ces espaces,
- un tissu bâti continu, organisé en lanières le long des voies les plus anciennes et en îlots formant l'espace public et lui donnant des qualités spécifiques : front bâti des quais notamment, quartiers aux caractères nuancés (quartiers de la Pointe Courte et de la Pointe Longue),
- des types d'architecture identifiables, dont l'art de bâtir contribue à la valeur d'ensemble de la ville et à son originalité, de la sobre petite maison à l'immeuble décoré des armateurs et négociants,
- des bâtiments remarquables par leur architecture à toutes les époques.

Les intérêts environnementaux et paysagers

Valeur de site par :

- les relations entre mer, étang, roche et lido,
- la présence du Mont Saint-Clair qui sert d'appui à la ville ancienne et à son développement,
- une qualité méditerranéenne de la ville dans son rapport au climat, au soleil, au vent, à l'ombre et la lumière.

Valeurs environnementales par :

- l'intelligence des logiques d'installation et de construction traditionnelles (durabilité, performances énergétiques, orientation...)
- la présence du couvert végétal actuel du Mont Saint-Clair,
- la présence des feuillus dans les espaces publics de la ville participant à la régulation du climat.

Le projet de l'AVAP

La délimitation et la superficie concernée par l'AVAP

Elle confirme l'enveloppe de la ZPPAU de la ville ancienne et la dépasse pour intégrer les valeurs :

- paysagères du Mont Saint-Clair et de la Corniche,
- paysagères, urbaines et architecturales de l'ensemble des quartiers liés au port d'origine et à ses développements ainsi qu'au réseau de canaux (dont le canal Lapeyrade) et à leur débouché sur l'étang (Point Longue et Courte)
- urbaines et architecturales des quartiers récents établis dans la continuité du cœur historique (place de la République).

La délimitation est continue. Elle s'articule autour de 4 secteurs principaux :

- secteur 1 cœur de ville historique (149,5 hectares)
- secteur 2 du Port, des canaux, des bassins (172,8 hectares)
qui comporte trois sous-secteurs pour tenir compte des spécificités des évolutions à venir : 2a autour de la Gare et du bassin du Midi (57,5 hectares), 2b autour du Canal Lapeyrade et des entrepôts Dubonnet (58,7 hectares), 2c autour du vieux port, des activités portuaires en dialogue avec la ville et des potentialités de valorisation (56,6 hectares).
- secteur 3 du paysage du Mont Saint-Clair et de la Corniche (296,7 hectares)
- Secteur 4 de la Pointe Courte et de la Pointe Longue (9,8 hectares).

Elle couvre une superficie totale de : **628,8 hectares.**

A la différence de la ZPPAU, l'AVAP ne suspend pas les périmètres circulaires de protection au delà des limites de l'AVAP. La carte ci-contre rend compte de cet état sur la base

du projet de délimitation de l'AVAP (un périmètre résiduel sur les secteurs ferroviaires au nord, deux périmètres résiduels dans la mer au sud)

D'autre part la Redoute du Castellat (à l'extrémité sud de la Commune) n'est pas incluse dans l'AVAP, son périmètre de protection demeure : **78,54 hectares**

L'orientation réglementaire :

Les règles s'expriment par secteurs et par catégories. Les catégories propres au plan de l'AVAP de Sète s'établissent selon les espaces bâtis et les espaces non bâtis, selon une hiérarchie de protection et de valorisation.

Les règles particulières par catégories, expriment pour chaque catégorie : les objectifs recherchés par la règle, les règles « intangibles » et les règles donnant un cadre d'évaluation nécessaire aux démarches de projet. Une distinction est opérée pour l'établissement des règles entre mode de construction traditionnel et mode de construction moderne. Des fiches illustrent des thématiques spécifiques.

Articulation PADD, PLU, AVAP

Le projet d'AVAP est compatible avec le PADD et le PLU approuvé en février 2014 et modifié pour la seconde fois le 23 mai 2016.

L'étude s'est déroulée en lien étroit avec les services urbanisme et aménagement de la Ville. Des séances spécifiques ont eu lieu particulièrement sur les questions liées aux protections et à la valorisation des espaces couverts du Mont-Saint-Clair.

4 orientations sont exprimées dans le PADD du PLU approuvé le 10 février 2014 et modifié pour la 2e fois le 23 mai 2016.

1 affirmer la position de Sète au coeur de l'agglomération en offrant un cadre de vie de qualité,

2 affirmer l'identité de la ville de Sète en déployant et organisant son potentiel économique,

3 organiser les déplacements pour limiter les nuisances et mettre en valeur la ville,

4 Préserver et valoriser les identités sétoises, anticiper le changement climatique, rechercher l'excellence environnementale et mieux considérer les risques naturels et les nuisances.

En tant que telles ces orientations font des références indirectes à la valeur patrimoniale de Sète. Les dispositions de l'AVAP s'articulent toutefois aux différentes orientations formulées ci-dessus :

- la délimitation proposée et étendue intègre les espaces dans lesquels plusieurs enjeux de valorisation sont formulés : caractéristiques paysagères du port, des canaux et du mont-saint-Clair, caractéristiques urbaines et architecturales de la ville ancienne, valeur monumentale et culturelle de ses équipements, qualités de l'espace public à reconquérir et valoriser,
- la sectorisation de l'AVAP intègre la dimension de projet urbain et de développement des quartiers Est autour de la gare d'une part et de son pôle multimodal, du canal Lapeyrade et du pôle portuaire destiné aux voyageurs d'autre part,
- les catégories du plan correspondent au détail des enjeux de valorisation du patrimoine en cohérence avec les performances énergétiques propres à leur mode constructif ou aux enjeux économiques de revalorisation mentionnant les commerces du coeur de ville par exemple,
- les règles détaillées sont en adéquation aux catégories dans le double sens de préservation et de mise en valeur, répondant à la fois aux enjeux d'identité et de développement économique,
- le règlement n'étant pas un document normatif absolu, les règles d'évaluation sont des outils permettant la mise en oeuvre adaptée des règles dans le sens des approches qualitatives évoquées dans le PADD : caractère des quartiers, attention aux entrées de ville, intégration des dimensions paysagères et urbaines, aération des coeurs d'îlots,
- le caractère d'habitabilité, de lutte contre l'habitat insalubre et de reconquête du coeur de ville est considéré par des règles adaptées et ouvertes à la dimension du projet en fonction des catégories
- les niveaux d'appréciation s'inscrivent dans le cadre du suivi dévolu à la Commission Locale.

Chapitre 2

SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS ET CONSÉQUENCES POUR L'AVAP

Bilan de la ZPPAU étudiée en 1988 et approuvée en juin 1990 et nouvelles attentes

Le bilan de la ZPPAU porte sur les documents qui la constituent ainsi que sur la pratique qui en découle. Ce bilan est développé au chapitre 1 du dossier diagnostique.

La ZPPAU a permis que soient initiées progressivement des actions de reconquête et de valorisation du bâti ancien, actions sur les façades, les commerces et leur devanture, OPAH et PNRQUAD.

La pratique a généré pour ses utilisateurs, le besoin de la faire évoluer pour mieux prendre en compte :

- les dimensions de l'espace public comme ossature de la ville (manque de règles)
- la dimension paysagère (le P de paysage n'était pas à l'ordre du jour au moment de l'étude initiale)
- l'ouverture aux mutations urbaines au delà de la collection d'objets,
- l'intégration des problématiques d'aménagement liées à l'environnement,
- une opérationnalité du document dans ses légendes et son application.

Pour la rendre compatible avec la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application, elle nécessite également l'intégration de nouvelles données à même de faire évoluer le document.

D'un point de vue pratique, compte-tenu des évolutions de l'informatique et de la période à laquelle les documents ont été initiés c'est une véritable reprise qu'il s'agit d'engager.

Du point de vue des attentes, la demande porte sur la mise en place d'un «outil» à la fois cadre prescriptif pour éviter les dérives mais aussi pédagogique pour faire comprendre la nature et l'intérêt du patrimoine sur lequel on agit. Elle porte aussi sur l'intégration de la dimension de projet, cadre de valorisation, de préservation et d'évolution nécessaire aux questions d'habitabilité contemporaines.

La commune fait appel depuis plusieurs années à la compétence d'un architecte conseil qui régulièrement reçoit les pétitionnaires et assiste la ville (service urbanisme et aménagement) dans sa démarche d'instruction des dossiers d'autorisation, en collaboration avec les services des Bâtiments de France. Les documents de l'AVAP sont précieux car ils servent d'appui dans ce cadre à des démarches partagées. La présence de l'architecte conseil au sein du comité technique a assuré aux côtés de l'ABF et des services de la commune, une cohérence et une information mutuelle quant aux questions concrètes rencontrées lors de l'élaboration du règlement. La consolidation de ce poste est nécessaire dans le sens d'une application «intelligente» de l'AVAP.

Conséquences pour l'AVAP :

- > La ZPPAU documente la valeur historique du coeur ancien de Sète , mais demande des évolutions sur la forme et sur le fond.
- > L'AVAP reformule la totalité des documents conformément aux textes en vigueur. Elle les complète des apports nécessaires pour les mettre dans la perspectives des attentes exprimées en intégrant de nouvelles problématiques architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (mise en valeur des typologies caractéristiques de Sète, habitabilité des logements, qualité des espaces publics, dimension environnementale du bâti et du cadre urbain, qualités du paysage...)
- > Elle élargit le périmètre de la ZPPAU pour tenir compte des cohérences urbaines et paysagères indissociables du caractère de Sète.

L'environnement et le paysage

Le chapitre 2 du diagnostic aborde ces thématiques, complétées dans le chapitre 4.2, et dans les derniers chapitres de l'AVAP.

Méthodes et apports :

Le diagnostic environnemental et paysager s'est fondé sur plusieurs approches :

- l'état initial de l'environnement tel qu'il est traité dans le PLU de 2014,
- les apports liés à l'approche des problématiques d'énergie renouvelable et de l'analyse du bâti au regard des performances énergétiques,
- l'étude du paysage à travers les données documentaires et inventaires de terrain : repérage des jardins, identification des jardins ou parcs d'exception, approche complémentaire du couvert végétal du Mont Saint-Clair à partir d'études spécifiques engagées par la commune (études environnementales SCE et atelier UP+ fin 2014, début 2015).

Dans le diagnostic ces problématiques apparaissent de façon conjointe, car l'analyse montre qu'elles sont liées : par exemple la continuité végétale, la biodiversité sont aussi la continuité du couvert végétal et le paysage du Mont Saint-Clair, ou le «chapelet» d'espaces publics plantés dans le coeur de Sète.

Analyse des caractéristiques physiques du site :

Elle fait apparaître la forte présence de la morphologie et des éléments naturels:

- le «massif» du Mont saint-Clair,
- la corniche sur la mer, atterrissage du Mont, aujourd'hui lieu d'intérêt environnemental et d'usages,
- l'étang,
- le lido à l'Est et à l'ouest du Mont.

Cette base physique permet l'organisation du port et de son bassin, de la ville et de ses extensions jusqu'au début du XX^e siècle, du réseau de canaux...

Ces éléments sensibles dans le paysage urbain, les vues, les perspectives que permettent la topographie et les plans d'eau ont une valeur structurante et participent de la valeur patrimoniale de Sète (image emblématique de «l'insularité» de la ville et du Mont largement véhiculée dans l'iconographie de la ville).

Analyse des caractéristiques environnementale du site :

Parmi les caractéristiques physiques, la présence de l'étang et de la mer sont une donnée importante dans la «climatisation naturelle» du site, grâce aux vents qu'elle génère.

L'apport solaire constitue une ressource, dont la compatibilité en termes de dispositifs est à apprécier au regard de la valeur d'ensemble de l'architecture sétoise qui ne mérite pas d'être «accessoirisée».

Les caractères environnementaux du site sont identifiés à partir des d'outils de reconnaissance et de gestion des milieux :

- ZNIEFF, ZPS, ZICO
- Natura 2000 et documents de gestion de la Corniche et des herbiers de l'Etang de Thau.

Le PLU identifie plusieurs espaces verts et boisements à protéger, dont une partie conséquente concerne le Mont Saint-Clair.

La position du mont Saint Clair et des graus sur le littoral méditerranéen, a justifié de l'installation du port et de la ville au XVII^e siècle, témoignage de la fusion entre environnement, site et intervention humaine. Cette fusion est toujours lisible dans le paysage d'aujourd'hui.

Analyse des paysages et mise en évidence des motifs :

L'étude des espaces publics, des jardins et des parcs conduit à dépasser la notion d'«espace vert» au profit d'une approche patrimoniale pour en identifier les «motifs» particuliers par exemple :

- motif de la place plantée : place de la République, place Aristide BRIAND, place Léon BLUM, place Stalingad;
- motif de l'alignement planté : avenue Victor Hugo, bd Danièle CASANOVA, avenue Max DORMOY
- motif du parc paysager français, jardin public Simone VEIL,

- motif du parc de villa de la fin du XIXe et du début du XXe siècle en couronne au pied du Mont Saint-Clair près de la rue Caraussanne,
- motif plus contemporain de l'urbanisation sous couvert végétal boisé propre au Mont Saint-Clair et à son évolution des vignes et jardins des « baraquettes » au couvert de pins, micocouliers et chênes verts.

Chacun de ces motifs correspond à une façon particulière de planter, choisir et cultiver des végétaux, de former des limites en utilisant le dénivelé, de traiter les sols et de gérer le pluvial. Une des raisons de la qualité de vie dans la ville de Sète repose sur ces motifs.

Des figures paysagères majeures :

L'analyse des espaces publics met en évidence la structure des grands motifs de l'espace public de Sète et les grands motifs paysagers qui rythment la ville historique :

- l'enchaînement de lieux et places plantées articulés par la rigoureuse organisation des rues et avenues.

Ces figures en écho à la présence du Mont, de l'Étang de la mer et de leurs horizons participent au « génie sétois » et représentent un des patrimoine de la ville.

Analyse des paysages au regard des capacités d'intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables :

La sensibilité et la valeur d'ensemble du site urbain placé au pied du mont Saint-Clair, tourné vers l'Est, la mer et l'étang ne permettent pas d'y insérer des dispositifs susceptibles de créer des ruptures d'échelle (éolien) ou de texture (photovoltaïque) ou des effets d'accessoirisation de l'architecture.

Par contre, l'étendue et l'échelle du port de commerce (hors AVAP, mais covisible depuis le Mont Saint-Clair) est à même de recevoir certains de ces dispositifs dans une composition et des rapports se rattachant aux installations bâties existant sur ce domaine (grues, silos, hangars...).

Conséquences pour l'AVAP :

> La protection et mise en valeur des parcs et jardins, des plantations urbaines comme du couvert végétal général du Mont Saint-Clair, l'intégration du dispositif des canaux et des ports entre étang et mer constitue également une protection de la biodiversité et la promotion d'éléments régulateurs du climat (îlot de fraîcheur, perméabilité des sols.)

L'approche environnementale souligne la valeur particulière de l'urbanisation sous le couvert végétal du Mont Saint-Clair, du Bois des Pierres Blanches, de la Corniche, des jardins et parcs reliés à l'histoire et au paysage ainsi qu'aux particularités du climat dans une ville à dominante minière.

A tous ces titres, les catégories portant sur les parcs, plantations à conserver et mettre en valeur de l'AVAP tiennent compte des particularités de ces différents espaces.

> l'AVAP est étendue pour tenir compte de la structure du site liée à sa morphologie naturelle et aux installations qu'elle a suscitées.

> la cohérence du front de mer de la Corniche au môle et à son phare, comprenant le fort saint Pierre incite à les inclure dans le périmètre de l'AVAP, les uns au titre des infrastructures remarquables, les autres au titre des espaces paysagers liés au Mont Saint-Clair. Pour cette raison de cohérence et d'ensemble le site classé est inclus dans l'AVAP.

Le patrimoine urbain et architectural

Les chapitres 3, 4 abordent les thématiques de l'architecture et du patrimoine urbain. Le chapitre 5 aborde la problématique du bâti au regard de la transition énergétique.

Méthode et apports du diagnostic architectural et urbain

Le diagnostic architectural et urbain se fonde sur plusieurs approches :

- la prise en compte des acquis de l'étude de ZPPAU, des différentes sources originales, de travaux, publications et ressources locales,
- l'analyse des typologies architecturales, la mise en évidence de leurs «éléments régulateurs», l'analyse de leur art de bâtir,
- l'étude du paysage urbain et des tissus, en lien avec l'évolution du rapport de la ville à ses canaux et ports à travers l'approche de la morphogénèse et de la reconnaissance du terrain.

L'étude du paysage urbain est articulée avec celle du bâti, de façon à pouvoir relier l'architecture et le contexte urbain. Cette approche conduit à apprécier chaque élément dans un contexte plus large pour en relativiser la valeur et les enjeux.

Cette notion conduit à envisager la ville patrimoniale comme une ville en mouvement, ouverte au projet de renouvellement comme à la valorisation et à la restauration du patrimoine.

Etude de la morphogénèse

L'évolution de la ville dans son site fait apparaître plusieurs étapes décisives, à l'origine de particularités urbaines fortes, lisibles dans le tissu urbain et le paysage :

- un développement progressif vers le Nord et l'Est articulé à la création des canaux, à l'évolution du port et à l'arrivée en temps phases de la voie ferrée, calant la ville au pied du Mont saint Clair et fabriquant des façades urbaines sur les quais au fur et à mesure de leurs développements,
- des espaces et des tissus urbains aux morphologies singulières : le tissu linéaire des maisons inscrites au dessus de la carrière ou le long des anciennes voies, le maillage des îlots de la ville royale, et leur extension lors de la création des îles urbaines, l'ensemble du quartier des pêcheurs de la Pointe Courte à l'arrivée du Canal sur l'étang, le registre particulier des villas et de leurs parcs ou jardins escaladant le Mont Saint-Clair, celui des quartiers de chais et d'entrepôts en relation avec le Canal Lapeyrade.

- une présence ponctuelle sur le bord de l'étang et sur le Mont dont les pentes sont exploitées pour le chêne kermès, de l'antiquité au XVII^e siècle,
- l'acte fort de la création du port, de son bassin et de la ville en 1666. La ville s'organise de deux manières : en linéaire le long de la voie située au dessus de la carrière, c'est la ville où dominent des maisons modestes, en îlots sur une trame maillée autour de la place et des quais, c'est la ville où se trouvent des bâtiments aux architectures d'exception de la fin du XVII^e, du XVIII^e et début du XIX^e siècle.
- la ville moderne qui étend et complète la ville créée au XVII^e, selon une trame maillée continue, autour du canal Royal et du Port.
- la ville connectée au sud du chemin de Lapeyrade par chemin de fer dans la première moitié du XIX^e, qui étend le réseau des canaux et des infrastructures, l'île sud se constitue progressivement
- l'explosion économique et urbaine de la seconde partie du XIX^e siècle qui complète l'organisation et le maillage des canaux, de l'île Nord et l'installation de la nouvelle gare au nord de la ville, la réorientant ainsi. Le déploiement des parcs et villas entame le pied du Mont, des grands immeubles décorés, des chais et entrepôts accompagnent ce développement.
- le XX^e siècle voit la ville se consolider sur ces bases, contenue par les canaux, l'étang, le port et ses bassins. Elle se retourne sur l'étang par la structuration des quartiers de Pointe Longue et Pointe Courte.
- Sète est bombardée lors de la seconde guerre mondiale, le port, la gare, les ponts étant des installations stratégiques.

L'étude de la morphogénèse permet d'identifier non seulement des cohérences de tissu, mais aussi des limites urbaines sur lesquelles appuyer les contours de l'aire de protection.

Conséquences pour l'AVAP :

> *Sur la base de l'étude de la morphogénèse, le plan de la ZPPAU est repris dans ses grandes lignes et réajusté dans ses contours pour tenir compte de la cohérence des tissus :*

- en intégrant l'ensemble du Mont Saint-Clair, en s'appuyant sur son pied

côté Ouest et Nord, et en incluant la Corniche côté Sud.

- en intégrant dans le coeur ancien de la ville (secteur 1) la place de la Révolution et les tissus urbains qui l'entourent,

- en intégrant les quartiers Est autour du Canal Lapeyrade, de la gare et des ports.

Analyse des paysages urbains et de la formation des canaux

Elle porte sur la reconnaissance :

- du caractère particulier des quais et des ports de Sète (du vieux port au bassin Orsetti) et de leur séquençage,
- des types et caractères de ces paysages
rues et placettes
rues et places historiques inscrites dans l'ordonnancement urbain de la ville royale, ses monuments et édifices publics,
- de la valeur des cheminements urbains constitués, de leur hiérarchie et composition en séquences;
- du rôle des plantations urbaines (motifs d'alignement, de mails..)
de la place et du rôle des «petits» monuments dans l'espace public (fontaines, statues, édicules) dans la composition et l'organisation de l'espace public
- des éléments régulateurs originaux : le devant et le derrière, l'eau, le minéral et le végétal, le «naturel» et le «jardiné», les fronts urbains sur les quais.

Cette analyse amène à considérer la ville autrement qu'une collection d'objets plus ou moins intéressants en faisant apparaître ce qui les relie et les fait participer à un ensemble perçu : le paysage urbain. Ce constat conduit à comprendre que chaque édifice et chaque lieu ont une valeur en eux-mêmes mais aussi dans la relation qu'ils entretiennent dans leur contexte :

- en ce qui concerne l'immeuble ou la maison, il s'agit de la rue, du vis à vis, des immeubles ou bâtis voisins, de l'îlot, de la séquence urbaine, de la situation dans le séquençage des quais
- en ce qui concerne l'espace public il s'agit du parcours urbain ou de la séquence de quais dans lequel il s'inscrit, des perspectives et des vues.

Conséquences pour l'AVAP :

> La prise en compte des paysages urbains débouche sur des règles adaptées à la manière de construire un projet de valorisation de l'espace public

> Elle conduit à la sectorisation spécifique du système des ports et des vis à vis de quai à quai pour tenir compte de la valeur nouvelle d'entrée de ville par la mer qu'apporte le bassin Orsetti.

> La prise en compte des paysages urbains amène à proposer une règle générale permettant de replacer l'évaluation d'un immeuble ou d'un projet dans son contexte.

Analyse des quartiers particuliers

Le quartier de la Pointe Courte et de la Pointe Longue fait l'objet d'une approche documentée, comme le secteur du canal Lapeyrade.

- le quartier de la Pointe Longue et de la Pointe Courte : ils constituent le vis à vis formant l'entrée du canal sur l'étang et sont donc une des séquences indissociables des canaux de Sète. La morphologie du quartier si intéressante soit-elle est profondément différente des autres tissus anciens. Toutefois, il existe une valeur d'ensemble indéniable due au tracé urbain. Enfin, culturellement, le quartier de la Pointe Courte se rattache à l'histoire de la pêche sur l'étang, à l'histoire des joutes, et à l'histoire du cinéma au travers d'Agnès Varda et de son film «la Pointe Courte».

- le Canal Lapeyrade forme avec ses berges, ses voies et l'alignement des entrepôts qui le rythment de pignons et de longs pans, une des entrées spectaculaire de la ville. Cet espace est encore dans un usage corrélé à la taille des édifices qui le bordent. La perspective vers le Mont-Saint-Clair en venant de l'Est est emblématique de l'activité et du caractère de Sète. La réhabilitation des entrepôts Dubonnet en équipement culturel sur la rive Nord, l'évolution du Port sur la rive Sud, la volonté d'insérer des constructions nouvelles aux programmes mixtes (habitats,

activités, commerces..) en rive nord amorcent une revitalisation du canal et de ses abords qui doit pouvoir prendre appui sur ce qui fonde le caractère de ce paysage urbain.

L'aspect de la dynamique actuelle d'évolution des quartiers situés à l'Est de la ville et sur lesquels se développent des démarches de projet urbain sont synthétisés dans le présent dossier en termes de compatibilité et de complémentarité.

Conséquences pour l'AVAP :

> La protection et mise en valeur de ces quartiers aboutit à une sectorisation et une délimitation qui tiennent compte de la cohérence des tissus urbains. Le règlement adapté à chacun de ces secteurs s'attache à ce qui en fait le caractère.

Analyse de l'architecture et mise en évidence des typologies et de l'art de bâtir

La ZPPAU avait établi des catégories par datation. Celles-ci se sont avérées inefficaces et peu précises. L'étude de l'architecture a donc porté sur la mise en évidence de la typologie architecturale dans le double but d'établir des catégories efficaces pour la gestion de l'AVAP et de mieux saisir les particularités de l'art de bâtir adaptées à chacune des typologies.

Ainsi sont mises en évidence :

- des typologies basées sur
l'organisation des façades des plus «simples» aux plus «décorées»,
la nature des édifices, immeubles, maisons de villes, villas, chais ou entrepôts, immeuble de l'entre deux guerres.
- l'analyse de l'ordonnance des façades comme élément régulateur de l'architecture à travers les époques,
- l'analyse de la hiérarchie des façades entre façade de devant et façade de derrière
- l'analyse de l'art de bâtir en détaillant les types d'ouvrages constitutifs des façades et des toitures, des murs, des clôtures.

La typologie illustrée constitue la référence des immeubles intéressants à prendre en compte dans l'AVAP, ils méritent d'être conservés, valorisés et restaurés.

L'établissement de la typologie graphique et son analyse constituent une évolution par rapport à la ZPPAU.

L'analyse en référence à cette approche et à la ZPPAU permet d'identifier :

- une catégorie d'édifices exceptionnels par leur architecture, non protégés au titre des Monuments historiques. Ces édifices méritent eux aussi d'être conservés et restaurés avec une mention spécifique dans l'AVAP. Ils sont divers et recouvrent des équipements publics, ouvrages d'infrastructures (môle, pont, phare par exemple), des édifices anciens comme des édifices du XXe siècle (halle aux poissons de Jean Le Couteur par exemple).
- une catégorie d'édifices «courants» ne présentant pas ces intérêts patrimoniaux et architecturaux et pouvant être soit restaurés, soit remplacés.
- une catégorie chais, hangars et entrepôts dont la présence rappelle la force de la vie commerçante et maritime de Sète. Ces édifices sont conservés et restaurés lorsque l'usage qu'ils abritent est compatible avec l'édifice soit transformés voir supprimés quand ils s'intègrent par leur programme dans un projet urbain d'ensemble.

L'analyse de l'art qui s'attache au détail de la composition des éléments, du décor, des matériaux et de leur mise en oeuvre complète l'approche typologique y compris dans sa dimension historique.

La prise en compte des modes constructifs (traditionnels ou modernes) fonde le détail du règlement.

Conséquences pour l'AVAP :

> L'étude de la typologie architecturale et de l'art de bâtir fondent une proposition de préservation et de mise en valeur de l'architecture affinée,

utile à la refonte du règlement. Elle fait apparaître une cartographie qui traduit une grande qualité architecturale d'ensemble à l'échelle de la ville justifiant de l'AVAP.

> Le détail de l'art de bâtir inscrit dans le règlement est au service de la mise en valeur de l'architecture.

Analyse du bâti au regard des enjeux de transition énergétique

Deux grandes catégories de bâti sont dégagées selon le mode constructif :

le bâti traditionnel, caractérisé par des phénomènes d'échanges hygrothermiques entre l'atmosphère et la structure (murs);

le bâti moderne (à partir de la fin du XIXe siècle et l'emploi des liants hydrauliques), caractérisé par une étanchéité entre l'atmosphère et la structure.

Selon ces deux grandes catégories, les préconisations de matériaux doivent être différentes et adaptées pour la conservation et la mise en valeur cohérente du bâti.

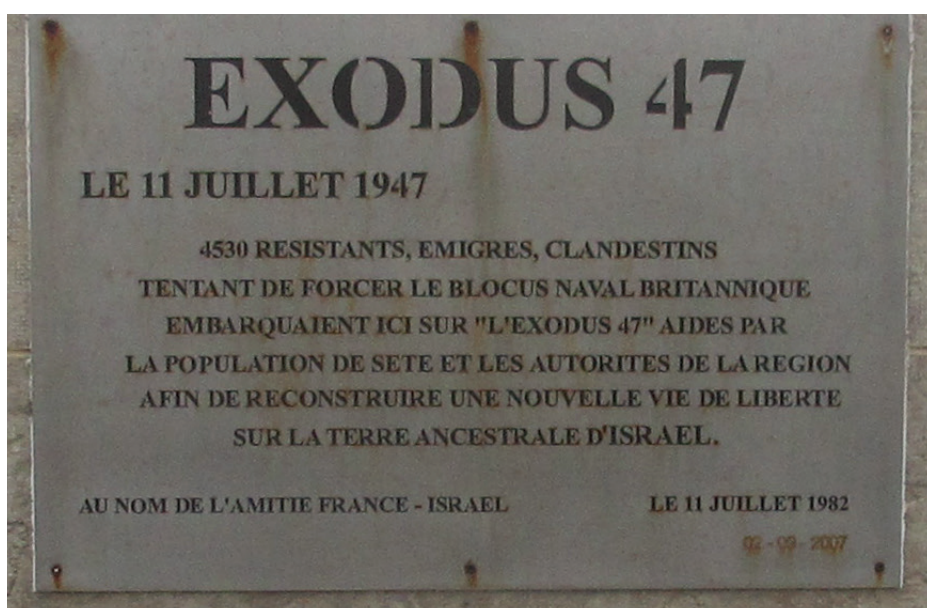
L'analyse fait apparaître les qualités foncières du bâti ancien à l'échelle de l'immeuble (fonctionnement global de l'immeuble) et à l'échelle du tissu urbain (effets de la mitoyenneté notamment)

Cette analyse globale du bâti conduit à évoquer les stratégies adaptées à la nature du bâti : intervention sur les murs, problématiques d'isolation des parties hautes, intervention sur les menuiseries. En particulier, les constats permettent de remettre en cause le changement massif et souvent exclusif des menuiseries anciennes.

Cette nécessaire considération de l'immeuble en cohérence d'analyse et de stratégie d'intervention trouve une limite dans la procédure d'AVAP du fait que les prescriptions ne concernent que l'enveloppe du point de vue extérieur (par exemple enduit extérieur mais pas enduit intérieur!)

Conséquences pour l'AVAP :

> Le règlement de l'AVAP ne traite que des éléments extérieurs du point de vue de la transition énergétique, sans omettre que la question doit être traitée dans la logique d'ensemble.



Les autres patrimoines

La ville de Sète dispose d'un patrimoine culturel riche, autre que construit et paysager.

Ce patrimoine pour exister a besoin du cadre de la ville comme les joutes avec le cadre du Canal Royal et de ses fronts bâtis, le Môle avec l'évocation de l'exil des réfugiés espagnols en 1939, ou avec le départ du bateau Exodus vers la construction d'Israël, les murs de la ville avec le développement d'interventions graphiques, la Pointe Courte avec des expressions d'art brut sur les cabanes du port.

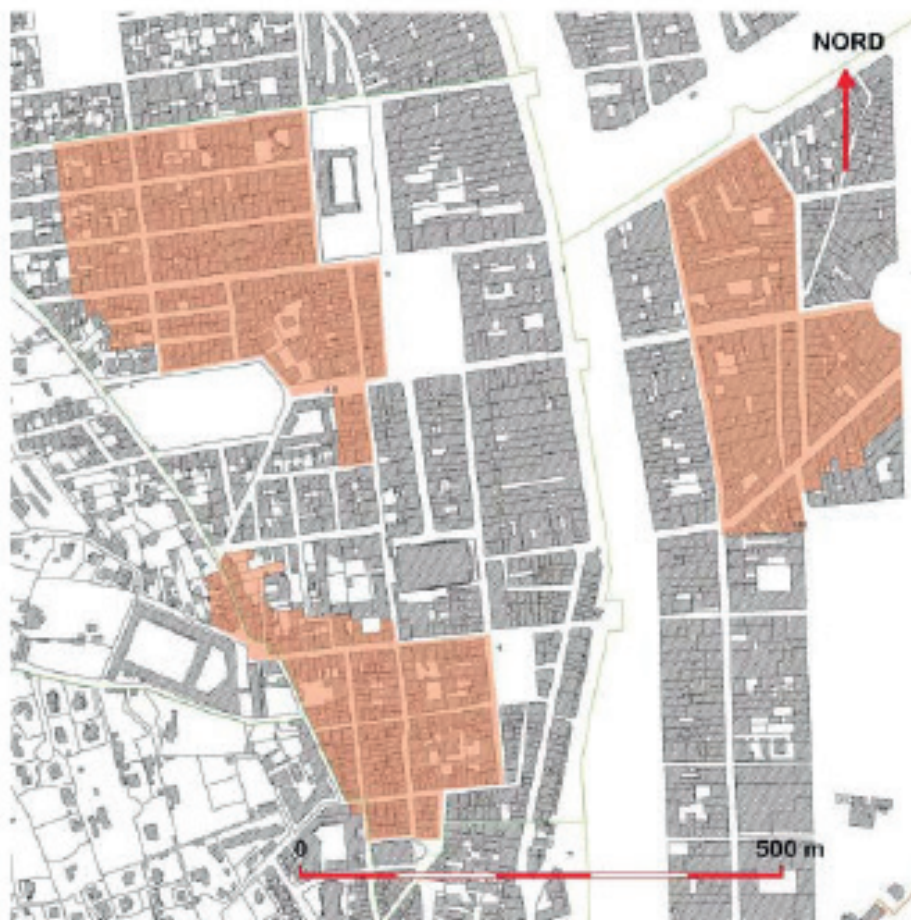
Conséquences pour l'AVAP :

> Les patrimoines pris en compte dans le projet d'AVAP sont également au service du patrimoine immatériel (évocation, valeur d'image..).

> l'intégration de la notion de projet offre une opportunité pour susciter des interventions de qualité, intégrées dans une volonté d'ensemble.

Sources : DGMN - 2009
CIGN - REPARCELLAIRES

- Périmètre PNRQAD
- Limite de section
- Numéro de section



cartographie extraite étude PNRQAD mai 2010
In Situ
Repérage, programme, budgets



couverture bilan 1e année de l'OPAH RU
In Situ bureau d'étude

Chapitre 3

LES ENJEUX, LES OBJECTIFS ET LE PROJET DE L'AVAP, JUSTIFICATION DES RÈGLES

Dynamique d'aménagement, de renouvellement et problématiques

Les projets s'inscrivent pour la plupart dans une dynamique d'agglomération.

Le comité de pilotage de l'AVAP a intégré tout au long de l'étude le bureau chargé de l'animation suivi ainsi que le responsable du suivi des opérations PNRQAD au sein de la ville. Ainsi ont pu être évoquées des questions concrètes concernant la réhabilitation, l'amélioration des performances énergétiques. Des problématiques ont été évoquées : question de l'usage et de la transformation des rez-de-chaussée en lien avec les demandes actuelles (local vélos, poussette ou autre, besoins par rapport aux ordures ménagères, locaux communs, commerces, cour commune), question des doubles orientations des logements. Celles-ci dans la mesure où elles trouvent une traduction sur les espaces extérieurs ont été prises en considération par le règlement de l'AVAP.

Etat et âge du bâti

La ville historique inclut des bâtiments construits depuis le XVII^e siècle jusqu'à nos jours. Ces bâtiments, modestes ou savants ont évolué depuis leur construction, selon leur occupation et leur localisation. Le PLU rappelle la forme compacte de la ville et l'enjeu de reconquête que les coeurs d'îlots représentent (imperméabilisation, prise de jour) pour améliorer la qualité des logements et la qualité de vie en ville.

Le PLU dans son rapport de présentation signale que «la commune de Sète se caractérise par un profil de logements assez ancien (4939 logements cf tableau ci-contre). C'est pratiquement tout ce parc de logements datant d'avant 1948 qui forme les catégories pour lesquelles s'expriment des enjeux de préservation et de mise en valeur.

LOG T5 - Résidences principales en 2012 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2010	21 648	100,0
Avant 1946	4 939	22,8
De 1946 à 1990	12 831	59,3
De 1991 à 2009	3 879	17,9

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens

Ce programme d'intervention date de mai 2010 (In Situ maître d'oeuvre). Trois secteurs sont visés en coeur ancien :

- le secteur de «l'île sud» (une partie de la Place Delille, la rue Pierre Séward jusqu'aux rue Maurice Clavel et Romain Rolland.
- Le secteur «Saint Louis» avec une extension sur la rue Caraussane
- le secteur «Révolution».

Sur ces trois secteurs de nombreuses opérations sont engagées et/ou terminées à ce jour, mettant fin à des situations d'insalubrité et de péril.

OPAH RU

L'OPAH RU est animée par le bureau In Situ.

L'enjeu porte sur la réhabilitation d'un parc dégradé dans lequel les copropriétés sont la cible principale.

L'OPAH rend visible la présence de nombreux propriétaires occupants aux ressources faibles. L'enjeu du maintien du logement social et très social dans le coeur de ville demeure important, un des caractères de Sète reposant sur sa mixité sociale en coeur de ville.

Conséquences pour l'AVAP :

> La notion de projet intégrée au règlement de l'AVAP ouvre des possibilités d'évolution du bâti notamment en distinguant les façades de coeur d'îlot des façades sur rue, en rendant possible la mise en place de séchoir «sétois» en sur toiture (performance énergétique, régulation climatique, espace extérieur commun...)

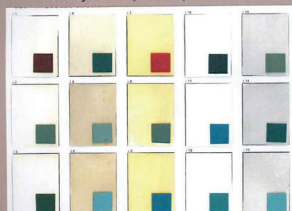
Un document pour vous aider à
faire des travaux...

couverture recommandations architecturales et
recommandations sur les couleurs
Laurent DUFOIX architecte Février 2009

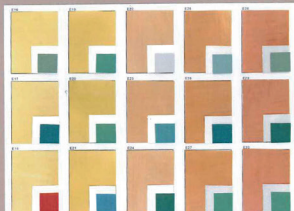
6 - Les couleurs

Un petit rappel : Toutes les surfaces de façades ne sont pas à traiter de façon identique : en effet, on pourra opter ou non pour une mise en teinte d'un revêtement en fonction de la nature du parement, de la surface, de la localisation, de l'époque de construction. Par contre, les menuiseries et les garde-corps doivent être systématiquement peints.

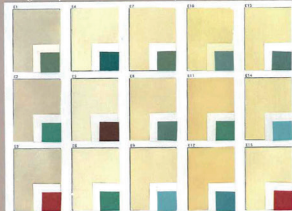
Consultez la palette mise au point par la ville



Les immeubles en béton



Les façades enduites de 1 ou 2 travées



Les façades enduites de 3 travées ou plus

Quelle technique utiliser ?

Votre immeuble est en pierres assisées :
- Les parements seront nettoyés, conservés en l'état. Une simple eau forte pourra être appliquée en protection.

Votre immeuble est enduit à la chaux :

- 1- il est teinté dans la masse par les sables utilisés, ou
- 2- il est recouvert par un badigeon de lait de chaux naturelle coloré. Appliquer en deux couches, avec ajout d'un fixatif.
- 3- il est recouvert par une peinture minérale à base de silicates.

- Les menuiseries en bois seront recouvertes par une peinture glycéroaliquide microporeuse. Les teintes pour :

- Fenêtres, portes-fenêtres et volets : gris RAL 7001 - 7040
- Portails, portes d'entrée bois ou métal : gris RAL 7031 - 7000 - 7043
- vert foncé RAL 6035 - 6004 - 6009 - 6012
- brun-rouge RAL 3004 - 3011
- bleu marine RAL 5001 - 5002 - 5010 - 5013

Les menuiseries d'un immeuble doivent avoir la même couleur. Les châssis des fenêtres sont peints dans un ton clair. Les bois colorés ou traités dans un vernis transparent et les surfaces métalliques non peintes ne sont pas autorisées.
- Les garde corps des balcons ou grilles seront peints, après décapage, dans des teintes sombres en harmonie avec les menuiseries (RAL 7021 - 8019 - 9004).

- Les boîtiers EDF ou Télécom sont à peindre dans le ton de la façade.

13

Extrait du dépliant réalisé par l'UDAP 34 pour la
ville de Sète et ses couleurs
2016.

Quelles couleurs pour ma maison ?

1.1 Végétation

1.2 Toitures

Recommandations



1 Analyse de l'existant

- 1.1 Végétation
- 1.2 Toitures
- 1.3 Matières

Propositions

- 2.1 Murs
- 2.2 Teintes d'enduit proposées
- 2.3 Menuiseries, Volets
- 2.4 Ferronneries
- 2.5 Portes d'entrée
- 2.6 Simulations de coloration de façade

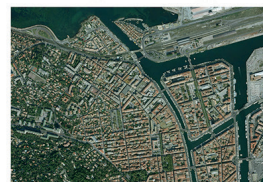
Le Paysage de Sète

La commune de Sète se divise en deux grandes unités paysagères. La ville est bordée par la mer et l'étang de Thau à l'Est et le Mont Saint-Clair au Sud-Ouest. La gamme de couleur du paysage est dominée par le dégradé du bleu de l'eau très présente au sein de la ville avec ses nombreux canaux; jusqu'au vert clair de la garrigue entourant la ville.



Les toits de Sète

Appelée aussi la cinquième façade, la toiture est un facteur d'intégration de l'architecture dans le paysage. Les toits de Sète sont principalement en tuiles de terre cuite et prennent parfois un ton de vert à cause de la mousse qui s'y développe.



Vue aérienne de Sète

Poser des tuiles canal en terre cuite de teintes ocre plus ou moins foncé. Ces couleurs peuvent même être mélangées.



Les autres actions de valorisation

Façades et devantures

Dans le cadre des opérations de réhabilitation de l'habitat engagées depuis 1999 (voir p précédente) se sont échelonnées des actions d'accompagnement touchant à la fois la valorisation de l'espace public et l'amélioration des façades en lien avec des aménagements commerciaux (FISAC).

La présence de l'architecte conseil de la ville a permis un suivi et des conseils adaptés au plus près des réalités concrètes.

Une plaquette a été éditée en 2009 pour soutenir cette action et expliciter les attentes d'un point de vue architectural et urbain.

Grâce à la réalisation d'opérations réussies, la problématique des commerces et de leur devanture, comme celle de la coloration apparaissent progressivement essentielles pour modifier l'image de la ville dans un sens de valorisation.

L'espace public.

La valorisation reste indissociable de celle du tissu urbain. Le préalable demeure la problématique de la circulation, des mobilités, des déplacements alternatifs à la voiture et de la place de celle-ci dans la ville.

Plusieurs difficultés liées à la taille de la ville, à sa densité, à sa topographie et à son étendue, à ses qualités résidentielles et touristiques. La question est à l'échelle de l'agglomération qui s'engage dans des programmes de transport en commun, de pôle intermodal et de parking relais.

Les enjeux de valorisation portent à la fois sur les espaces emblématiques des quais sur lesquels Port Sud de France a commencé des réaménagements qualitatifs (quai de la République, quai de l'Orient) et sur les grands espaces du cœur de ville (place de la République par exemple) complémentaires des qualités résidentielles de la ville.

La problématique de densification

La loi ALUR lutte contre l'étalement urbain en ouvrant des possibilités de densification des tissus pavillonnaires.

Si la ville historique offre une réelle densité autour de son organisation urbaine maillée, équipée et de ses îlots, le Mont Saint-Clair bien qu'urbanisé présente une densité lâche.

Il s'est progressivement urbanisé tout en préservant un couvert végétal sur des parcelles de «jardins», à la topographie prononcée en prenant appui sur un réseau de dessertes de caractère rural (chemins étroits et en pente, murs de pierres sèches). Aujourd'hui, l'image dominante d'une urbanisation sous un couvert végétal atteint un équilibre.

L'enjeu d'image : un mont au couvert végétal dominant est plus fort que l'enjeu de densification. D'autre part dans un contexte méditerranéen où le régime des pluies est violent, il est peu sage d'imperméabiliser des sols situés en amont de la ville ancienne. C'est ce que l'AVAP formalise en inscrivant la totalité du Mont dans son périmètre pour sa qualité environnementale et de paysage urbain.

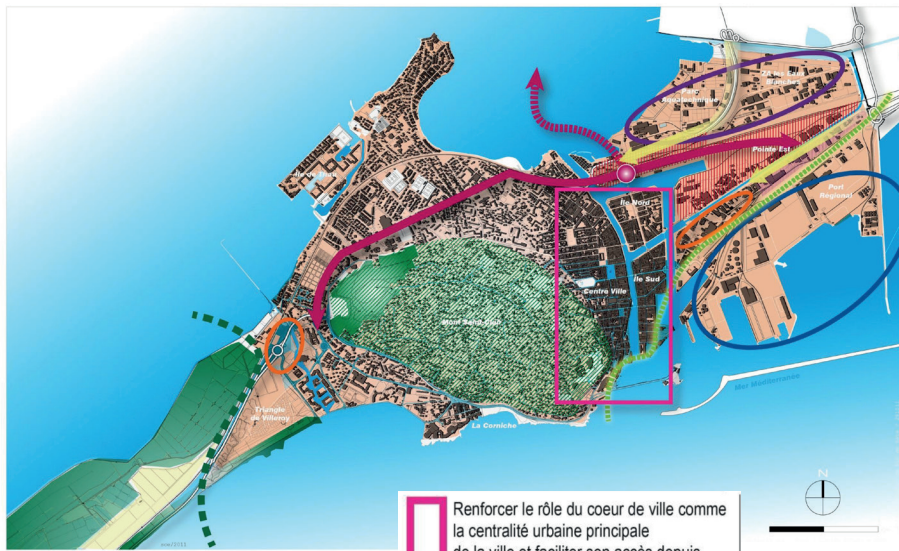
Conséquences pour l'AVAP :

> promouvoir la démarche de projet d'ensemble pour la valorisation des espaces publics en tenant compte d'un contexte élargi permettant de gérer les problématiques aux bonnes échelles (hiérarchie des espaces, place de la voiture, continuité des traitements de sols, etc...) et éviter les démarche ou coup par coup.

> intégrer les dimensions de valorisation des qualités de l'espace public dans l'expression des règles.

> Intégrer la couleur comme élément de valorisation urbaine.

> valoriser et protéger le Mont Saint-Clair comme paysage urbain.



- Réinvestir les friches industrielles-portuaires
- Traiter qualitativement les entrées de ville principales
- Accompagner la mise en oeuvre du TCSP et du PEM
- Accompagner la mise en oeuvre des projets urbains (ZAC) en cours
- Requalifier les zones d'activités existantes
- Maintenir le cadre paysager du Mont Saint-Clair
- Traiter la transition entre la ville et son Port
- Accompagner au rayonnement du Port de Sète-Frontignan
- Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles du Lido
- Zone économique à requalifier en lien avec le rayonnement du Port

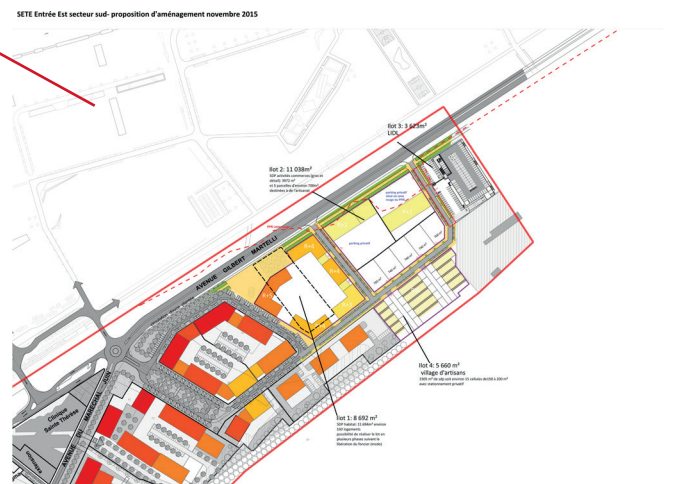
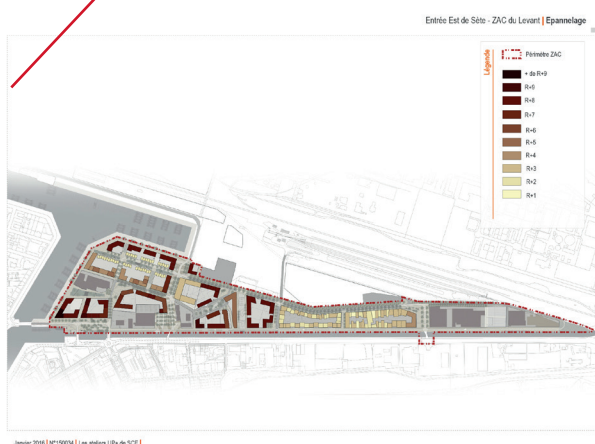
extrait du PADD
Synthèse des enjeux du PLU

Renforcer le rôle du cœur de ville comme la centralité urbaine principale de la ville et faciliter son accès depuis le reste du territoire du Bassin de Thau (faciliter le renouvellement urbain et maintenir ses fonctions urbaines)



ZAC en cours d'étude
extrait du plan guide en cours sur le secteur Est

Extraits des études en cours
ci-dessous épannelage du quartier entre Canal Lapeyrade et bassin du Midi
Proposition d'aménagement nov 2015 sur l'Avenue Maréchal Juin et l'avenue Martelli



Les opérations de projet urbain

Comme l'indique le PADD du PLU approuvé le 3 novembre 2014, plusieurs opérations de requalification sont à l'oeuvre sur le secteur Est de la commune entre la Gare et le port en incluant le canal Lapeyrade.

Les quartiers Est

Un plan de référence confié au groupement Alphaville urbanisme programmation et l'agence Antoine GARCIA-DIAZ architecte urbaniste est en cours depuis les années 2013. Sous la maîtrise d'ouvrage de Thau agglomération ces études continuent aujourd'hui pour s'acheminer vers des phases opérationnelles.

En parallèle, le pôle culturel regroupant le conservatoire intercommunal de Thau agglomération, un auditorium, un pôle administratif, une partie de l'Ecole des Beaux Arts, avec le MIAM et des ateliers résidences pour artistes prévu dans le chais des Moulins (anciens chais Dubonnet) a fait l'objet d'un concours dont Rudy Ricciotti est le lauréat depuis décembre 2015.

La création de cet équipement phare contribue à la valorisation de l'arrivée historique sur la ville par le Canal Lapeyrade.

Le développement des ports.

Depuis 1666, la ville s'est développée autour de son activité portuaire. Le lien étroit entre ville et port(s) est un des caractères de Sète. Ce lien est de nature visuelle (depuis le Mont-Saint-Clair notamment) et physique via les canaux et les traitements de quai. Les ports de commerce et de passagers restent soumis aux questions douanières ce qui implique la mise en place de barrières physiques (accords de Schengen) et de contrôles.

La grande région Languedoc-Roussillon- Midi- Pyrénées est propriétaire des Ports (y compris les ports de plaisance depuis 2011). La gestion est assurée par un Etablissement Public Régional, Port Sud de France.

L'établissement a été associé à la démarche d'élaboration de l'AVAP au sein du Comité Technique.

Plusieurs projets d'évolution sont en cours aujourd'hui, dont la restructuration du pôle passager. Jacques FERRIER est l'architecte lauréat du concours fin 2014, pour des travaux qui devraient se terminer autour de 2020.

Des enjeux urbains et paysagers autour de la relation ville port :

L'organisation urbaine actuelle de la partie portuaire connectée au tissu urbain permet la lecture continue des plans d'eau et le vis à vis des quais depuis le quai d'Alger, le môle, le quai de la République. La continuité de cette «lecture» et de ce dialogue reste un enjeu pour l'identité de la ville.

Le rapport aux ports de plaisance pose les mêmes questions, car certains accès aux quais doivent être contrôlés. Le travail de grille de qualité, de sols continus en termes de qualités de matériaux et de dessins contribue à préserver des vues à défaut des continuités de passage.

L'évolution du port de passagers, celle des croisières et du nautisme de plaisance amène à privilégier également cette «autre entrée» dans la ville, qui reste comme celle par le canal royal une des manières authentiques de découvrir la ville.

D'un point de vue urbain, la place Mangeot et la Place Delille font partie d'une conception qui prévoyait l'organisation de deux hémicycles en vis à vis de part et d'autre du canal. La place Mangeot n'a jamais été aboutie et souffre de cela. Elle reste à valoriser dans cette perspective.

Conséquences pour l'AVAP :

> La sectorisation du plan de l'AVAP, tient compte de ces dimensions d'évolution urbaine en créant des sous-secteurs différents, l'un lié aux ports, un autre à l'ensemble formé par le Canal Lapeyrade, un dernier autour de la création de nouveaux quartiers autour de la Gare et du bassin du Midi..

> La règle est adaptée à chacun des secteurs.

> La notion de renouvellement est considérée par la mise en place de catégories le permettant.



Les enjeux et les orientations proposées pour l'AVAP

L'expression des enjeux et orientations s'appuie sur les grands thèmes de valorisation, de protection, de développement par rapport aux valeurs patrimoniales. Elles sont détaillées :

- en exprimant la mise en évidence des intérêts patrimoniaux justifiant de l'AVAP,
- en explicitant la manière dont ces intérêts sont considérés dans la mise en place des règles et des secteurs de protection.

Leurs conséquences s'appliquent en termes de contour général, de secteurs homogène, d'orientations réglementaires. Ces intérêts, orientations et objectifs sont fondateurs pour l'expression de la règle. L'expression de ces enjeux et orientation est une étape importante dans l'étude de l'AVAP.

1 - Le site et le grand paysage ;

l'étang, la mer, le mont, la corniche, le végétal, le bâti :

- pérenniser les points de vue,
- pérenniser la place du végétal et du mont.

2 - Les grandes infrastructures, leur bâti, leur paysage;

le port, le canal, le môle, les fortifications, les bassins, les franchissements, la gare, la voie ferrée, les routes.

- continuer de lire le grand canal
- continuer le dialogue ville et port
- s'appuyer sur les forts militaires pour lier histoire, ville et dessein royal,
- s'appuyer sur les infrastructures comme pivots pour structurer les espaces de protection.

3 - La ville et ses quartiers;

la ville des ouvriers du port, la ville royale et portuaire, la ville des négociants et des pêcheurs, la ville de l'activité et des échanges

- préserver l'empreinte de l'histoire dans la forme de la ville et dans son bâti (les typologies).
- préserver la diversité (pour tout recevoir).

4 - La ville et ses grands espaces publics;

Les quais/le canal/les bassins, l'enchaînement urbain (places et rues) des grandes séquences, les monuments, la topographie, le canal comme ensemble.

- préserver la relation entre monuments, sites et espaces publics;
- préserver et concevoir des espaces publics monumentaux;
- préserver les ensembles architecturaux accompagnant l'espace public
- préserver et valoriser les perspectives
- préserver et valoriser les caractères du paysage urbain (ex rue courbe en balcon qui regarde le port)

5 - La ville méditerranéenne;

ambition culturelle d'identité, de mémoire de culture populaire : joutes/populaire, cimetière marin, Paul Valéry/mer, poésie et transgression/Brassens, pointe coute/Varda, rapport à l'eau (pêche, nautisme)/populaire.

lumière/ombre/topo, mémoriel attaché aux lieux ou aux ambiances (espaces ou éléments à protéger ou promouvoir), les musées et le lien avec les éléments culturels...

- intégrer lieu de mémoire avec orientations de valorisation (dans l'espace public par exemple..)

6 - La ville, ses maisons et leur art de bâtir;

poser les niveaux d'intérêt qu'on doit reconnaître pour

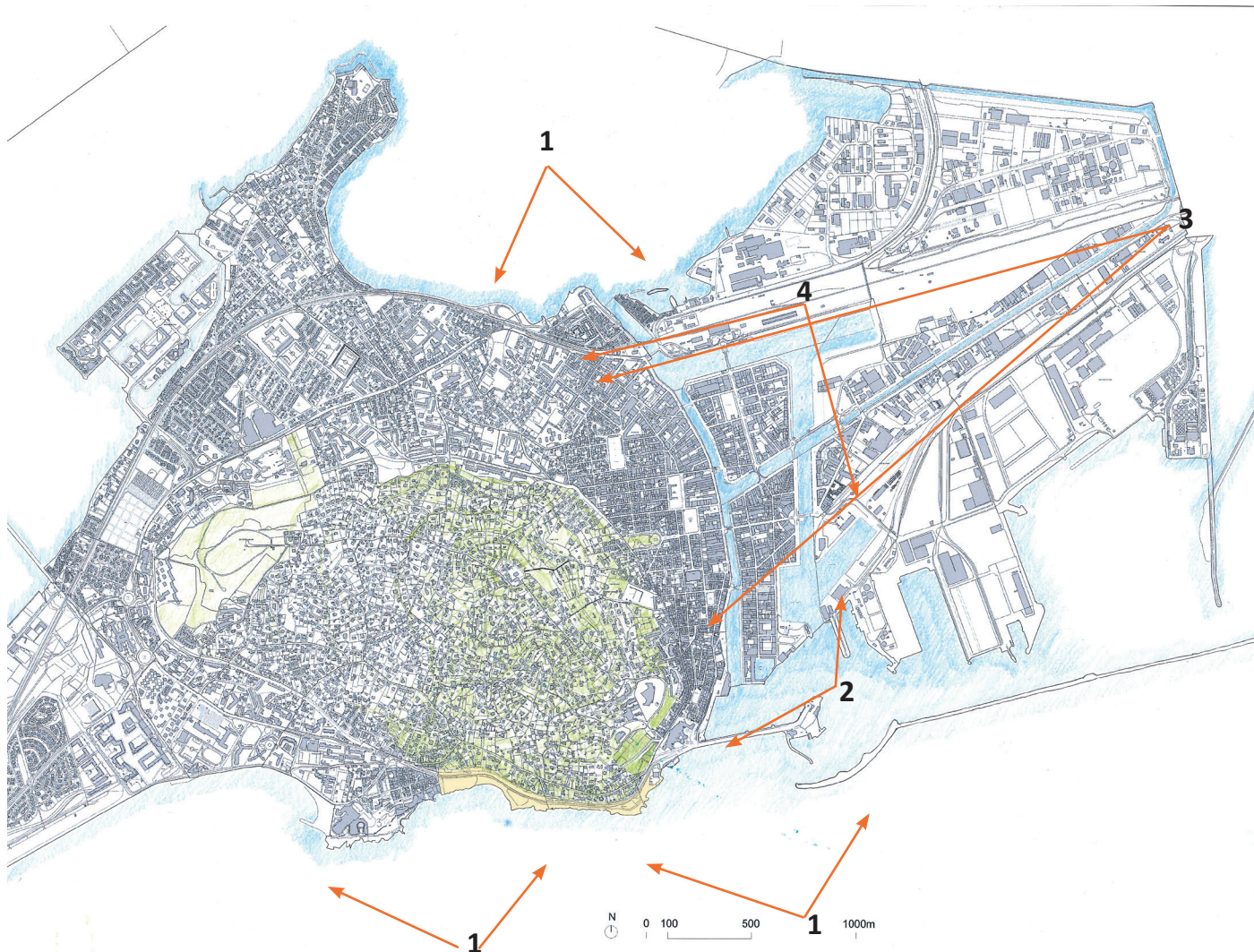
- promouvoir une mutation en accord avec les qualités patrimoniales.

7 - La ville adaptée à ses particularités climatiques.

les enjeux du développement durable, les qualités propres du bâti.

- promouvoir des solutions de transition énergétiques cohérentes avec les qualités urbaines et architecturales.

1- le site et le grand paysage



Exemple de l'analyse côté étang : le site de Sète et ses composantes identitaires.



1- le site et le grand paysage

Nature de l'intérêt :

Valeur relative du Mont et de la Corniche : dialogue du végétal au minéral, dialogue du terrestre et du marin, dialogue du point culminant avec ce qui est près de l'eau, dialogue des vues ouvertes/ vues conduites ou fermées, dialogue de l'aménagé et du sauvage.

-> les perceptions de la ville et de son site s'organisent autour du mont (valeur d'image) vues de l'extérieur vers le mont, vues du mont vers l'extérieur (belvédères);

-> le mont végétalisé et urbanisé offre un cadre de vie exceptionnel (valeur d'usage pour le privé et le public);

-> la corniche assure la transition entre la mer et la terre (valeur d'image, valeur d'usage public)

Quels enjeux ?

-> enjeu en termes de cadre de vie : les habitants et les promeneurs...valeur du Mont en tant que site végétalisé et urbanisé, valeur de la corniche : aspect paysager et environnemental, usages et pratiques;

-> en termes d'identité : valeur de l'ensemble du site de Sète qui se fonde sur ces relations.

Danger et risques.

-> densification bâtie du mont faisant disparaître son aspect végétal,

-> privatisation des lieux publics (corniche et mont),

-> suraménagement rompant l'équilibre entre grande nature et espace public fréquenté (la corniche)

-> en périphérie : urbanisation et construction démesurée compromettant l'équilibre entre le mont, la ville, la corniche, la mer et l'étang.

Objectif de protection et de valorisation :

- promouvoir une organisation pour conserver la place du végétal, les vues, les solutions de continuités délimitant le Mont (rue Carausane, limite de la corniche, côté étang : vélum des constructions.

Orientations :

- créer un secteur spécifique incluant tout ou partie du Mont et la Corniche.
- réguler la construction en volume, en densité,
- maintenir un parcellaire qui permette la plantation,
- préciser et fixer une limite au Mont et sa corniche (en s'appuyant sur des limites physiques et existantes en partie.

le sommet du Mont le belvédère

les pentes du Mont boisées et bâties, en équilibre

la corniche

la mer



2- les grandes infrastructures, leur bâti, leur paysage



les pentes boisées du Mont

la ville royale

les ouvrages et infrastructures portuaires

la ville en projet



2- les grandes infrastructures, leur bâti, leur paysage

Nature de l'intérêt :

- les grandes infrastructures sont liées à la valeur d'usage du site dans son histoire : les fortifications et la ville royale, le canal du Midi, le port méditerranéen, les nouveaux bassins, le chemin de fer et le port d'aujourd'hui.
- > une construction progressive qui structure et enrichit le site naturel : valeur historique et patrimoniale (les forts, la viticulture, le départ vers les colonies...)
- > un héritage urbain et paysager particulier celui d'un port méditerranéen encore en activité : échelle de la ville habitée et de la ville des bateaux, échelle des maisons et de la ville de l'industrie...
- > particularité du dialogue de l'étang et de la mer.
- structures historiques à valeur monumentale (môle, phare....) : valeur d'image et d'identité.
- paysage de ville et de territoire remarquable par sa composition et son usage économique (échelle, ambiances, perspectives, textures, rapport à l'eau structuré et ordonné...)

Quels enjeux ?

- enjeux en termes de valorisation mutuelle des dimensions économiques et patrimoniales :
 - > promouvoir et valoriser les infrastructures qui acquièrent progressivement une dimension patrimoniale (par ex canal de La Peyrade avec la protection des entrepôts industriels, les forts, le môle, les phares..)
 - > concilier et mettre en synergie vie économique et qualité de site (développement du port, architecture des silos, des grues...).
- enjeux d'usage : renforcer, développer promouvoir les continuités de circulations sur l'eau (les bateaux), les lieux de mixité d'usages (bateaux de pêche et terrasse de café, marché aux puces, parcours et promenades urbaines (piste cyclable..))
- enjeu d'image pour des entrées de ville : la gare, le canal Lapeyrade, le Port, le canal Royal....
- enjeu de qualification des espaces en devenir (nouveaux bassins?) ...

Danger et risques :

- des ouvrages et aménagements d'infrastructures sans qualité/contexte sétois.
- déséquilibre dans les usages (la voiture au détriment des mixités d'usage des quais par exemple...)

Objectif de protection et de valorisation :

- préserver et mettre en valeur par des projets adaptés des ouvrages remarquables (phare, môle, ponts..),
- promouvoir des aménagements favorables aux usages, valorisant le caractère particulier des lieux et des ouvrages.

Orientations :

- définir un secteur prenant en compte les infrastructures en tant qu'ouvrage et les espaces aménagés qui font lien entre infrastructures et ville (quai, franges bâties..);
- réguler la construction des ouvrages, des bâtis et des équipements, en caractère et dans les grandes lignes à l'échelle des sites (couleur, aspect général, cohérence, continuité et front bâti...).

Exemple de l'analyse les grandes infrastructures et la ville : le canal La Peyrade



la ville en projet

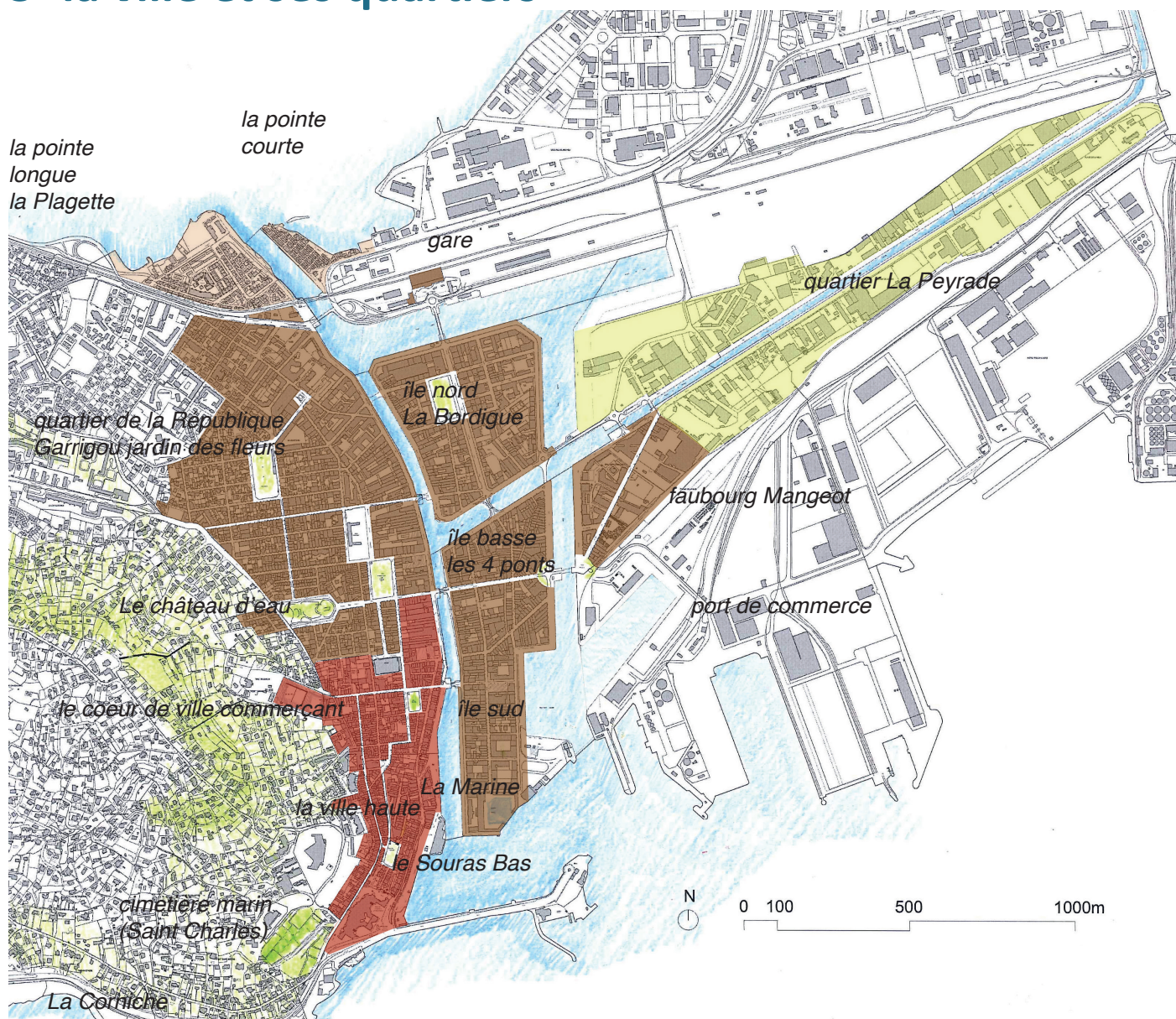
les ouvrages et infrastructures portuaires

les ponts et les quais entre ville et canal La Peyrade

la ville royale

les pentes boisées du Mont

3- la ville et ses quartiers



Exemple de 5 types d'architecture correspondant à des quartiers de caractère différent



3- la ville et ses quartiers

Nature de l'intérêt :

Une double dimension :

- une forte cohérence urbaine à travers les âges depuis la fondation au début du XXe siècle (continuité, densité, constitution des espaces publics par le bâti, logique d'îlots...)
- une particularité de quartiers liée à l'histoire sociale, économique (la ville des pêcheurs, la ville de l'étang, la ville des négociants, la ville des ouvriers) lisibles aujourd'hui dans les types architecturaux et leur concentration : par exemple les quais et les maisons de négociants avec leurs entrepôts en rez de chaussée, la ville haute et ses petites maisons d'ouvriers et de pêcheurs, le quartier La Peyrade et ses entrepôts, l'île Nord et les grandes maisons de négociants, le coeur de ville ses immeubles classiques et ses institutions, la Pointe Courte et les pêcheurs de l'étang....

Quels enjeux ?

- enjeu de qualité de ville et d'image, d'ambiances de quartiers, d'identité et de lieux de vie.

Danger et risques :

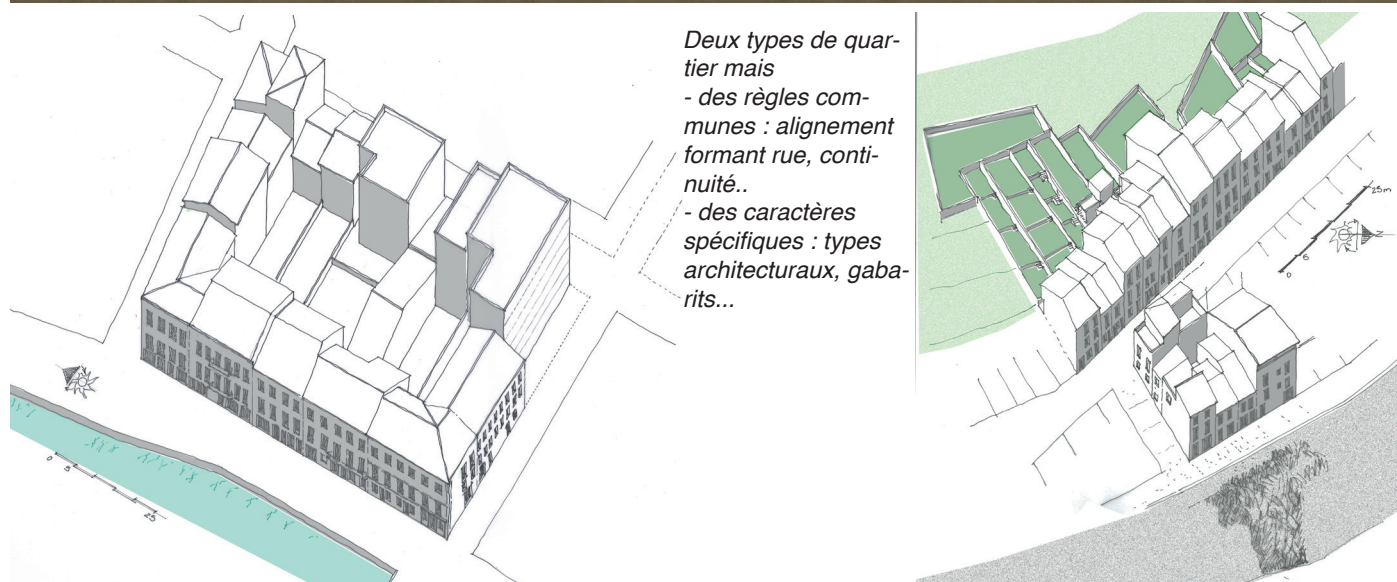
- Banalisation de ce qui fait les quartiers.

Objectif de protection et de valorisation :

- promouvoir une restauration et une mise en valeur du bâti, renforçant l'identité des quartiers en même temps que leurs conditions d'habitabilité;
- préserver et valoriser les mixités en termes d'usages et de types d'édifices.

Orientations :

- un secteur qui prend en compte l'ensemble de la ville continue,
- des modes de régulation de la gestion du bâti attentifs à la continuité urbaine : alignement, rythme parcellaire, velum...
- des modes de régulation de la gestion du bâti attentifs aux variations des quartiers : types architecturaux, gabarits...



4- la ville et ses grands espaces publics



4- la ville et ses grands espaces publics

Nature de l'intérêt :

- des espaces publics majeurs formés par le bâti,
- des espaces publics en relation avec les usages et les édifices publics (église, mairie, collège, théâtre...),
- structuration et enchaînement de grandes séquences : les quais/le canal/les bassins, les places et les rues majeures,
- relation particulière à la topographie et à l'eau : la structure organise la perception « orientée » de la ville (perception du mont, de la mer, du port, de l'étang...)
- une présence du végétal dans la ville en dialogue avec la minéralité du bâti : valeur paysagère et environnementale (îlot de fraîcheur),
- une constitution progressive qui relève d'une conception représentative d'une ambition et d'une histoire de l'embellissement urbain, qui inclut des ouvrages remarquables (escaliers monumentaux, soutènements, mail d'arbres...).

Quels enjeux ?

- affirmer le caractère des lieux avec une double orientation : conforter les usages (et leurs équilibres), valoriser, renforcer leur ambiance;
- promouvoir pour les quartiers en mutation un art de structurer la ville autour de grands espaces publics représentatifs,
- promouvoir la valeur d'ensemble des espaces publics et pour cela associer la valorisation de l'architecture à celle des espaces.

Danger et risques :

- mono-usage : spécialisation de l'aménagement,
- l'encombrement (qui complique la vie et brise les perspectives...)
- banalisation des lieux par des traitements inadaptés,
- dégradation de l'enveloppe architecturale en dialogue avec l'espace public.

Objectif de protection et de valorisation :

- promouvoir chaque espace selon son génie propre (programme de traitement des façades, restitution des compositions, matériaux, mobilier...)
- développer des méthodologies ou des approches prenant en compte l'aspect d'enchaînement ou de séquences des espaces publics (cohérence de perspective, cohérence de parcours, ensemble urbain d'architectures...)

Orientations :

- se doter d'un ensemble d'orientations d'aménagement (type de plantation, rythme, palette de matériaux de sols, cohérence de mobilier d'éclairage, traitement des monuments publics, perspectives et fenêtres vers le paysage, place de la voiture...).



plantations (mail)

mobilier

sol et traitement de la topographie

architectures

5- la ville méditerranéenne, les particularités sétoises.



5- la ville méditerranéenne, les particularités sétoises.

Nature de l'intérêt :

- des caractères propres aux villes méditerranéennes dans la façon de traiter les espaces publics, de faire dialoguer la grande lumière et l'ombre, de serrer les maisons les unes contre les autres et de savoir escalader la pente (cf aménagement des espaces publics)...
- des particularités culturelles, qui s'insèrent dans le cadre urbain (les joutes par exemple) mais jalonnent et utilisent la ville (les lieux de mémoire, la Pointe Courte, la maison natale de Georges Brassens, le souvenir de Paul Valéry, de Jean Vilar, le cimetière marin...), la pêche à la Daurade.

Quels enjeux ?

- un enjeu identitaire de caractère pour valoriser la ville autour de cette identité culturelle,
- un enjeu de mise en valeur du cadre urbain associé à des pratiques culturelles particulières : en particulier le canal royal et la Marine autour des joutes et de la pêche. (CF les enjeux sur les ensembles urbains et l'espace public).

Danger et risques :

- ne pas savoir valoriser la ville avec ce qui fait sa culture.

Objectif de protection et de valorisation :

- afficher une ambition culturelle autour de ces thématiques,
- prendre en compte ces niveaux d'intérêts dans l'aménagement et les politiques urbaines (commande monumentale, oeuvre d'art dans la ville, prise en compte dans les parcours urbains via la programmation de l'aménagement de l'espace public.

Orientations :

- intégrer les lieux de mémoire avec des orientations de valorisation et de programmation (dans l'espace public par exemple..)

La recherche de l'ombre



6- la ville, ses maisons, leur art de bâtir



6- la ville, ses maisons, leur art de bâtir

Nature de l'intérêt :

- l'architecture, ses types (cf 3 la ville et ses quartiers), ses compositions de façade,
- l'art de bâtir, la construction, le décor dans les différents ouvrages en pierre, en bois, en métal...
- l'architecture des toits (la cinquième façade), ses matériaux, ses formes...

Quels enjeux ?

- un enjeu d'identité architecturale et de diversité, prenant en compte les trois niveaux de valeurs dans les travaux de sauvegarde, d'entretien et de réaménagement des constructions :
 - la valeur de chaque édifice et de chaque composition en soi,
 - la valeur de chaque édifice en relation aux édifices de même type,
 - la valeur de chaque édifice au regard de l'ensemble.
- un enjeu de cadre de vie et d'habitat (valeur d'usage).
- conserver et revitaliser des savoir-faire liés aux techniques et à l'art de bâtir;
- valoriser les matériaux et les techniques en compatibilité avec l'amélioration des performances énergétiques.

Danger et risques

- dégradations (architecture, matériaux...)
- perte du bâti et des savoir-faire.

Objectif de protection et de valorisation

- conserver le bâti ancien, le réhabiliter de façon cohérente suivant les règles de l'art.
- le valoriser au service de l'intérêt de la ville et de son image.
- promouvoir des solutions de terrasses en toiture « à la sétoise ».

Orientations :

- délimiter le secteur sensible et précieux autour de cet objectif
- édicter des règles de gestion conformes à la nature du bâti, à son échelle, aux règles de l'art et à l'objectif de valorisation du bâti.
- déterminer des règles de gestion à valeur d'ensemble pour les secteurs de la pointe Courte et Longue,
- intégrer un niveau de préoccupations architecturales en dehors du secteur précieux du coeur de ville. (couleur, matériau de toiture, aspect général par exemple...

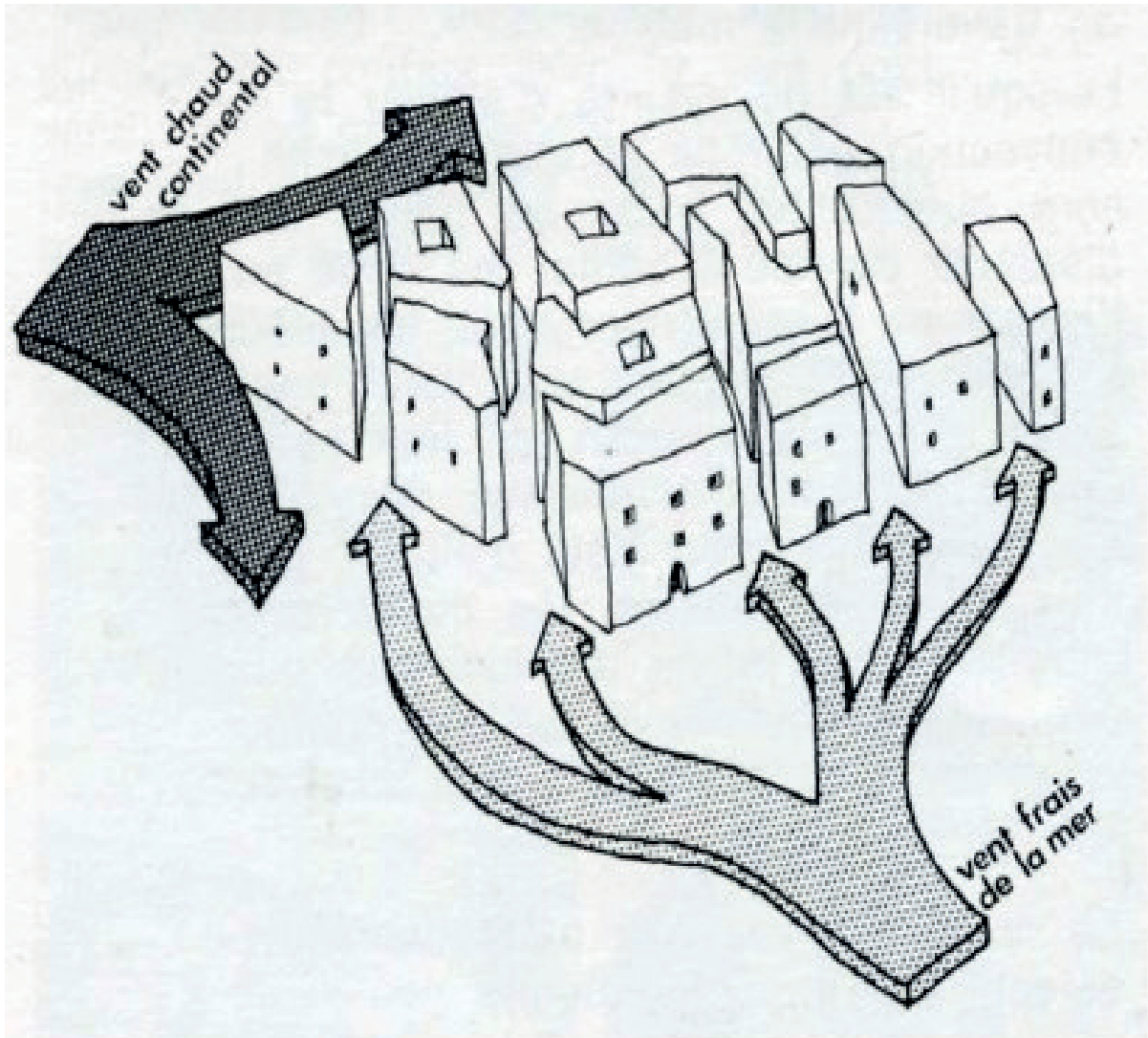
L'art de bâtir par type d'ouvrage, par matériaux et savoir-faire....



L'art de bâtir par typologie : édifices à faible modénature, à modénature simple ou à forte modénature, entrepôt.



7- la ville adaptée à ses particularités climatiques



L'art de bâtir par typologie Morphologie urbaine, défilement et circulation de l'air



7- la ville adaptée à ses particularités climatiques

Nature de l'intérêt :

- Prise en compte des éléments climatiques à plusieurs échelles :
 - morphologie urbaine (défilement, ombrages, gabarit
 - architecture et construction adaptées (maçonnerie épaisse, enduits à la chaux respirant, badigeons à la chaux, volets bois, renforcement des baies, combles non habités - espaces tampons -)
 - paysage : place des jardins ombragés et des arbres urbains dans l'espace public.

Quels enjeux ?

- prendre en compte les impératifs de transition énergétique dans le contexte de conservation et de protection de la ville ancienne,
- éviter la dégradation de l'architecture par du «tuning» technologique,
- valoriser en priorité les dispositions positives inhérentes à la nature de l'urbain et du bâti ancien.

Danger et risques :

- suréquipement technique ou solutions (isolation extérieure) étrangers aux dispositions anciennes éprouvées.
- conséquence sur l'architecture (disparition des éléments de décor significatifs en façade, introduction de pathologies liées à l'étanchéification des parois...),
- conséquence sur le paysage de la ville et en particulier ses toitures.
- Etanchéification des sols

Objectif de protection et de valorisation :

- promouvoir des solutions de transition énergétiques cohérentes avec les qualités urbaines et architecturales.
- prendre en compte la morphologie «méditerranéenne» pour les quartiers en mutation (plan de composition urbain, place des végétaux et des espaces de jardins).

Orientations :

- promouvoir des règles spécifiques à la nature du bâti ancien;
- orienter l'aménagement urbain et celui des espaces publics suivant les qualités méditerranéennes : maintien des densités et des continuités, plantations des espaces publics;
- protection du couvert végétal du Mont Saint Clair.
- promouvoir des recommandations sur l'espace public pour regagner des sols perméables (pavage, terre battue, herbe...)
- conserver les jardins privés dans leur état.

maçonnerie épaisse

enduit de chaux

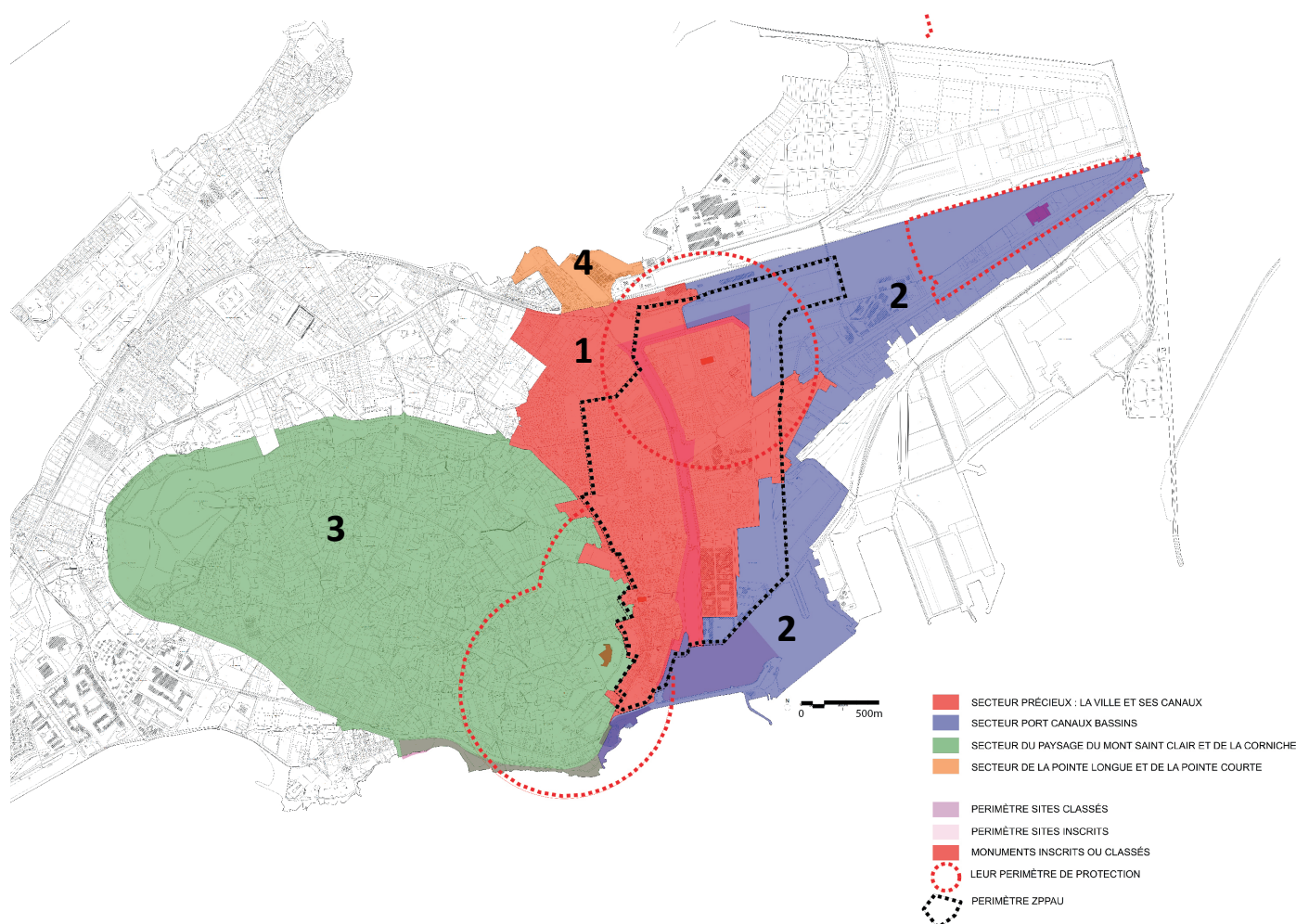
*encadrement en pierre ou
badigeon de chaux*

*contrevent et protection
solaire en bois*

*menuiserie en retrait du nu
extérieur de la façade*



Synthèse : proposition de délimitation et de secteurs



Synthèse : proposition de délimitation et de secteurs

1 – secteur précieux correspondant à la ville royale de la construction du port, des canaux et de la ville dessinée et active du XIX^e siècle.

Il contient les principaux monuments protégés au titre des MH, les constructions de caractère, des architectures modestes à valeur d'ensemble, les grands espaces publics, les canaux urbains et leurs façades (site inscrit) qui donnent sa valeur patrimoniale à Sète.

Il correspond sensiblement aux limites de l'ancienne ZPPAU.

2- secteur du Port, des canaux, des bassins correspondant à la part de la ville active héritée de l'histoire maritime et du territoire de Sète.

Il contient des ouvrages d'infrastructure exceptionnels, des édifices liés aux activités de stockage ou de production liés au commerce maritime ou fluvial, des ouvrages de défense liés au port et à l'histoire de Sète. Il contient des édifices protégés au titre des MH et le site inscrit du port.

Il déborde du cadre de l'ancienne ZPPAU.

3 – secteur du paysage du Mont Saint-Clair et de la Corniche correspondant au paysage spécifique de Sète, à sa relation avec la mer et l'étang, et à la valeur fondatrice de ce promontoire dans l'histoire.

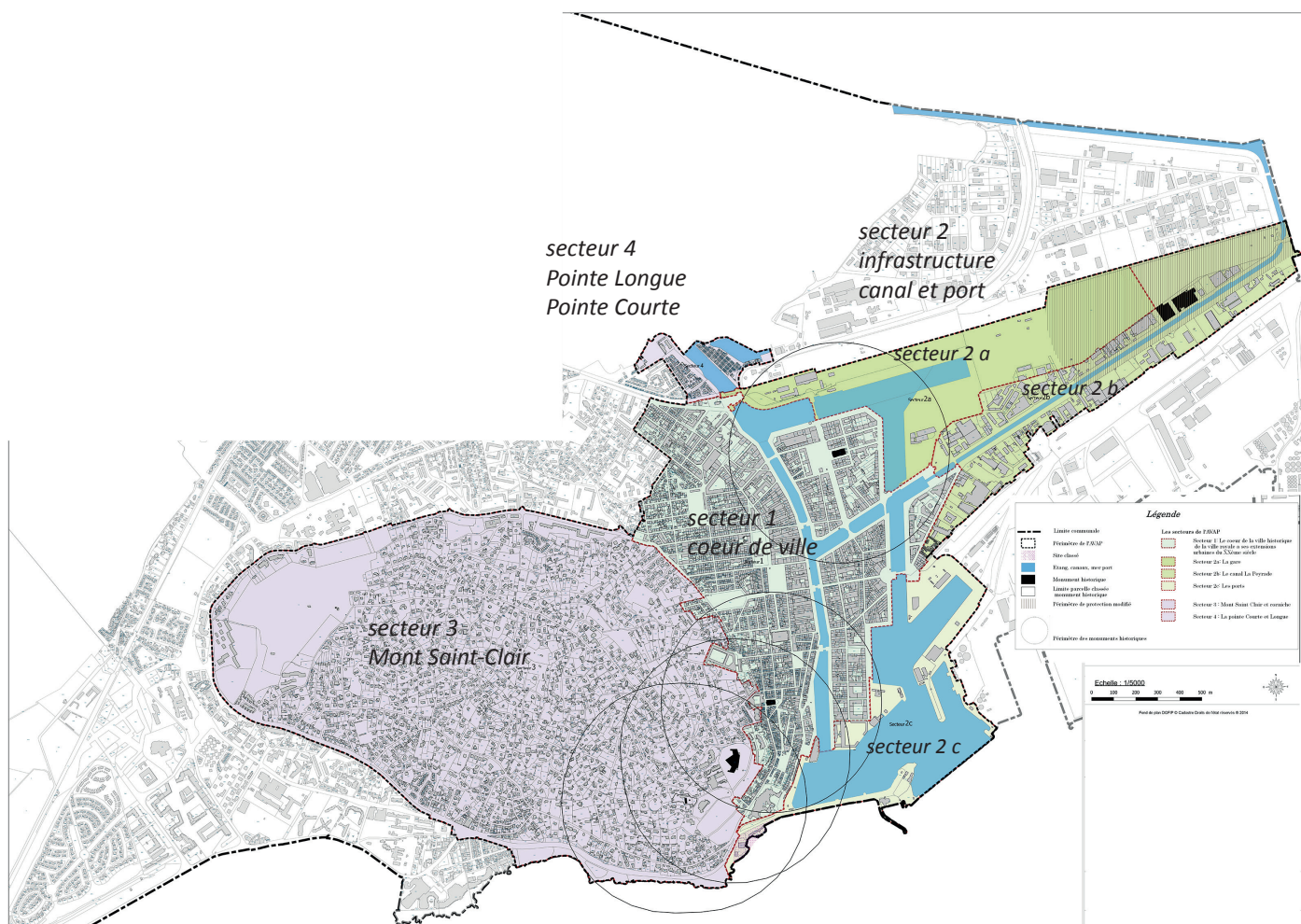
Il contient des édifices protégés au titre des Monuments Historiques, des édifices remarquables, des parcs et jardins de villas d'exception. Il comprend une situation de belvédères et des cheminements caractéristiques permettant de comprendre l'installation de la ville dans son territoire et son site.

Il contient un site classé. Il n'était pas pris en compte par la ZPPAU.

4- secteur de la pointe Courte et de la pointe Longue correspondant à la relation du port, de la ville à l'étang et au canal du Midi.

Il contient des constructions modestes, à valeur d'ensemble, des ouvrages particuliers liés au canal et à l'étang ou à la situation environnementale du lieu. Sa valeur est aussi culturelle : pêcheurs de l'étang, filmographie d'Agnès Varda, contrepoint de la ville « royale » réglée, ambiance .

Il n'était pas pris en compte par la ZPPAU.



Les 4 secteurs de l'AVAP, les sous secteurs du secteur 2.

Délimitation et secteurs : 4 secteurs, des objectifs et des règles adaptées.

Le projet d'AVAP :

- révisé le plan de la ZPPAU en faisant évoluer sa délimitation.
- propose une enveloppe générale continue
- clarifie la délimitation par ensembles homogènes
- introduit des règles au service du renouvellement du tissu urbain (catégorie bâti sans obligation de conservation avec une légende spécifique, construction neuve sans spatialisation ni légende sur le plan, catégorie chais-hangar-entrepôt qui offre une opportunité de reconversion ou de transformation dans le cas de projet urbain et de programmation d'ensemble)
- propose des catégories et typologies partagées et simplifiées..

1 – Le secteur du cœur de ville

précieux, correspondant à la ville royale de la construction du port, des canaux et de la ville dessinée et active du XIX^e siècle. Il contient les principaux monuments protégés au titre des MH, les constructions de caractère, des architectures modestes à valeur d'ensemble, les grands espaces publics, les canaux urbains et leurs façades (site inscrit) qui donnent sa valeur patrimoniale à Sète. Il correspond sensiblement aux limites de l'ancienne ZPPAU.

Les contours proposés sont définis par la cohérence de la continuité du tissu urbain et des typologies architecturales.

Le principe des règles :

Pour **le bâti** :

- **conservation, préservation et valorisation** des bâtis selon les typologies de référence ;
- **gestion conforme à la nature du bâti**, à son échelle, aux règles de l'art et à l'objectif de valorisation du bâti ;
- **préservation** et valorisation **des continuités urbaines** : alignement, rythme parcellaire, velum
- valorisation des **variations propres aux quartiers** : types architecturaux, composition architecturale, gabarit,
- adaptation des **enjeux de l'efficacité énergétique** à la nature des modes constructifs anciens, récents et à venir,
- **régulation de l'« accessoirisation »** des architectures par des éléments étrangers aux typologies identifiées ou au caractère d'ensemble du paysage urbain.

Pour **les jardins et arbres urbains** :

- conservation, renouvellement.

Pour **les espaces publics** : régulation, transformation, évolution, embellissement, création par :

- un ensemble d'**orientations d'aménagements** (type de plantations, rythme, palette de matériaux, cohérence de mobilier d'éclairage, traitement des monuments publics, perspectives et fenêtres vers le paysage, place de la voiture),
- la promotion de **méthode et d'approche de conception et de programmation** qui valorisent le génie propre des lieux et des grandes séquences urbaines,
- la prolongation des valeurs de la ville méditerranéenne ,
- la prise en compte des enjeux du développement durable (perméabilité des sols, continuité plantée, arbres urbains).

2- secteur du Port, des canaux, des bassins

correspondant à la part de la ville active héritée de l'histoire maritime et du territoire de Sète.

Il contient des ouvrages d'infrastructure exceptionnels, des édifices liés aux activités de stockage ou de production liés au commerce maritime ou fluvial, des ouvrages de défense liés au port et à l'histoire de Sète. Il contient des édifices protégés au titre des MH et le site inscrit du port.

Il déborde du cadre de l'ancienne ZPPAU.

Les contours proposés sont définis par les limites des infrastructures : voie ferrée au nord, épaisseur urbaine de part et d'autre du canal Lapeyrade, de l'avenue M Juin, du port de voyageurs, quai d'Alger, môle, port de pêche, théâtre de la mer (fort St Pierre).

Le principe des règles :

Pour **les ouvrages d'infrastructures et les bâtis** :

- **conservation et mise en valeur** par des projets adaptés **des ouvrages remarquables** (phare, môle, pont...)
- **gestion de la construction et l'évolution** des ouvrages, des bâtis et des équipements dans leur caractère et dans leur grande ligne pour préserver et valoriser l'échelle des sites : couleur, aspect général, cohérence, continuité, front bâti...

Pour **les espaces publics et les projets urbains** : régulation, transformation, évolution, embellissement, création par :

- des orientations d'aménagement, de valorisation, de programmation qui prolongent les valeurs de la ville méditerranéenne et la continuité des traitements des quais,
- la prise en compte des enjeux du développement durable (perméabilités, arbre urbain et végétation adaptés)

3 – secteur du paysage du Mont Saint-Clair et de la Corniche

correspondant au paysage spécifique de Sète, à sa relation avec la mer et l'étang, et à la valeur fondatrice de ce promontoire dans l'histoire.

Il contient des édifices protégés au titre des Monuments Historiques, des édifices remarquables, des parcs et jardins de villas d'exception, un couvert végétal général qui en garantit l'originalité paysagère. Il comprend une situation de belvédères (espaces ouverts) et des cheminements caractéristiques (escaliers) permettant de comprendre l'installation de la ville dans son territoire et son site. Il inclut des espaces singuliers : bois des Pierres blanches, cimetière marin...

Il contient le site inscrit des abords du fort Saint Pierre qui concerne la Corniche. Il n'était pas pris en compte par la ZPPAU

Le contour :

Il s'agit de l'ensemble de la partie émergée du mont au dessus des urbanisations continues ou en masse qui marquent son pied. Les limites sont celles du boulevard Chevalier de Clerville, du chemin de l'Anglore, du boulevard Grangent, du chemin des carrières, de la place Henriot et de la promenade Leclerc incluant la Corniche..

Le principe des règles :

Pour **les jardins et arbres urbains** : réguler la conservation et la création et intégrer des évolutions de construction dans le respect du maintien du couvert végétal

- conservation, adaptation, création, renouvellement (jardins privés, arbres urbains, couvert végétal du Mont Saint-Clair, continuité végétale de la corniche)

Pour **le bâti** : **assurer l'insertion** par:

- l'harmonisation des couleurs, l'implantation, le gabarit (sous le couvert végétal).

4- secteur de la pointe Courte et de la pointe Longue

correspondant à la relation de la ville à l'étang, au canal du Midi et au canal Royal.

Il contient des constructions modestes, à valeur d'ensemble, des ouvrages particuliers liés au canal et à l'étang ou à la situation environnementale du lieu. Sa valeur est aussi culturelle : pêcheurs de l'étang, filmographie d'Agnès Varda, contrepoint de la ville « royale » réglée, ambiance .

Il n'était pas pris en compte par la ZPPAU.

Le contour :

Pour la Pointe Courte : il s'appuie sur les ouvrages des infrastructures routières; pour la pointe Longue il s'appuie sur la voie ferrée. Pour les deux quartiers : la continuité d'un

tissu urbain, sa cohérence et sa valeur d'ensemble participent à cette limite.

Le principe des règles : réguler la valeur d'ensemble par :

Pour **le bâti** :

- une gestion conforme à la nature du bâti, à son échelle, à son gabarit, à ses toitures.

Pour **l'espace public** :

- des orientations d'aménagements (type de plantations, rythme, palette de matériaux, cohérence de mobilier d'éclairage, traitement des monuments publics, perspectives et fenêtres vers le paysage, place de la voiture).

Orientations réglementaires, justifications, modalités de mise en oeuvre (les fiches...)

Des aspects particuliers du règlement comme la justification des règles sont développés ci-après.

Un des objectifs recherchés concerne au delà de la conservation et de la mise en valeur, la notion de ville en projet. Par essence la ville se transforme et s'adapte. L'objectif de l'AVAP est de rendre possible ces évolutions (ne pas figer, étendre dans le jardin, la cour le coeur d'îlot pour bénéficier de surfaces habitables supplémentaires, construire le garage qui manque, densifier l'occupation bâtie de la parcelle pour les équipements, redécouper ou associer des parcelles pour créer de nouveaux programmes), en s'appuyant sur la notion de conception, de projet et de programmation.

Cet objectif se traduit dans le plan et le règlement.

Création de règles permettant l'évaluation de chaque projet

Chaque projet d'intervention est susceptible d'une évaluation, de façon à tenir compte de la nature de chaque situation bâtie ou non bâtie, de ses particularités, du contexte urbain auquel le projet participe. Pour cela sont introduites dans le règlement :

- une règle générale gouvernant l'ensemble du règlement, en introduisant la notion d'évaluation en fonction du contexte.
- des règles cadre qui précisent ce sur quoi porte l'évaluation, dans chaque chapitre du règlement.

En outre la mise en oeuvre de ces principes s'appuie sur une pratique plus transversale des services : service instructeur, architecte conseil de la ville en liaison avec l'ABF. La commission locale de l'AVAP peut trouver ici toute sa place.

Évolution des critères réglementaires

Cette évolution correspond :

- aux critères de précision et de clarté exprimés dans les textes régissant les AVAP (en évitant le recours systématique à l'appréciation et à la recommandation)
- à la demande des services de la Ville et du STAP, dans le sens d'une précision accrue facilitant l'instruction et l'information des demandeurs.

Pour répondre à ce besoin d'évolution :

- chaque ensemble de règles est exprimé en termes d'enjeux et d'objectifs, fixant le niveau d'exigence
- les règles incontournables sont exprimées de façon stricte : «règles strictes».
- ce qui relève d'une nécessaire évaluation, est intégré dans des «règles cadre» précisant ce sur quoi porte l'évaluation de chaque projet d'intervention.

Le règlement ses catégories

Les catégories de l'AVAP découlent du diagnostic et des débats au sein de l'atelier du plan. Une simplification des catégories de la ZPPAUP s'en suit : les catégories uniquement informatives sont enlevées du plan réglementaire. Les nouvelles catégories arrêtées en fonction des objectifs de l'AVAP s'établissent comme suit :

- Les monuments historiques
- Les édifices à conserver, mettre en valeur en tenant compte de leur époque et de leur mode de construction
- édifices remarquables

Légende



Périmètre de l'AVAP



Sites classés



Etang, canaux, mer port



PPM/périmètre

Les monuments historiques protégés par le code de l'urbanisme



Monument historique



Parcelle historique

Edifice à conserver, mettre en valeur en tenant compte de leur époque mode de construction architecture et singularité



Edifices remarquables



Edifices à forte modénature



Edifices à faible modénature



Edifices à modénature simple



Chais ou hangars significatifs

Edifices sans obligation de conservation mais devant être améliorés ou remplacés selon règles d'intégration urbaines et architecturales de l'AVAP



Parc, plantations à conserver et mettre en valeur



Espaces ouverts d'exception



Bois de pierre Blanche, cimetière marin



Parcs et jardins d'exception



Parcelles urbanisées



Arbres d'alignement, mail

Les secteurs de l'AVAP



Secteur 1: Le coeur de la ville historique de la ville royale à ses extensions urbaines du XXème siècle



Secteur 2a: La gare



Secteur 2b: Le canal, la Peyrade



Secteur 2c: Les ports



Secteur 3: Le Mont Saint Clair et Corniche



Secteur 4: Pointe courte et longue

Légende des catégories du plan de l'AVAP

édifices à forte modénature
édifice à faible modénature
édifice à modénature simple
chais ou hangars significatifs

- Les édifices sans obligation de conservation mais devant être améliorés ou remplacés selon des règles d'intégrations urbaines et architecturales
- le bâti neuf (sans légende)
- Les jardins et parcs exceptionnels
- Le bois des Pierres Blanches, le cimetière marin
- les espaces ouverts d'exception
- les parcelles urbanisées à dominance de jardins et boisements
- Les alignements plantés
- Les espaces publics (sans légende) et les monuments situés sur l'espace public

L'organisation du règlement est fondée sur les catégories de mise en valeur définie à l'issue des diagnostics et figurant sur le plan : à chaque catégorie du plan correspond un corps de règles.

La méthodologie d'élaboration du règlement conduit après débat à opter pour un principe d'énoncé des règles par catégorie, car ce principe permet pour les services instructeurs une meilleure commodité d'usage.

Le corps de règles est adapté aux spécificités et au niveau d'intérêt de chacune des catégories.

L'établissement des catégories s'appuie également sur les anciennes «catégories» de la ZPPAU qui sont simplifiées et toilettées comme le demandent les textes.

Conservation et mise en valeur

La mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de Sète se fonde d'abord sur la conservation des édifices repérés comme remarquables, mais surtout comme «intéressants» (les édifices à forte modénature, à faible modénature ou à modénature simple, les chais-entrepôts-hangar) qui constituent le corps de la ville patrimoniale, justifiant de l'AVAP.

Ce dispositif de conservation se prolonge obligatoirement par les dispositions nécessaires à un entretien et une restauration cohérentes avec la mise en valeur de ce patrimoine bâti.

Les édifices sans obligation de conservation relèvent d'un choix préalable de conservation : dans le cas où ils sont conservés ils relèvent de règles d'amélioration et d'évolution cohérente. Dans le cas où ils sont supprimés ils sont remplacés par des aménagements ou construction en cohérence avec le tissu urbain.

Les jardins exceptionnels relèvent du principe de conservation dans leur ensemble, et de règles de restauration adaptées à leur valeur.

Les parcelles urbanisées à dominance de jardin relèvent du principe de conservation, tout en admettant une évolution utile respectant la valeur générale du jardin.

Les espaces ouverts d'exception parmi lesquels se trouve La Corniche sont appelés à rester ouverts pour maintenir les vues et les perceptions qu'ils autorisent.

Les espaces singuliers du cimetière marin, du bois des Pierre Blanches sont gérés dans le cadre de documents qui leur sont propres.

les alignements plantés sont à conserver, restituer, renouveler, étendre dans les espaces publics ou privés appartenant au public.

Les façades

Les règles sur les façades des édifices exceptionnels et intéressants portent sur l'ensemble de leurs ouvrages constitutifs, de façon détaillée, à la hauteur de leur intérêt architectural. Elles se fondent sur les acquis de la ZPPAU, les observations du diagnostic patrimonial, la typologie et les analyses de l'architecture accompagnées de l'art de bâtir :

- composition architecturale
- matériaux constitutifs des structures et parements
- modénatures, balcons et décors
- menuiseries
- boutiques et devantures, enseignes

Une distinction est introduite entre façades avant et façades secondaires (inté-

rieures à l'îlot) dans lesquelles des registres de composition et de matériaux sont spécifiques : galeries, balcons.

Une distinction est introduite en fonction des modes constructifs : construction traditionnelle maçonnée – construction récente.

Les règles sur les façades des édifices courants conservés portent plus généralement sur l'amélioration de ces édifices, en incluant les travaux d'amélioration énergétique.

Les toitures

Les règles sur les toitures portent sur leurs ouvrages constitutifs, de la même façon que pour les façades :

- forme et matériaux des toits
- prise de jour
- équipements de toiture et recueil des eaux pluviales
- terrasses et séchoirs sétois
- cheminées et ouvrages en toiture,
- performances énergétique et amélioration climatique.

Les règles sur les toitures des édifices courants conservés portent plus généralement sur l'amélioration de ces édifices, en incluant les travaux d'amélioration énergétique.

Evolution

Les règles sont spécifiques par catégories :

- Le bâti remarquable, par sa nature, est susceptible d'évolutions très limitées, étroitement adaptées à l'architecture et aux spécificités de l'édifice, essentiellement justifiée par des questions d'accessibilité et de sécurité.
- Le bâti intéressant (édifices à forte modénature, édifice à faible modénature édifice à modénature simple, chais ou hangars significatifs) est susceptible de recevoir des modifications plus importantes, mais étroitement liées à l'architecture existante et sa valorisation : surélévation ou extension.
- Le bâti courant, lorsqu'il est conservé, est appelé à évoluer, à minima par amélioration de l'existant, et au-delà par extension et/ou surélévation permettant sa réécriture architecturale.
- Les parcelles urbanisées à dominance de jardin peuvent recevoir des extensions mesurées du bâti principal, des constructions neuves, secondaires ou annexes, des aménagements de loisir dans l'équilibre du jardin.
- Les chais ou hangars significatifs, sont appelés à évoluer en fonction des besoins et du contexte. Ces bâtis restent aussi les « variables » d'ajustement pour recevoir des programmes nouveaux en coeur de ville.

Le Mont Saint-Clair et son couvert végétal

La nature paysgère du Mont Saint-Clair est prise en compte dans l'AVAP :

- avec la catégorie des espaces urbanisés à dominante végétale, qui peuvent évoluer mais doivent conserver un couvert végétal dominant.
- avec la catégorie des jardins ou parcs d'exception à laquelle est souvent associée celle du bâti remarquable pour tenir compte des ensembles de villas et jardins souvent situés au pied du Mont.

Les murs et clôtures structurants

Ils ne constituent pas une catégorie proprement dite, mais sont évoqués dans le règlement particulièrement pour le secteur du Mont Saint-Clair

- pour préserver leur rôle structurant vis-à-vis de l'espace public et de l'espace privé,
- pour valoriser leur caractère urbain et paysager notamment dans les parcours où se situent les escaliers (catégorie édifice remarquable)

Les monuments situés sur les espaces publics

Il est proposé de tenir compte de ce patrimoine dont la valeur est aussi mémorielle, bien qu'ils ne constituent pas une catégorie propre. Il s'agit d'inciter à leur conservation et à leur entretien, ainsi qu'à leur valorisation qui passe entre autre par leur capacité à composer de l'espace public. Certains peuvent être situés dans

la catégorie édifice remarquable.

Les hauteurs et gabarits

Il est proposé de la traiter au sein de l'AVAP, différemment de la logique de la ZP-PAU, en s'appuyant sur l'analyse du bâti et de son contexte :

- Pour le bâti identifié à valeur patrimoniale (catégorie « exceptionnel ») : réglage de la hauteur par le maintien des gabarits existants.
- Pour le bâti identifié à valeur patrimoniale (catégorie « intéressant ») : réglage de la hauteur en fonction de l'immeuble au cas par cas à l'aide d'une double disposition : maintien du gabarit existant ou surélévation dans la logique de l'architecture (1 niveau courant) et pouvoir d'appréciation par la règle générale d'évaluation du contexte.
- Pour le bâti sans valeur patrimoniale (catégorie « courant ») : réglage de la hauteur en fonction de l'immeuble, au cas par cas, à l'aide d'une double disposition : hauteur de surélévation dans la logique de l'architecture (1 niveau courant) et pouvoir d'appréciation par la règle générale d'évaluation du contexte.
- Pour le bâti en renouvellement (catégorie « courant » ou « bâti neuf ») : réglage de la hauteur au cas par cas, par référence au contexte à l'aide d'une double disposition : hauteur moyenne des constructions riveraines et pouvoir d'appréciation par la règle générale d'évaluation du contexte.

Intégrer le développement durable de façon pratique et adaptée aux conditions locales.

Les prescriptions au titre du développement durable sont insérées dans le règlement de façon spécifique en tenant compte du mode constructif (traditionnel ou moderne). Les règles d'améliorations énergétiques portent catégorie par catégorie du bâti sur :

- les façades et les menuiseries
- les toitures.

Pour les espaces paysagers et les jardins, comme pour l'espace public, elles sont intégrées dans le corps des règles.

La problématique de l'insertion des énergies est spécifiée selon les secteurs et selon deux cas :

- Pour les édifices neufs, elles sont promues quand il s'agit d'éléments constitutifs de l'écriture architecturale de l'édifice particulièrement dans les secteurs 2,3,4.
- pour les catégories des édifices conservés (exceptionnels, intéressants, courants), elles sont acceptées si elles ne modifient pas l'architecture et les matériaux.

Les fiches illustratives.

La commune de Sète s'appuie sur des formes graphiques pour exprimer auprès des pétitionnaires le niveau d'ambition et les stratégies de projet à adopter. L'existence de plusieurs documents avant la réalisation de l'AVAP a conduit la commune à intégrer dans le document du règlement un ensemble de fiches illustratives. Leur conception leur permet d'en être séparées si nécessaire. Elles illustrent en 15 thèmes les problématiques les plus courantes :

- 1 - La composition architecturale : la restauration et la mise en valeur des façades
- 2 - La composition architecturale : l'intégration des climatiseurs dans la composition
- 3 - Les modénatures et balcons, les ferronneries : restauration, adaptation et création
- 4 - Les maçonneries, la pierre, l'enduit, le badigeon : techniques d'intervention et architecture
- 5 - Les couleurs de la maison : colorer les murs, les menuiseries et les ferronneries
- 6 - Les menuiseries : conservation, aménagement, amélioration, remplacement
- 7 - Les boutiques et les enseignes : promouvoir une qualité de paysage de la rue commerçante

- 8 - Les toitures, les verrières et les puits de jour : soigner la « façade » tournée vers le mont et la mer
- 9 - Les terrasses : habiter les toits sans les « crever »
- 10 - Le bâti neuf : l'intégrer et enrichir le paysage urbain
- 11 - Les espaces libres économiser, aménager le tissu urbain, laisser respirer
- 12 - L'espace public : promouvoir un embellissement adapté aux lieux
- 13 - Le bâti dans le Mont Saint Clair : promouvoir une urbanisation paysagée
- 14 - Le bâti de la Pointe Courte et de la Pointe Longue : préserver et promouvoir une « ambiance »
- 15 - le développement durable : le promouvoir en cohérence avec la nature du lieu

Chapitre 4

LA CONCERTATION

Ce bilan est rédigé sous la responsabilité de la commune.
Il s'agit d'un bilan provisoire.

1- CONCERTATION PREALABLE A L'ELABORATION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

Article L.103-3 du Code de l'Urbanisme

I. L'obligation de la concertation dans l'AVAP

A. L'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ont substitué le dispositif nouveau des AVAP aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet d'AVAP, et ce, jusqu'à son arrêt en Conseil Municipal. Le législateur a souhaité uniformiser le processus d'élaboration de l'ensemble des documents de planification en prenant comme référence le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

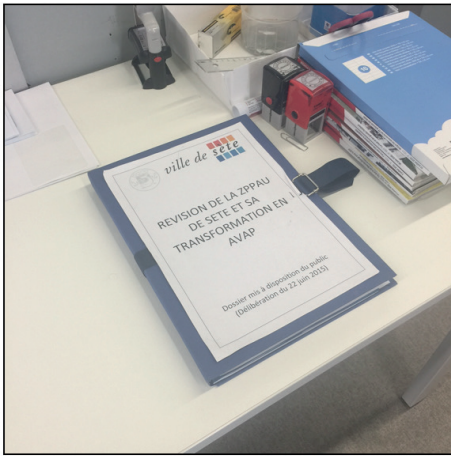
L'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme fait obligation pour les personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement, d'organiser le plus en amont possible des procédures administratives, la concertation dans des conditions fixées par délibération du Conseil Municipal afin d'associer « pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

A l'arrêt de l'AVAP, le bilan de la concertation est présenté devant l'instance compétente (Conseil Municipal). Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration et relate d'autre part les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation.

B. Les modalités de la concertation définies dans la délibération du 22 juin 2015 (D-2015-132)

Les modalités de la concertation sur lesquelles la commune de SETE s'est engagée dans la délibération de lancement de la procédure AVAP sont les suivantes :

- La mise à disposition du public d'un dossier de concertation, disponible en Mairie, pendant ses heures d'ouverture et sur le site internet de la commune et ce, pendant toute la durée de la procédure de concertation,
- La mise à disposition du public d'un registre d'observations, disponible en Mairie, pendant ses heures d'ouverture, et pendant toute la durée de la procédure de concertation, destinée à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population,
- L'organisation de réunions publiques d'écoute et d'information aux étapes clés de l'élaboration du projet (modalités à définir),
- La fourniture épisodique d'informations par la commune sur l'avancée de la procédure par affiches, plaquettes, articles de presse ou sur le site internet de la commune,
- La réalisation d'une exposition abordant les objectifs et les enjeux du projet, dont les dates seront publiées en temps opportun dans la presse locale.



Mise à dispositio d'un registre.

Sète

2

midilibre.fr

MARDI 20 OCTOBRE 2015 | K1---

MÉTÉO

8 HEURES



11 HEURES



14 HEURES



17 HEURES



AIR



● CET INDICE de la qualité de l'air (de 1 bon à 10 mauvais) est fourni par Air-LR. Plus sur www.air-lr.org.



● MOUVEMENTS

Entrées
Aujourd'hui
Le Mans
Express
(roulant)
d'Alexandria,
Marina
(croisière) de
Palma,
Princess Hyam
(bâtiment) de
Trinoli i nroli

Donnez votre avis sur le patrimoine bâti

Urbanisme Les Sétos invités à s'exprimer sur l'évolution de la ville et les orientations à prendre.



■ Le périmètre de protection va bientôt s'élargir au mont Saint-Clair, à l'entrée Est... RD avec club ULM Sète

Quel regard les Sétos portent-ils sur l'évolution urbanistique et architecturale de leur ville? Quelles suggestions, quelles propositions ont-ils à formuler? Quels immeubles, quelles façades faut-il préserver, embellir ou modifier? Ces questions - parmi bien d'autres - sont au cœur de la réflexion engagée actuellement par la Ville à l'égard de son patrimoine bâti. Et en particulier à l'intérieur de sa zone de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAU). Un périmètre de protection qui correspond grosso modo au centre-ville, étendu à l'île nord et à l'île sud, mais qui est appelé à s'agrandir avec l'intégration du mont Saint-Clair, de l'entrée Est, du port... En France, les ZPPAU vont également changer de nom, pour devenir des Avap, acronyme d'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, dans le respect du développement durable. Une disposition de la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) de 2010, dite Grenelle II.

Un registre au service d'urbanisme
Fin juin, le conseil municipal a voté le lancement d'une phase de concertation, et confié à un bureau d'études, l'atelier Lavigne, le soin d'établir un diagnostic. En attendant l'ouverture d'une enquête publique, dans le courant du premier semestre 2016, les habitants sont appelés à consigner leurs observations et propositions sur un registre disponible au service d'urbanisme (1).

Un cycle de rencontres, expositions et conférences a, parallèlement, été programmé (lire ci-dessous). Car on ne peut définir les orientations de Sète en matière d'urbanisme et d'architecture en méconnaissant le passé d'une ville-port qui fêtera, l'an prochain, ses 350 ans.

M. C.

■ (1) Service urbanisme : 04 99 04 71 10.

Deux rendez-vous à venir

Deux premiers rendez-vous sont proposés dans le cadre de cette phase de concertation sur le projet d'Avap (lire ci-dessus).

Ce jeudi 22 octobre, à 18 h 30, à l'espace Palace, Gustave Brugidou, président de la Société d'études historiques et scientifiques de Sète et sa région, animera une conférence sur le thème "De Cette à Sète, évolution du bâti du XIX^e au XXI^e siècles". Elle sera illustrée par la projection de vues de la ville "avant", comparées avec des photographies récentes prises au même endroit. Entrée libre et gratuite.

Le lundi 9 novembre, à 14 h 30 (rendez-vous quai de la Marine) le professeur Alain Degage évoquera l'évolution de la ville et du port lors d'une conférence-promenade en bateau. Gratuit. Attention : places limitées (75 personnes maximum).

EMBRUNS ET COUPS DE MER

Tourisme Un cercle de réflexion

Décidemment, les Sétos réfléchissent beaucoup à l'avenir du tourisme. La semaine dernière, un colloque intitulé "Art'activités" a réuni des professionnels du secteur au Palace pour une journée d'étude consacrée à l'influence d'une politique culturelle ambitieuse sur la fréquentation touristique. De son côté, le maire François Commines a lancé il y a quelques jours au Sénat un cercle de réflexion parlementaire dédié aux questions d'innovation et de tourisme. Et ce mardi, le cercle de réflexion accueillera le secrétaire d'Etat Matthias Fekl, chargé de la promotion du tourisme.

Montpellier Deux nouvelles enseignes à Odysseum

Odysseum va bientôt accueillir deux prestigieuses enseignes. Toutes deux dédiées à la restauration : Burger King et Starbucks. Annoncée par la société elle-même depuis plusieurs mois, l'implantation de Burger King à Montpellier est aujourd'hui une réalité. La chaîne américaine de hamburgers s'installera sur la partie ludique d'Odysseum. À la place de l'ancien restaurant Oz, spécialisé dans la cuisine au wok et fermé depuis plusieurs années. Elle occupera une surface de 500 m² à 600 m². Burger King sera ainsi situé face à l'entrée de la partie commerciale, juste à côté de l'ancien bowling. Son ouverture est programmée pour le premier trimestre 2016. La véritable nouveauté, c'est l'arrivée prochaine, d'ici Noël, de l'autre marque yankee branchée : Starbucks. Elle prendra possession de quelque 120 m², à l'intérieur même de la galerie marchande, sur une partie de l'hypermarché Géant, à l'ancien emplacement dédié aux produits bio.

MIDI LIBRE 20 Octobre 2015.

TEXTHAU

Patrimoine Une promenade sur l'eau pour mieux comprendre Sète

Le lundi 9 novembre dans le cadre de la phase de concertation de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) lancée par la Ville, Alain Degage présentera au public l'évolution du port et de la ville, lors d'un circuit en bateau qui empruntera le canal maritime pour aller jusqu'à La Pointe Courte, avec une incursion dans l'étang (et retour). Cette visite guidée, qui intervient après une conférence sur l'histoire de l'architecture de Sète, vise à sensibiliser les habitants à la richesse du patrimoine de la ville pour mieux le protéger. Visite gratuite (offerte par la ville), réservations indispensables auprès du service urbanisme au 04 99 04 70 94 (serviceurbanisme@ville-sete.fr). Attention, la promenade est susceptible d'être reportée en fonction des conditions météo. Rendez-vous 14 h 30, quai Général-Durand.

MIDI LIBRE 6 novembre 2015.

L'IMAGE Balade au fil de l'eau et de l'histoire



Une grande partie du centre et de l'Est de Sète sera bientôt intégrée dans un périmètre dénommé Avap (Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine), selon la loi Grenelle II. Dans le cadre de la phase de concertation préalable, la Ville organise

une série de rendez-vous axés sur l'histoire et l'évolution de Sète, et ouverts gratuitement au public. Le deuxième a lieu ce lundi 9, avec une balade en bateau sur le canal maritime, jusqu'à la Pointe courte et la Plagette, guidée par Alain Degage.

Rendez-vous à 14 h 30 quai Général-Durand. Réservations au 04 99 04 70 94. Attention : la promenade pourrait être reportée en fonction des conditions météo.

PHOTO ML/CLUB ULM DE SETE

MIDI LIBRE 9 novembre 2015.

De plus, la commune a souhaité élargir le champ de la concertation réglementaire aux acteurs locaux et usagers concernés en mettant en place des conférences et visites, ainsi que les ateliers thématiques suivants :

- Un cycle de conférences sur le thème du patrimoine de Sète
- Un cycle de promenades urbaines
- Des ateliers thématiques pour les professionnels

Conclusion :

La commune de Sète est en bonne voie pour tenir l'ensemble de ses engagements. A ce jour une grande partie des actions prévues dans la délibération de lancement de la concertation ont été réalisées. C'est ainsi que la commune a estimé avoir suffisamment de matière pour dresser un bilan provisoire de la concertation avant arrêt du projet d'AVAP et de prolonger celle-ci jusqu'à l'enquête publique par souci d'articulation cohérente avec les autres étapes de son élaboration.

II. La concertation préalable : éléments détaillés – Réalisés à ce jour

A. La mise à disposition du public d'un dossier de concertation, disponible en Mairie, pendant ses heures d'ouverture au public, et ce depuis le 23 juin 2015

B. La mise à disposition du public d'un registre d'observations, disponible en Mairie, pendant ses heures d'ouverture au public, destiné à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population, ce depuis le 23 juin 2015 et pendant tout la durée de la procédure de concertation

C. La parution d'articles de presse dans l'édition locale du Midi Libre :

- a. Le 20 octobre 2015
- b. Le 06 novembre 2015
- c. Le 09 novembre 2015
- d. Le 10 novembre 2015

D. Une mention sur le site de l'Office Tourisme de Sète du 27 octobre au 09 novembre 2015.

E. La parution d'articles dans le bulletin municipal Sète.fr :

- a. Edition de septembre 2015
- b. Edition de novembre/décembre 2015

F. Une conférence de Monsieur BRUGIDOU, donnée le jeudi 22 octobre 2015 à l'Espace Palace à Sète, intitulée « DE CETTE A SETE : Evolution du bâti du XIXème au XXIème siècle »

Cette conférence, donnée par Monsieur Gustave BRUGIDOU, de la Société d'Etudes Historiques et Scientifiques de Sète et sa Région, a réuni une centaine de personnes, suite à un relai efficace dans la presse locale et communale, sur lequel la ville a pu s'appuyer. La présentation retrace l'évolution de la géographie et de l'architecture sétoises via un parcours photographique « avant/après ».

G. Une conférence en bateau sur les canaux de Sète, donnée le lundi 09 novembre par Monsieur Alain DEGAGE, professeur des universités, sur le thème de l'évolution historique de la ville et de son port.

De l'entrée du port jusqu'à l'étang les participants ont eu l'opportunité de redécouvrir leur ville, sa structure, son histoire et son patrimoine, tout au long d'un parcours d'1h30, jalonné de références historiques et d'anecdotes locales.

Cette conférence a suscité un vif intérêt de la part des habitants de Sète (et même au-delà). Compte tenu du nombre limité de places, il a été demandé de réserver

Sète De nouvelles règles pour protéger le patrimoine



« Les quais et les centres historiques constituent une grande partie du patrimoine Sète ».

Sète | P.3

MIDI LIBRE 10 novembre 2015.



■ La Pointe courte, l'une des zones de la future Avap.

VINCENT ANDORRA

en cause l'existant et d'imposer des travaux aux propriétaires. En revanche, les constructions nouvelles, les modifications ou projets de rénovation devront respecter les prescriptions de l'Avap. « Les habitants sont des acteurs du patrimoine. Chaque intervention individuelle participe à la valeur de l'ensemble. »

Et, selon les urbanistes et architectes, l'effort n'est pas inutile. « Sète présente un caractère d'exception et possède des aspects uniques ».

Une île singulière en quelque sorte. A protéger collectivement.

F.D.

► (1) Un registre est disponible au service urbanisme, en mairie.

Une balade au fil de l'eau pour découvrir les richesses de Sète

Pour sensibiliser le public à la nécessité de protéger et de valoriser le patrimoine, le service urbanisme de la municipalité a organisé hier une balade en bateau sur les canaux, dans le port et sur l'étang. Animée par le professeur Alain Degage, cette balade au fil de l'eau a permis à une cinquantaine de personnes de porter un autre regard sur la ville et ses richesses.



Office de tourisme

en Méditerranée

BILLETTERIE / BOUTIQUE

MON COMPTE

CARNET DE VOYAGE (0)

Google Recherche perso

Menu

Accueil / Agenda / Toutes les manifestations / CONFERENCE EN BATEAU

35/79

<

>

CONFERENCE EN BATEAU

Ajouter au carnet de voyage

Lundi 09 novembre 2015 à partir de 14:30

📷

📅

📍

✉

mention sur le site de l'Office de Tourisme du 27 octobre au 9 novembre 2015

sa place par téléphone auprès du Service Urbanisme. Le nombre bien supérieur de demandes par rapport aux places disponibles a permis de témoigner du succès de cette initiative.

H. Mise en ligne sur le site

Le projet d'AVAP a également été mis en ligne sur le site de la ville après avis favorable de la Commission Locale de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (CLAVAP du 13 mai 2016).

Conclusion :

chacune des conférences a été ouverte par une introduction de présentation du projet d'AVAP, des apports de l'AVAP par rapport à l'ancienne ZPPAU et des objectifs et du déroulement de la phase de concertation. Grâce aux actions de communication mises en œuvre, les conférences ont généré une mobilisation importante de la part des sètois, ce qui a permis de construire des échanges en direct autour du projet, mais également a posteriori lors de consultations du dossier en mairie au service urbanisme.

III. La synthèse des expressions du public

L'ensemble des actions de concertation et d'information réalisées en parallèle de l'élaboration de l'AVAP a permis de dégager des thématiques sur lesquelles les sètois ont réagi. La commune a rassemblé par grand thème les questions qui ont été posées :

Sur la différence de périmètre entre la ZPPAU et l'AVAP :

Entre la ZPPAU et l'AVAP, les évolutions majeures du périmètre sont les suivantes :

- L'élargissement du cœur de ville : quartier Carausane (liaison tissu urbain continu / mont saint clair), Bosc (logique de paysage urbain constitutif du canal et de son front bâti).
- L'intégration du Mont Saint-Clair dans l'AVAP afin de le considérer dans son ensemble comme élément paysager remarquable à l'échelle de Sète et du grand paysage,
- L'intégration de la Corniche, constitutive du site de Sète et par souci de cohérence avec les protections et reconnaissances actuelles,
- L'intégration de l'entrée Est et de la zone portuaire via une zone divisée en 3 sous-secteurs pour tenir compte d'une part de la valeur d'accueil du site en termes d'entrée de ville, d'autre part de sa valeur industrielle et portuaire, et les gestions spécifiques que cela induit.
- L'intégration de la pointe courte et de la pointe longue : secteur différent de la ville classique qui mérite une valorisation/protection au titre de l'AVAP pour des raisons de paysage urbain, de sensibilité particulière liée à la pêche dans l'étang et ethnographiques. Son intégration peut aussi être considérée du point de vue de la logique d'ouvrage qu'est le canal et son débouché dans l'étang.

Sur la qualité du traitement des façades en centre ancien

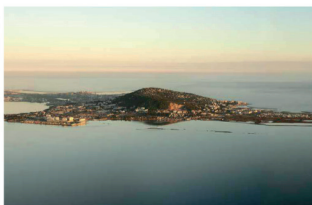
Le règlement de l'AVAP s'appuie à la fois sur la délimitation de secteurs, qui tiennent compte d'ambitions et d'objectifs adaptés à leurs valeurs dominantes différentes, mais aussi sur l'établissement de catégories. Ainsi sont distingués : monuments historiques, édifices remarquables, chais et entrepôts à conserver, édifices sans obligation de conservation et les parcs et jardins d'exception.

Les objectifs du secteur 1 « Cœur de la ville historique » affichent cette volonté d'un traitement différencié des façades, basé sur un diagnostic détaillé immeuble par immeuble :

« Dans le cœur de ville se trouve l'essentiel du bâti depuis les origines de la ville au XVIIe siècle, jusqu'à nos jours : cela constitue aujourd'hui le patrimoine historique et architectural de Sète, suivant une évolution des types d'architecture.

Sète protège son patrimoine

La ville de Sète renforce la protection de son patrimoine à travers la création d'une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Ce nouveau dispositif d'intérêt public se substitue aux Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et tient compte des propositions des habitants tout au long de son élaboration.



RAVALEMENT DES FAÇADES : PÉRIMÈTRE ÉTENDU

Depuis le début 2015, la ville de Sète a déterminé un nouveau périmètre stratégique pour le ravalement des façades d'immeubles. Ce périmètre englobe aujourd'hui l'îlot Saint-Louis, la rue Jean-Jaurès, l'angle de la rue Frédéric-Mistral/Gambetta et prochainement, l'angle des rues Paul-Valéry/Gambetta. Des aides municipales ont été mises en place pour contribuer au financement de ces travaux. Calculées sur un taux de 40% du montant HT des travaux, elles sont plafonnées à 12 000€ par opération.

La nouvelle AVAP a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du bâti et des espaces communaux. Menée en collaboration entre la collectivité et l'État, cette démarche vise à garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir et la qualité des aménagements des espaces. Elle est fondée sur un diagnostic qui entre en résonance avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce qui change...

Le mont Saint-Clair, patrimoine vert remarquable

La dimension «développement durable» sera présente dans la notion de patrimoine tout au long de la démarche. La ville de Sète a ainsi décidé d'étendre l'AVAP à la logique géographique du mont Saint-Clair. Ce «patrimoine vert» sera considéré dans son ensemble en tant qu'élément paysager remarquable. Une classification qui permettra la protection et la

valorisation du site par une reconnaissance plus forte à l'échelle de Sète et du grand paysage.

Un meilleur encadrement par les Bâtiments de France

En continuant de s'appuyer sur une démarche consensuelle entre les services de l'État et la Ville, notamment par le biais du Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP), l'AVAP s'attache à créer les conditions d'un meilleur encadrement des autorisations d'urbanisme. Tous les projets soumis à ces autorisations devront obtenir l'aval de l'architecte des Bâtiments de France.

Une concertation élargie

La grande nouveauté, c'est qu'en amont de l'enquête publique, la population est invitée à donner son avis et à faire des propositions

concernant les modalités du projet. La concertation s'organise autour de la mise à disposition du public d'un registre d'observations destiné à recueillir les remarques et les propositions des acteurs locaux et de la population. Ce document est disponible en mairie, auprès du service urbanisme et consultable à terme sur le site internet de la commune. D'autres actions de concertation seront organisées. Deux promenades urbaines sont prévues dès la rentrée. La première en bateau le long des quais sera commentée par l'historien Alain Degage sur le thème de l'évolution du port et de la ville. La seconde à pied sera animée par l'architecte du bureau d'étude de l'AVAP et les services municipaux sur le thème des espaces publics et des espaces verts. Deux conférences sont également inscrites au calendrier de cette rentrée, l'une sous la houlette de Gabriel Jonquères d'Orsiola, architecte des bâtiments de France, l'autre organisée par la Société d'Études Historiques et Scientifiques de Sète et sa Région, un avant/après à partir de photographies anciennes et récentes de Sète. Des ateliers thématiques techniques à destination des professionnels seront également programmés. Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

bulletin municipal Sète.fr
édition de septembre 2015

édition de novembre/décembre 2015

PATRIMOINE | Concertation pour l'AVAP

Dans l'objectif d'associer le public et les acteurs locaux à l'élaboration du projet d'AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), qui prévoit de valoriser le bâti et les espaces dans le respect du développement durable, le conseil municipal de Sète a voté fin juin le lancement d'une phase de concertation en amont de l'enquête publique. La première action consistait à mettre à la disposition du public au service urbanisme un registre où chacun peut faire part de ses observations et de ses propositions. Une nouvelle étape a été franchie le jeudi 22 octobre. Gustave Brugidou, président de la Société d'études historiques et scientifiques de Sète et sa région, a présenté à l'espace Palace une évolution du bâti à Sète du XIX^e au XXI^e siècle.



Conférence d'Alain DEGAGE

mise en ligne après la CLAVAP du 13 mai 2016.



Légende des catégories du plan de l'AVAP

Pour mettre en valeur ce patrimoine architectural majeur, il s'agit tout d'abord de conserver ce bâti et ensuite de le réhabiliter dans son caractère, ses formes, ses matériaux, en tant que cadre de vie et valeur d'image.

Le mode constructif (traditionnel ou moderne) permet d'adapter les règles à l'art de bâtir. Pour que cette variation soit possible, il est nécessaire de la documenter. Ces informations permettent de saisir si le mode constructif fait référence à la maçonnerie traditionnelle hourdée à la chaux, ou s'il s'agit de mise en œuvre de matériaux industriels apparus massivement au début du XX^e siècle utilisant le béton ou le ciment.

Les édifices remarquables n'obéissent pas aux typologies architecturales courantes. Leur conservation et valorisation impliquent une connaissance adaptée à l'originalité de chacun de ces édifices, car l'objectif reste de les soigner pour ce qu'ils sont avec une exigence à la hauteur de leur qualité.

Les règles suivantes modulent ces exigences selon les catégories de l'AVAP.

Une partie du patrimoine sétois se trouve malmenée. Des étapes pour sa « remise à niveau » assurent une progression qui est à considérer dans le processus de valorisation et de préservation que stimule l'AVAP. »

Plusieurs fiches techniques spécifiques ont de plus vocation à illustrer des thématiques récurrentes dans la rénovation respectueuse des façades anciennes : respect de la composition architecturale, restauration et mise en valeur des façades, intégration des climatiseurs, modénatures / balcons / ferronneries, maçonnerie / pierre / enduit / badigeon, couleurs, menuiseries...

Sur les devantures et enseignes commerciales

Un chapitre du règlement du secteur 1 est consacré aux boutiques, à leurs menuiseries et leurs enseignes. L'Architecte des Bâtiments de France dispose d'un ensemble de règles strictes sur lesquelles fonder son avis, elles concernent : l'insertion dans l'ensemble de la façade, le respect du parcellaire, les dispositifs techniques et ouvrages étrangers à l'architecture, les menuiseries, les stores et les préenseignes. Un ensemble de règles cadres permet également d'apprécier le projet lors de son instruction, assorti d'une fiche technique spécifique.

Sur les moyens d'intervention des pouvoirs publics sur le respect de ces règles

Dans la plupart des cas en espaces protégés, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'impose à l'autorité compétente. L'autorité compétente à « compétence liée » à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France quand il s'agit d'un accord ou d'un avis conforme : cela signifie que l'autorité compétente ne peut pas accorder d'autorisation de travaux sans cet accord – avis conforme – et qu'elle doit reprendre les éventuelles prescriptions dans l'autorisation de travaux.

En cas de désaccord et sous certaines conditions, l'autorité compétente peut faire un recours contre un refus d'accord - avis conforme défavorable - ou contre des prescriptions.

L'autorité compétente peut également refuser d'accorder une autorisation, même quand l'avis de l'architecte des bâtiments de France est favorable ou qu'il a donné son accord.

Sur un éventuel levier financier constitué par l'AVAP

L'AVAP n'est pas un outil de rénovation des quartiers anciens dégradés. En revanche, c'est une servitude d'urbanisme indispensable pour pouvoir mettre en place outils financiers de rénovation du patrimoine (ex : Périmètre de Rénovation Immobilière – PRI).

Sur l'impact de l'AVAP sur la circulation et les transports

L'AVAP n'a pas vocation à traiter spécifiquement la problématique de la circulation et des transports.

En revanche une attention particulière est apportée aux espaces publics via un chapitre spécifique dans chaque secteur, dont l'évaluation porte sur la cohérence et les continuités dans les intentions d'aménagement à long terme : fonctionnement, mobilités et partage. L'accent est mis sur leur insertion dans une programmation d'ensemble, sur la qualité du mobilier urbain et de la signalisation, sur la

qualification des cheminements piétons, sur l'équilibre entre les diverses mobilités en particulier celle du piéton et du vélo, et une place mesurée de la voiture.

IV. La concertation préalable : éléments détaillés – Reste à réaliser

Conformément à la délibération susvisée relative au lancement de la concertation, la commune prévoit de poursuivre la sensibilisation du public et des acteurs locaux par la réalisation d'une exposition abordant les objectifs et les enjeux du projet (dont les dates seront publiées en temps opportun dans la presse locale), d'une promenade urbaine sur le thème des espaces verts et des espaces publics, ainsi que d'une conférence/atelier donnée par l'Architecte des Bâtiments de France sur le thème de « la durabilité du bâti ancien ».

Chapitre 5

COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LES DOCUMENTS CADRE

Le PLU et son PADD.

Le POS : approuvé 13 avril 1989.

6 modifications, 8 mises à jour, 2 révisions simplifiées, 1 révision d'urgence, 2 mises en compatibilité.

Avec la loi du 13 décembre 2000 dite loi SRU et la loi du 2 juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat, le PLU s'est mis en place pour être approuvé en février 2014.

Le PADD a été exprimé dans ce cadre.

Les orientations principales, ayant un lien avec l'AVAP dont la synthèse est faite au chapitre 1, sont les suivantes :

1 affirmer la position de Sète au coeur de l'agglomération en offrant un cadre de vie de qualité

- renforcer les structures urbaines : *requalification des espaces publics notamment comme support des relations interquartiers (mise en lien des équipements culturels majeurs par des itinéraires adaptés), valoriser la présence de l'eau dans la ville, son fonctionnement, sa mise en scène dans le respect des activités portuaires..*
- *proposer une offre de logements diversifiée permettant un réel parcours résidentiel (20 à 25% de logements sociaux en fonction de la taille des opérations, Résorption de l'habitat insalubre, projet urbain autour du futur pôle multimodal de la gare et du bassin du Midi.*
- évaluer les espaces mutables et qualifier les quartiers : *renouvellement urbain des coeurs d'îlots (aération du tissu en centre ancien), opération façade et FISAC sur les commerces, reconquête partie Est du territoire (quartier et zones d'activités spécialisées éco-durables).*
- promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité : *intégration de la dimension paysagère et environnementale dans les projets d'aménagement et de renouvellement urbain, définition de la vocation de certains secteurs notamment aux entrées Est et Ouest, et création de nouveaux quartiers durables, protection du petit patrimoine bâti et végétal identitaire et remarquable caractéristique de la ville au sein des opérations d'aménagements et de renouvellement, préservation et valorisation de la trame verte urbaine au sein des quartiers existants et futurs.*

2 affirmer l'identité de la ville de Sète en déployant et organisant son potentiel économique

- améliorer la mixité des fonctions : *redynamisation de l'activité commerciale en centre ville pour redonner à la rue sa vocation de vitrine commerciale dans un cadre pacifié, incitation à la mixité des fonctions au sein du cœur de ville...*
- encadrer le développement de l'activité artisanale et commerciale : *les activités situées en entrée Est de la Ville (le long du canal de la Peyrade) feront l'objet d'opération de requalification et de renouvellement intégrés à la zone du Pôle d'Echange Multimodal, outils d'encadrement de la qualité architecturale et paysagère et de l'intégration urbaine des activités économique (chartes ou cahiers de prescriptions architecturales et paysagères) afin d'assurer le respect d'une qualité urbaine globale à l'échelle de la Ville : charte sur les devantures commerciales, chartes sur les entrées de ville, charte sur l'aménagement urbain et l'occupation du domaine public...*
- accompagner le rayonnement de l'activité portuaire : *favoriser le développement de l'activité portuaire enjeu supra communal et intégrer le développement de la plaisance au sein des aménagements futurs du quartier est.*
- donner un nouvel élan à l'activité touristique : *poursuite de la revitalisation de l'image de la ville et des efforts pour dé-saisonnaliser l'activité touristique, développement du tourisme culturel et valorisation du patrimoine remarquable, appui sur le l'accueil des paquebots de croisières.*

3 organiser les déplacements pour limiter les nuisances et mettre en valeur la ville

- poursuivre les aménagements viaires : *requalification des rues du centre-ville pour créer une trame de déplacements doux reliant les différents quartiers à l'hyper-centre et les établissements scolaires aux points de collecte du TCSP (Rue Carausane, Rue Paul Valéry, Rue Révolution...)* amélioration des entrées de ville et création d'une nouvelle trame viaire structurée et paysagée sur le territoire Est dédié au développement de la zone du Pôle d'Echange Multimodal, aménagement des circulations en entrée Est de la Ville pour fluidifier le trafic en direction du Nord et de l'Ouest de la zone d'urbanisation du PEM et optimiser l'accès au Port.
- organiser la ville pour faciliter la mise en oeuvre des politiques de transport publics performants : *TCSP, intermodalité, développement des déplacements fluviaux...*
- redistribuer l'espace au profit des piétons et des déplacements doux : *requalification des quais non affectés aux activités portuaires en espaces publics pour tenir compte des problématiques de déplacements urbains multimodaux, création de Parkings relais aux entrées de ville desservis par un transport collectif performant, création de Parkings urbains à proximité du centre ancien pour y limiter l'accès et la présence des voitures et inciter au développement du parc privé dans toutes les opérations pour satisfaire les besoins existants, création de liaisons et itinéraires piétons de découverte (dans le centre, les îles, le Mont Saint Clair, la forêt des Pierres Blanches, le long de l'étang) et deux roues le long de l'étang et autour du Mont st Clair.*

4 Préserver et valoriser les identités sétoises, anticiper le changement climatique, rechercher l'excellence environnementale et mieux considérer les risques naturels et les nuisances.

- préserver les milieux naturels sensibles et remarquables ainsi que la nature en milieu urbain : *protéger les espaces naturels terrestres (les plages, la corniche, la forêt et les bois de Pierres Blanches, la trame verte urbaine...) et réintroduire la nature en ville à travers la plantation d'arbres et arbustes dans l'espace public et privé*
- préserver les identités patrimoniales et paysagères sétoises : *préservation des éléments paysagers remarquables notamment sur le Mont St Clair, entité patrimoniale et emblématique de la ville et de son centre ancien, valorisation du patrimoine architectural et des ouvrages portuaires et des espaces publics fédérateurs notamment par l'unité et la sobriété de leur traitement, promotion des énergies renouvelables intégrées aux constructions et incitation aux constructions basse consommation, préservation et valorisation de la biodiversité en tant que patrimoine sétois à part entière : espaces naturels remarquables, trame verte et bleue notamment sur le Mont Saint Clair et les canaux*
- prendre en compte les risques naturels et lutter contre les pollutions des eaux et les nuisances: *limitation de l'imperméabilisation sur le Mont St Clair, amélioration de l'intégration des dispositifs de collecte des déchets dans la ville*
- s'engager fermement vers un urbanisme de sobriété énergétique : *créer des formes urbaines favorisant l'efficacité énergétique, privilégier un bâti bioclimatique et les apports solaires passifs dans l'habitat, préserver le confort climatique d'hiver et d'été des logements et des espaces publics, réduire le besoin énergétique de l'habitat privé par des enveloppes bâties performantes et des équipements adaptés.*

Les autres documents cadres.

SCOT, PLH, PDU

L'AVAP s'inscrit dans la logique de ces documents, en préservant la valeur paysagère et environnementale du Mont saint-Clair, en intégrant dans ses objectifs de préservation et de valorisation la notion de projet.

PPRI et plan de submersion marine

L'AVAP ne se substitue pas au PPRI, mais constitue un outil de réflexion en terme de qualité urbaine, paysagère et architecturale en cas de nécessaire adaptation.