

Ministère de la culture et de la communication
Direction régionale des affaires culturelles du Languedoc-Roussillon

Ville de Montpellier

Secteur sauvegardé de Montpellier

Plan de sauvegarde et de mise en valeur

Rapport de présentation

A. Melissinos – V. Pandhi – G. Séraphin – C. Ancey

Architectes - Urbanistes

2013

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
PARTIE I - DIAGNOSTIC	11
Caractéristiques urbains	11
Caractéristiques économiques	25
Habitat	35
Transports et déplacements	51
Equipements et services	63
Services et infrastructures	67
Aménagement de l'espace	75
Environnement	89
PARTIE II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	97
Milieu physique	97
Milieu naturel	103
PARTIE III - EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PSMV	131
PARTIE IV - INCIDENCES DU PLAN ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	143

Avertissement

Le territoire du secteur sauvegardé ayant été délimité à partir de critères patrimoniaux, il ne correspond à aucune unité administrative, fonctionnelle ou statistique. Par ailleurs, sa faible étendue le rend sujet à des écarts statistiques.

De plus, les informations disponibles ne relèvent pas toutes des mêmes sources ou dates de référence, et les derniers recensements remontent à quelques années. En conséquence, les données qui suivent restent souvent approximatives.

Il faut donc considérer les données présentées comme des ordres de grandeur qui saisissent et exposent fidèlement l'état des lieux, sans pour autant prétendre à la précision des chiffres.

INTRODUCTION

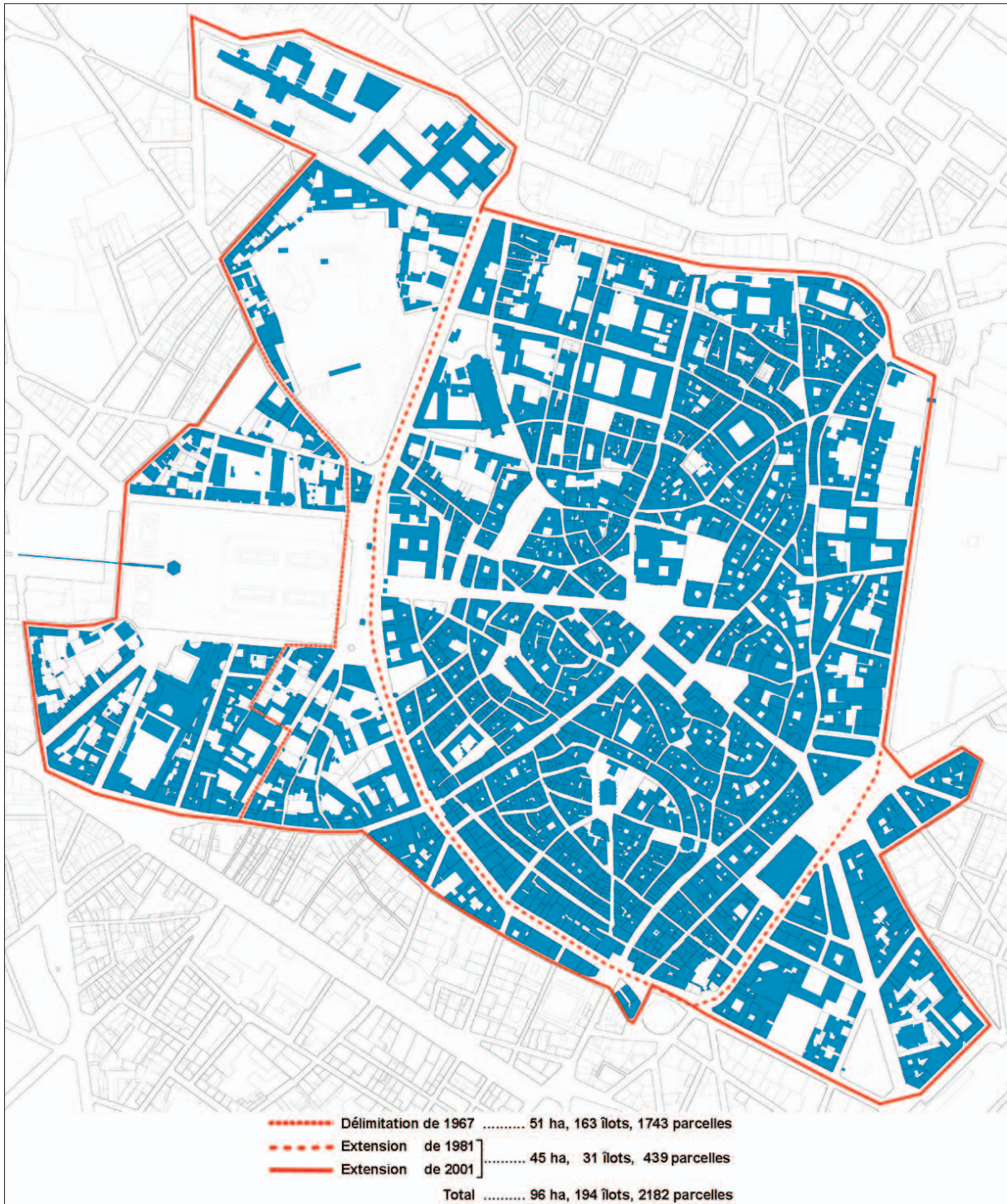
Création et délimitations successives

La première délimitation du secteur sauvegardé de Montpellier, couvrant les 52 hectares de l'«Ecusson», a été adoptée par délibération du conseil municipal du 7 juillet 1966 et présentée à la commission nationale des secteurs sauvegardés le 30 juin 1967. Conséquemment, le secteur sauvegardé a été créé par arrêté ministériel le 11 août 1967. Le plan de sauvegarde, établi par Marc Saltet, architecte, a été approuvé le 1^{er} septembre 1977 par décret en Conseil d'Etat.

Une extension de ce périmètre portant la superficie du secteur à 72 hectares pour y inclure les abords de la place de la Comédie, l'îlot du jardin des Plantes et l'amorce du faubourg du Courreau, a été sollicitée par délibération du conseil municipal le 24 juin 1981. En conséquence, le plan de sauvegarde a été mis en révision le 23 septembre 1981 par arrêté du ministre de l'urbanisme et du logement, mais, l'étude entreprise par Bernard Voinchet, architecte, n'a pas abouti.

Par délibération en date du 19 mars 1999, la commune de Montpellier a demandé à nouveau la mise en révision du secteur sauvegardé et, concomitamment, son extension. Les limites de ce nouveau territoire du plan de sauvegarde ont été définies par l'inspection générale du ministère de la culture, le service départemental de l'architecture et du patrimoine et la commune de Montpellier. Elles ont été approuvées par arrêté du ministre de la culture et de la communication et du ministre de l'équipement et du logement en date du 11 avril 2001.

Le périmètre ainsi défini englobe une superficie de 96 hectares et comprend 2 182 parcelles contenant plus de 2 500 bâtiments. Il inclut la place du Peyrou et ses abords, le faubourg de la rue de Maguelone jusqu'à la gare ainsi que le site de l'ancien hôpital général et des cliniques St-Charles.



Protections urbaines associées au P.s.m.v.

Monuments historiques :

Dix-neuf monuments historiques classés et soixante-douze monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques sont dénombrés au sein du périmètre.

Sites classés :

Quatre sites classés sont situés au sein du secteur sauvegardé :

- le parvis de la cathédrale St-Pierre, classé le 5 mai 1943 ;
- la place du Marché-aux-Fleurs, sol et façades qui la bordent, classée le 5 mai 1943 ;
- la place Jean-Jaurès, sol et façades nord et est, classée le 13 janvier 1947 ;
- le jardin des Plantes, classé le 12 février 1982 ;

Protections particulières:

- la servitude royale du Peyrou, dont les arrêts royaux de 1775 et 1779 définissent la zone « *non altius tollendi* » à ses abords.

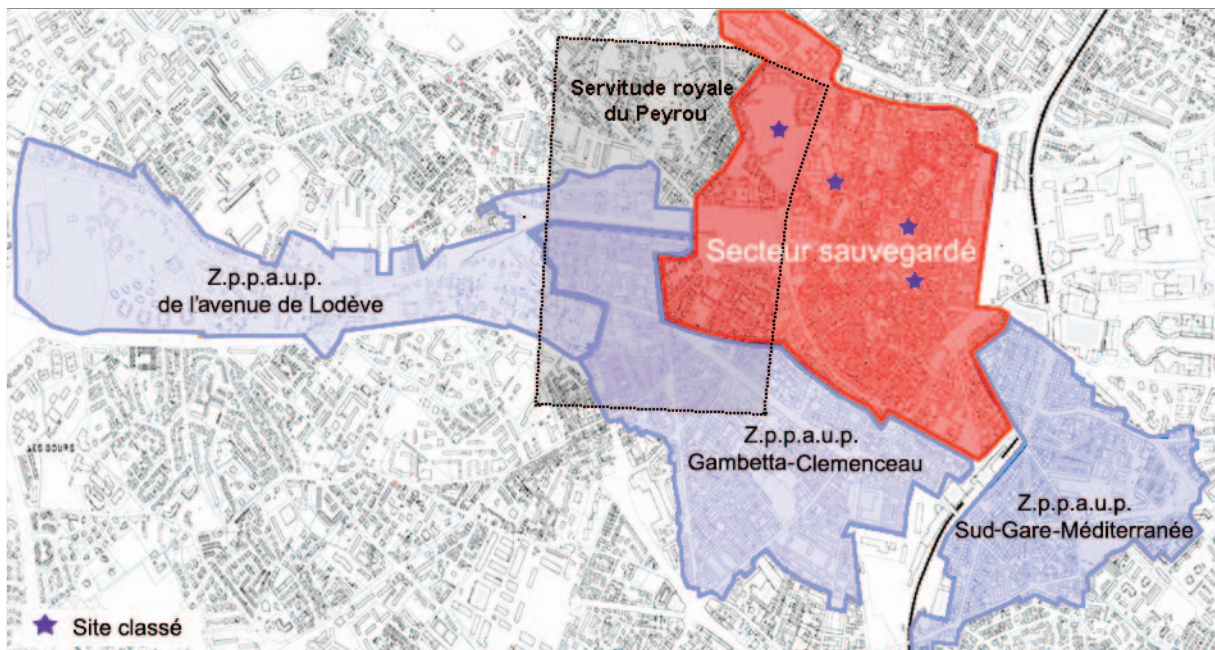
Archéologie :

- la carte archéologique, accompagnée du zonage d'instruction des autorisations d'urbanisme et de travaux, comprenant les sites et les zones sensibles, a été réalisée par la D.r.a.c. en 1996. Une nouvelle carte est en cours d'élaboration afin de transcrire en zonage les dispositions de la loi d'archéologie préventive et ses décrets d'application.

Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager :

Trois Z.p.p.a.u.p bordent le sud et l'est du secteur sauvegardé :

- la Z.p.p.a.u.p. dite de l'avenue de Lodève, couvrant 70 hectares et 530 parcelles ;
- la Z.p.p.a.u.p. dite Gambetta-Clemenceau, couvrant 66 hectares et 1 710 parcelles ;
- la Z.p.p.a.u.p. dite Sud-Gare-Méditerranée, couvrant 47 hectares et 1 089 parcelles.



Moyens mis en œuvre pour l'établissement du P.s.m.v. et la gestion du secteur sauvegardé par...

... L'Etat

Service territorial de l'architecture et du patrimoine :

Les travaux du P.s.m.v. ont été suivis par le service territorial de l'architecture et du patrimoine auquel les avis ont été régulièrement transmis et avec lequel diverses visites de chantier ont été effectuées.

Service régional des monuments historiques :

La conservation régionale des monuments historiques, ayant à charge la gestion des études du P.s.m.v., a constamment fourni son assistance à son élaboration.

... la Région

Service régional de l'inventaire général :

Par convention avec l'Etat et la commune, le service régional de l'inventaire général, ayant conduit d'importants travaux sur la ville, a mis à disposition de l'étude ses acquis et, durant les deux premières années de travail, ses chargés d'études.

... la Commune

Mission «Grand-Cœur» :

La mission «Grand-Cœur», chargée de la gestion «transversale» du centre de la ville, a été le pivot des travaux menés grâce à l'assistance apportée et à l'organisation de réunions thématiques permettant d'aborder les différents aspects urbains et fonctionnels du plan de sauvegarde.

Service du patrimoine :

Le service du patrimoine, intégré au sein de la mission «Grand-Cœur», a participé au recensement patrimonial, fourni les documents en sa possession et partagé sa connaissance de la ville.

Service des archives municipales :

La documentation écrite et cartographique du service des archives municipales a été mise à disposition du travail par la recherche et la numérisation d'un grand nombre de documents inédits.

Déroulement de la mission

L'étude du nouveau plan de sauvegarde, interrompue entre 2002 et 2007 pour des raisons administratives, a été conduite au cours des cinq années allant de 2008 à 2012. L'élaboration du document a été suivie par les services de l'Etat et de la commune, et son état d'avancement a été régulièrement présenté à la commission locale du secteur sauvegardé.

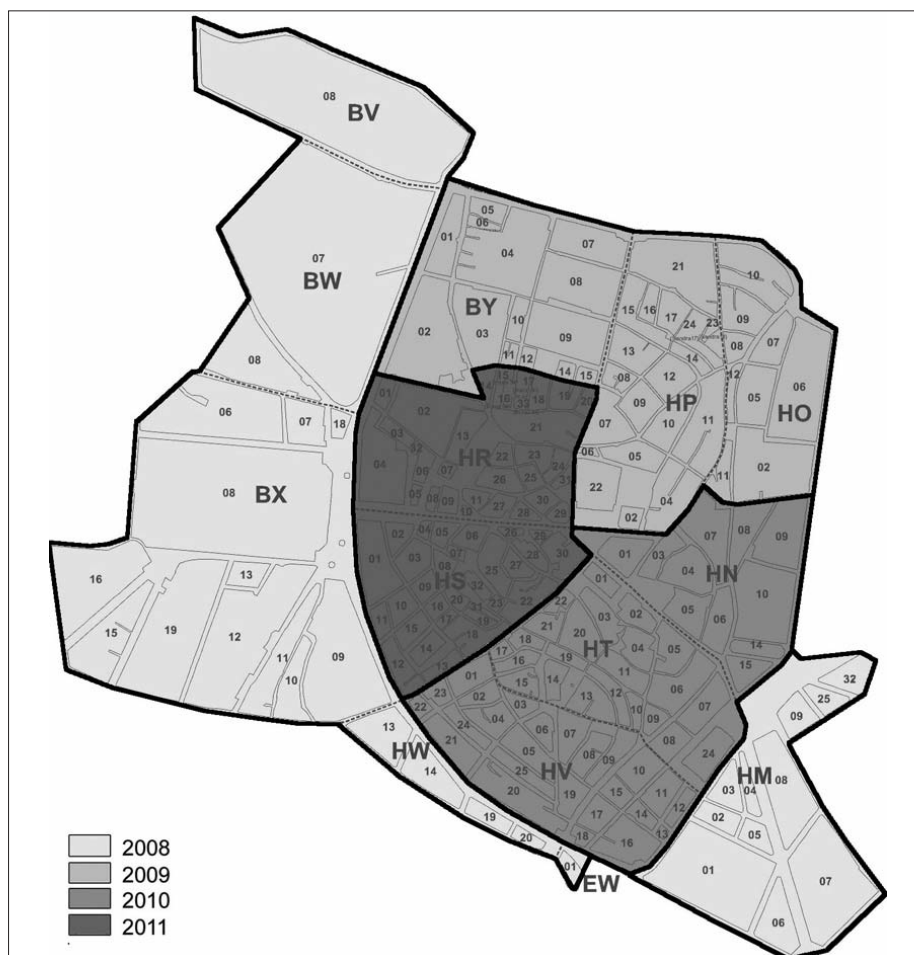
Le recensement patrimonial

Les travaux de recensement se sont déroulés de 2008 à 2011. Ils ont été menés systématiquement par la même équipe de deux architectes du patrimoine assistés par un architecte et archéologue et, souvent, appuyés par un historien d'art faisant partie du service régional de l'Inventaire et ayant mené d'importants travaux sur l'architecture montpelliéraine.

Le rythme de l'enquête, soutenu, a permis de recenser les 2 182 parcelles, les impossibilités d'accès dues à l'absence des occupants ou à des refus ont été rares.

Les observations et relevés de l'enquête ont été reportés sous forme résumée sur des fiches descriptives et prescriptives, dont le contenu et la forme ont été convenus avec l'architecte des bâtiments de France et les services de la commune après que des visites tests ont été faits en commun.

La progression du recensement a suivi les sections cadastrales et le parcellaire par îlot afin que le classement des données évite la dispersion.



Plan de progression du recensement patrimonial.

La méthode

La fiche de recensement

Contrairement aux inventaires descriptifs, le recensement établi lors des plans de sauvegarde a pour tâche de définir aussi bien la conservation du patrimoine, que les conditions de son évolution.

Si le plan désigne les édifices «à conserver» en couvrant du graphisme conventionnel la totalité de leur emprise, la fiche désigne les motifs et l'intérêt des éléments qu'il convient de sauvegarder en laissant le reste au projet, à charge pour l'autorité d'évaluer la pertinence des données recueillies et du projet lors de la délivrance des autorisations.

Pour renseigner la fiche en répondant à cette double exigence, le «regard» que l'on porte sur l'édifice doit être également double : on doit «lire» le bâtiment pour relever ses éléments d'intérêt et, en même temps, le «mettre en perspective» afin de formuler les prescriptions et de préfigurer les transformations compatibles avec ses caractères, pertinentes quant à son évolution et au contexte dans lequel il s'inscrit.

MONTPELLIER		N°	SECTION ILOT	PARCELLE	BAT.	PROTECTION	
SECTEUR SAUVEGARDE		(A)	(B)	(C)	(D)	MH	<input type="checkbox"/>
BATIMENT PARTIELLEMENT VISITE, AVIS SOUS RESERVE		REF. STYLIST.				PSMV	<input type="checkbox"/>
						AUTRE	<input type="checkbox"/>
						MODIF	<input type="checkbox"/>
ORIENTATIONS ET COMMENTAIRE		MODIFICATIONS PRIORITAIRES ET ALTERATIONS				JUSTIFICATION DE LA PROTECTION	
						ARCHIT.	<input type="checkbox"/>
						URBAIN	<input type="checkbox"/>
						SCIENT.	<input type="checkbox"/>
						AUTRE	<input type="checkbox"/>
						DOC. INVENTAIRE	
ACCES : R ou A							
COMPOSANTS		DESCRIPTION		INTERET	DISPOSITIONS		
TOITURE							
COUVERTURE		.....			.....
CORNICHE		.....			.....
LUCARNE		.....			.....
FACADE							
R d C A		.....			.....
ETAGE A		.....			.....
R d C B		.....			.....
ETAGE B		.....			.....
R d C C		.....			.....
ETAGE C		.....			.....
R d C D		.....			.....
ETAGE D		.....			.....
ET. SURCROIT		.....			.....
ARCADES		.....			.....
DEVANTURE		.....			.....
BAIE comm.		.....			.....
PORTES		.....			.....
PORTAIL		.....			.....
BAIES d'entresol		.....			.....
FENETRES		.....			.....
BALCONS		.....			.....
BAIE d'attique		.....			.....
SCULPTURES		.....			.....
MENUISERIE		.....			.....
FERRONNERIE		.....			.....
ESCALIER							
ESCALIER 1		.....			.....
ESCALIER 2		.....			.....
CAGE D'ESC.		.....			.....
TOURELLE		.....			.....
COUR - JARDIN							
COUR		.....			.....
JARDIN		.....			.....
MUR CLOTURE		.....			.....
INTERIEUR							
VESTIBULE		.....			.....
DECORS		.....			.....
CHEMINEES		.....			.....
SOL		.....			.....
CAVES		.....			.....
VESTIGES		.....			.....

Exemple commenté de la fiche d'enquête.

Les prescriptions des plans de sauvegarde à la parcelle et au bâtiment constituent des servitudes inusitées pour les particuliers, et elles entraînent des modalités d'instruction inhabituelles pour la collectivité et ses services. En effet, dans les tissus anciens, complexes et divers, la seule règle générale ne permet pas de traiter les édifices en tenant compte de la grande variété de leurs caractères et situations. La nécessaire diversité de traitement qui en découle impose de justifier la particularité de la servitude appliquée à chaque immeuble sinon la prescription peut être perçue comme relevant d'une discrimination injustifiée et «arbitraire». Certes, la justification de la protection ne relève pas d'une démarche mécanique et communément admise. Elle exige des connaissances et des évaluations qui supposent une culture du sujet.

Celle-ci n'étant pas largement partagée, il importe que l'on soit en mesure d'expliquer, en termes précis et accessibles, les raisons qui ont conduit au choix de telle ou telle disposition, car :

- le propriétaire peut légitimement exiger que la servitude lui soit explicitée ;
- le service de la Ville doit pouvoir comprendre les dispositions de la protection et leurs implications ne serait-ce que pour être en mesure de les appliquer ;
- les habitants doivent aussi comprendre et faire leurs les mesures prises au bénéfice de leur ville.

Expliciter pourquoi le caractère «*architectural*», «*urbain*», «*historique*», ou «*scientifique*» justifie la conservation de l'édifice et contribue à la compréhension de la servitude.

De même, étant donné que les travaux se limitent souvent à des interventions partielles et que toutes les parties du bâtiment ne présentent pas le même intérêt, la fiche décompose ses informations et ses prescriptions en éléments afin d'évaluer chacun d'entre eux. Ainsi, pour chacun de ces éléments à protéger, elle indique le type d'intervention qu'il convient de retenir.

Sans se substituer à la maîtrise d'œuvre, les prescriptions sont formulées en termes de principe : «*restituer*», «*restaurer*», «*modifier*», «*démolir*».



Illustration des termes prescriptifs employés par la fiche.

Les critères du recensement

Lorsqu'il s'agit de la protection d'un ensemble urbain, il convient de retenir quelques préalables :

- dépasser l'échelle des bâtiments isolés et dispersés, au bénéfice de nombres et d'ensembles significatifs permettant de rendre lisibles non seulement les architectures, mais aussi les tracés et la «*figure*» urbaine à travers les rapports qui régissent ses édifices, compositions et espaces ;
- faire abstraction des canons académiques afin de privilégier les particularités de la ville, la «*différence*», l'identité propre des lieux, constituant le premier caractère patrimonial de l'urbain ;

- évaluer chaque bâtiment ou ensemble en fonction de ses caractères propres. Aucune exclusive de style, de statut ou de datation n'est à prendre en compte. L'ancienneté de l'édifice n'est pas un paramètre assurant sa qualité architecturale, de même qu'une date récente de construction ne constitue pas un «péché de jeunesse» aux dépens de l'édifice concerné. Dans ce même ordre de considérations, une maison humble peut présenter un intérêt architectural majeur, alors qu'un hôtel particulier peut être caractérisé par sa seule ostentation. Enfin, des ensembles homogènes ou habilement composites peuvent présenter un intérêt égal ;

- retenir la nécessaire «interaction» entre les parties et le tout, l'ensemble étant certes la somme des parties qui le composent, mais celles-ci ne pouvant trouver leur plein intérêt qu'au sein de l'ensemble auquel elles appartiennent.

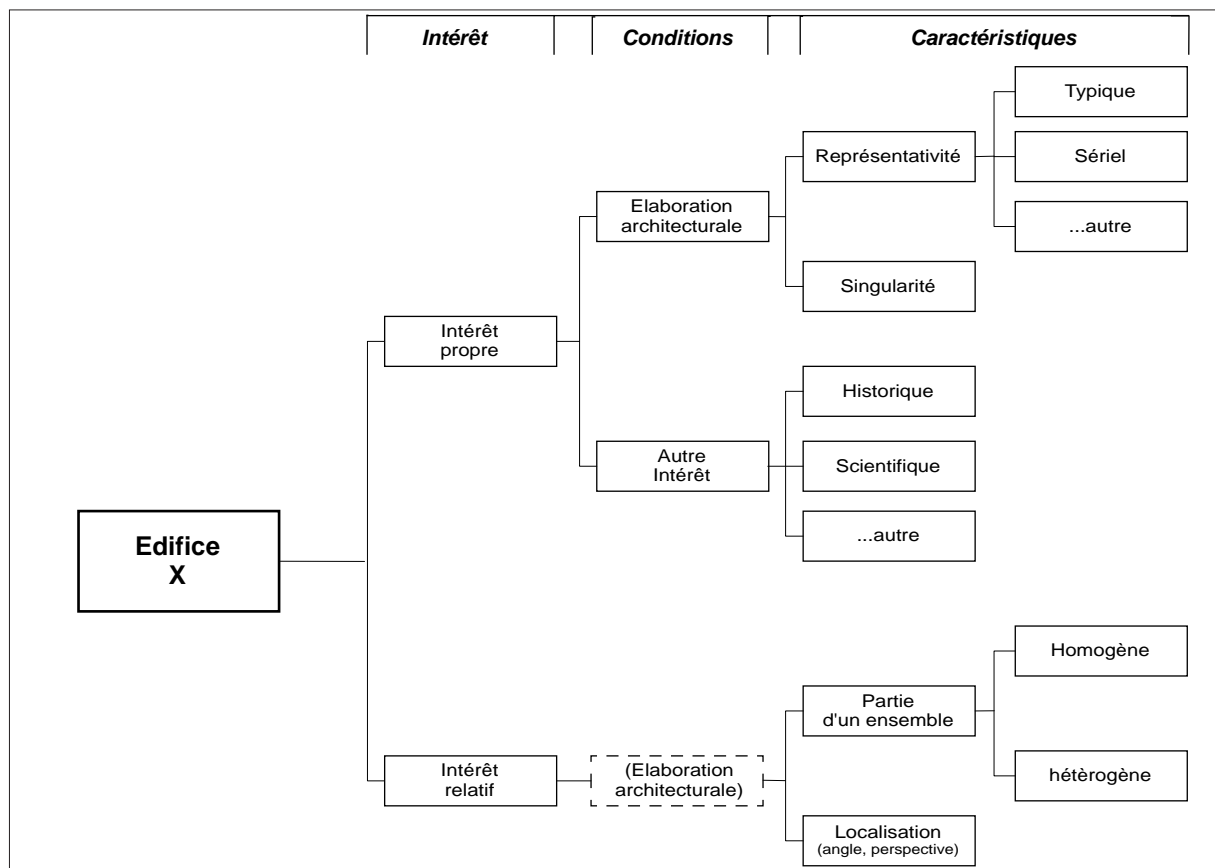
La protection des immeubles par les dispositions réglementaires peut être justifiée à deux titres :

- celui de l'intérêt propre de l'édifice ou de l'espace non bâti concerné ;
- celui de leur intérêt relatif du fait de leur participation à un ensemble urbain.

Chacune de ces justifications peut se suffire à elle-même, l'une n'étant pas exclusive de l'autre. Les deux caractères peuvent être cumulés lorsqu'un immeuble de qualité participe à un ensemble urbain d'intérêt ou occupe une place privilégiée dans le tissu.

On peut représenter l'arborescence des critères qui justifient la sélection de protection, comme suit :

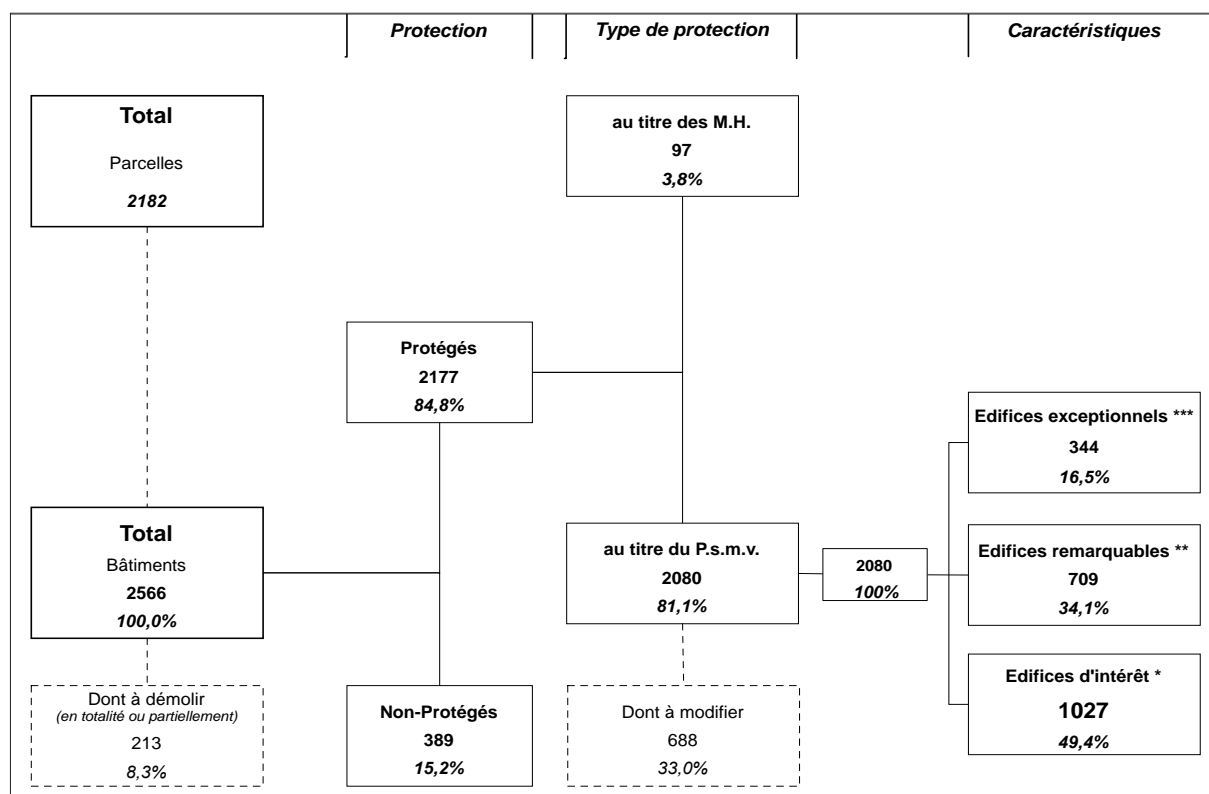
Partant de ces considérations, le P.s.m.v. a été établi conformément à la légende conventionnelle. Bien que le document ne retienne que le seul principe de la protection, sans distinguer les motifs ou degrés d'intérêt qui y ont conduit, il paraît utile de les exposer ici.



Enchaînement des critères d'évaluation des immeubles à protéger.

Compte tenu de la richesse du patrimoine montpelliérain, le taux des bâtiments à conserver est de 85%. Parmi eux, 16,5% sont exceptionnels, et justifieraient une plus forte protection au titre de monuments historiques, 34,1% sont remarquables, et les édifices d'intérêts totalisent 49,4% des bâtiments. Ce sont eux qui font que la ville elle-même constitue un ensemble monumental. Les altérations concernent 33,0% des bâtiments à conserver. La lourde tâche de leurs restaurations se joint à celle de la conservation et de la mise en valeur.

Ainsi les protections sont les suivantes :



Protections retenues par le Psmv.

I. DIAGNOSTIC

I. DIAGNOSTIC

Caractéristiques urbaines

Caractéristiques démographiques

Evolution de la population

... de la commune au sein de l'agglomération

Passant de 225 511 à 251 634 habitants entre 1999 et 2006, la population communale de Montpellier a enregistré une croissance de 11,6%, soit un taux annuel de 1,9%, correspondant à près de 4 300 nouveaux habitants chaque année. Ce dynamisme est également celui de l'agglomération qui, au cours de la même période, passe de 366 950 à 406 140 habitants, enregistrant une croissance annuelle de 1,7%, soit 6 500 habitants supplémentaires par an.

A cette croissance de l'agglomération, la ville a contribué pour 67% durant la période allant de 1999 à 2006, alors qu'entre 1990 et 1999, elle n'y participait que pour 35%.

Le Schéma de Cohérence territoriale relève que cette croissance est caractérisée par :

- d'importants apports migratoires représentant 75% de la croissance de l'agglomération ;
- un report de la population vers sa périphérie, ce qui engendre un fort étalement urbain.

A l'horizon de 2015, le Scot prévoit une population de 532 000 habitants pour l'agglomération et un taux de croissance annuel moyen de 1,6 % pour la commune.

... du secteur sauvegardé

Cet essor démographique de la Montpellier ne bénéficie pas à la ville ancienne. Comme tous les centres anciens des villes françaises, le secteur sauvegardé connaît une évolution opposée, un «décrochage» par rapport au reste de la commune.

Comme on ne dispose pas de données antérieures détaillées pour l'ensemble du périmètre, la comparaison illustrant ce phénomène porte sur le seul Ecusson. Entre 1962 et 1999, sa population passe de 23 279 à 10 228 habitants, connaissant une perte de 52,1%. Pour 1999, l'on peut ajouter à l'Ecusson

la récente extension du secteur sauvegardé correspondant à 2 363 habitants, ce qui porte le total de sa population à 12 591 habitants. Depuis 1999, la population de l'Ecusson est restée stable.

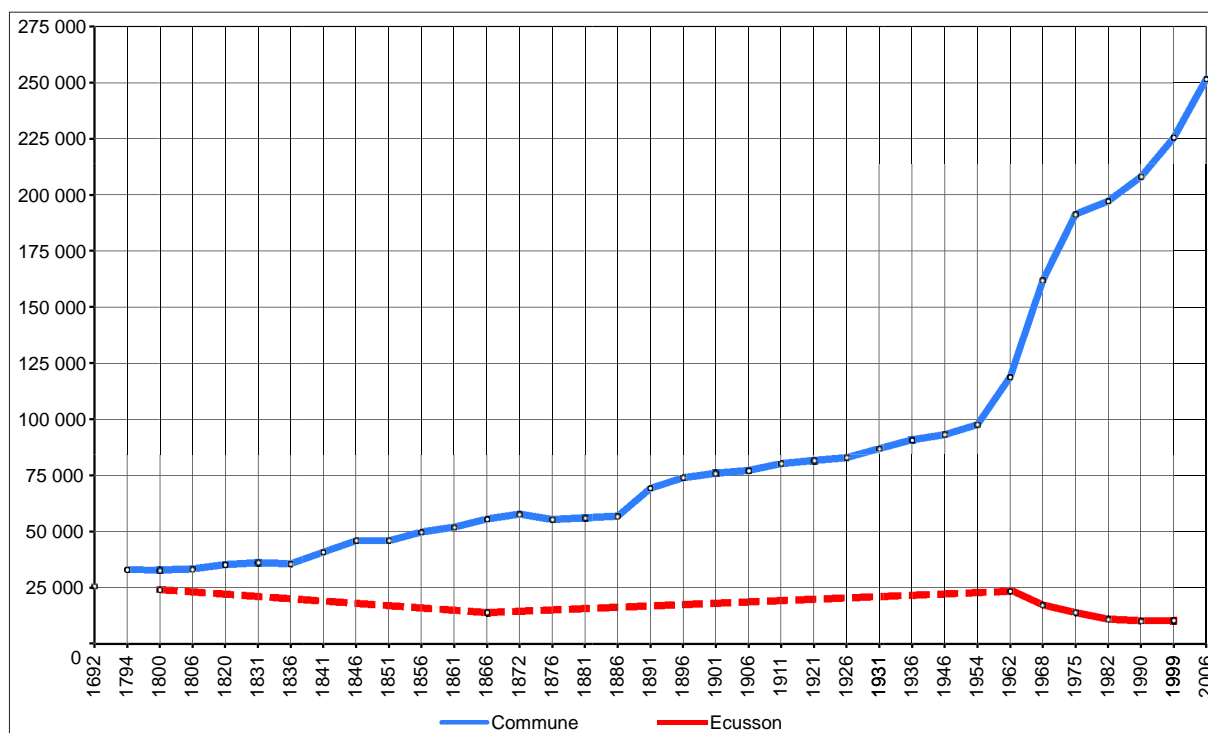
Sans évoquer l'agglomération à laquelle la ville ancienne de Montpellier sert de pôle central, la part de la population du secteur sauvegardé dans la commune elle-même diminue fortement : alors que l'Ecusson représentait 20,0% de sa population en 1962, il ne représente plus que 4,5% en 1999. Et, si l'on inclut l'extension du secteur sauvegardé, cette part atteint à peine 6,0%.

Cependant, l'Ecusson est le secteur le plus dense de la ville avec plus de 150 habitants à l'hectare.

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Commune nb.	118 864	161 910	191 354	197 231	207 996	225 392	251 634
Commune %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Ecusson nb.	23 279	17 170	13 809	10 916	10 130	10 228	nd
Ecusson %	20,00	10,80	7,30	5,50	4,90	4,50	nd

Evolution de la population de l'Ecusson entre 1962 et 1999 et part dans la population communale.

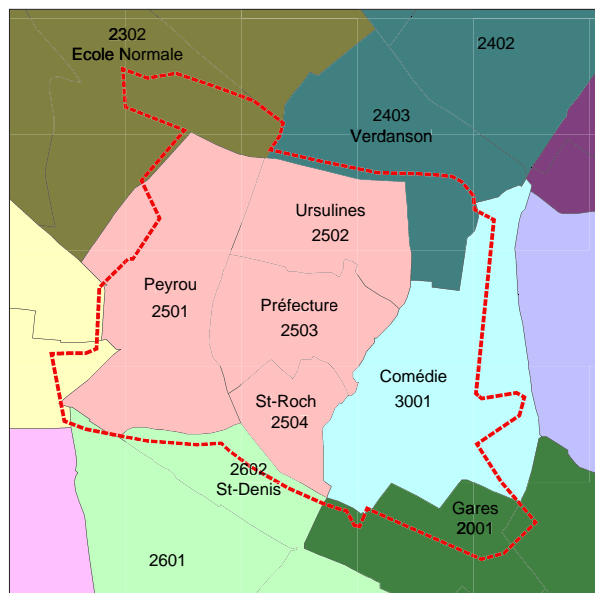
Disposant des données historiques, le regard sur la longue durée montre que cette évolution «divergente» des deux entités territoriales significatives, l'«Ecusson» et la «Commune», s'est fortement accentuée depuis les années 1960, non seulement du fait de la croissance de la population communale, mais aussi par le dépeuplement de l'ancienne ville.



Evolution de la population entre 1692 et 2006.

Pour des dates plus récentes, faute de données par îlot en 2006, on est contraint de se référer aux quartiers délimités par les I.r.i.s. (îlots regroupés pour l'information statistique) tels que définis par l'I.n.s.e.e. Leur délimitation ne correspond pas au périmètre du secteur sauvegardé ; certaines zones lui sont jointes alors que d'autres en sont exclues. Cependant, les ordres de grandeur correspondent suffisamment pour que la comparaison puisse être faite.

Selon ces données, la situation se serait récemment légèrement améliorée : le centre gagne 6,0% d'habitants, sans toutefois que l'on puisse affecter ce gain au seul secteur sauvegardé. Ce sont les deux quartiers périphériques du Peyrou et de la Comédie – couvrant aussi des territoires hors du secteur – qui connaissent une progression. Ceux situés à l'intérieur de l'Ecusson (Préfecture, St-Roch) ne gagnent pas d'habitants, et le quartier des Ursulines continue à en perdre.

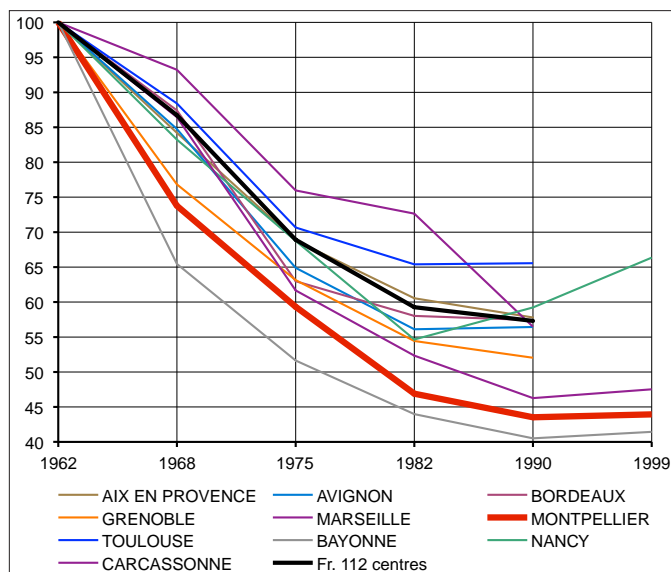


Lots regroupés pour l'information statistique (I.r.i.s.).

I.r.i.s.	1999	2006	1999/2006
Comédie	4 275	4 659	384
Ursulines	2 416	2 399	-17
Préfecture	2 347	2 397	50
Saint-Roch	2 257	2 425	168
Peyrou	1 588	1 790	202
Centre	12 883	13 670	787
Commune	225 511	251 634	26 123

Evolution de la population des I.r.i.s. entre 1999 et 2006.

Bénéficiant de l'étude comparative portant sur l'évolution de 112 centres anciens des villes françaises établie pour le ministère de la culture en 1996, on peut comparer la trajectoire démographique de l'Ecusson avec d'autres centres anciens, pour la période allant de 1962 à 1990. Faute d'actualisation des données pour 1999, la comparaison des tendances jusqu'à cette dernière date ne porte que sur trois autres centres de villes proches de Montpellier soit géographiquement, soit par leur taille, soit par leur fonction ou attrait.



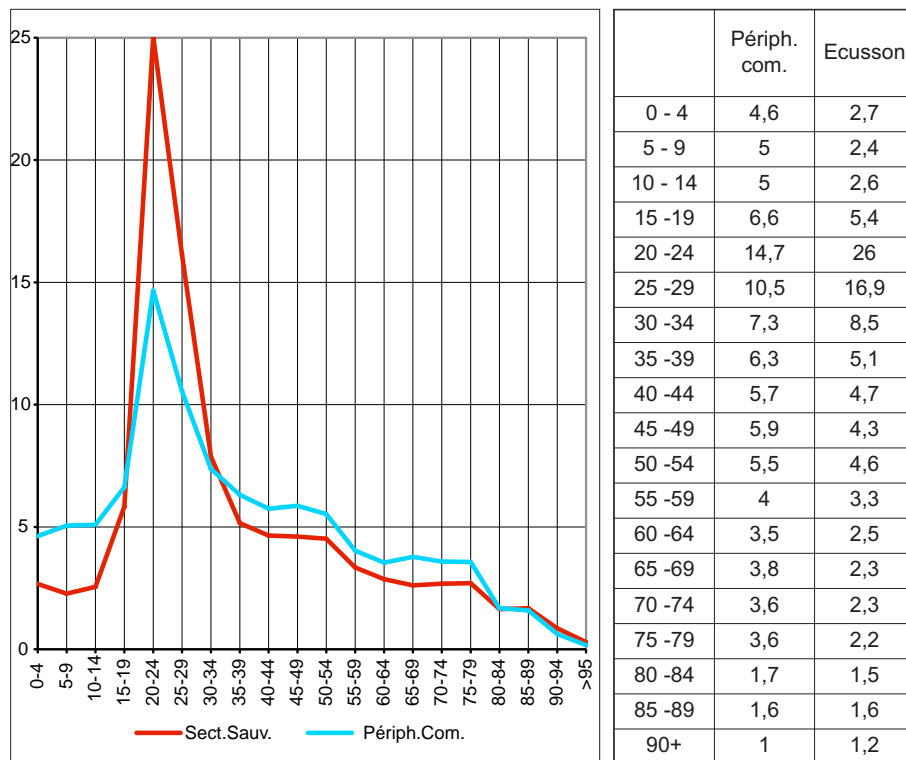
Evolution comparée de la population entre 1962 et 1999 pour quelques centres anciens.

Composition de la population par âge

... du secteur sauvegardé et de la commune

Dans la commune, la forte représentation de la classe d'âge des 15-29 ans est l'une des caractéristiques des recensements de 1999 et de 2007. Cependant, Montpellier peine à conserver ces jeunes qui, dès qu'ils constituent une famille, tendent à se déplacer vers les communes périphériques.

En 1999, la répartition par âge en secteur sauvegardé montre que 36,0% de sa population a entre 15 et 29 ans et que 20,0% a plus de 60 ans. La comparaison avec la périphérie communale met en évidence la surreprésentation des jeunes : plus de 60% des habitants du secteur sauvegardé ont moins de 30 ans, contre 50,0% en périphérie.



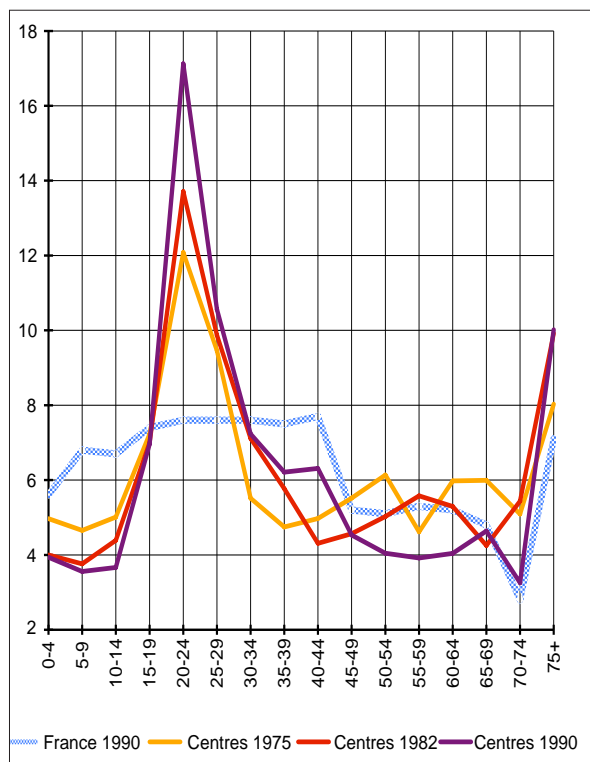
Population par tranche d'âge quinquennale en 1999.

Cette structure de la population par tranche d'âge quinquennale en 1999 reflète fidèlement la particularité du peuplement des centres anciens au cours des dernières décennies. Ceux-ci, après avoir regroupé les deux tranches d'âge extrêmes de la population adulte (jeunes adultes et personnes âgées), voient la part de leur population âgée diminuer fortement, pour des raisons biologiques évidentes, au profit des jeunes adultes de 20 à 30 ans qui affluent dans les quartiers anciens, soit pour leur attractivité, soit parce qu'ils en sont captifs. Cela est d'autant plus marqué dans les villes universitaires telles que Montpellier.

Le «pic» concerne ici la tranche des 20 à 25 ans qui représente 25,0% des habitants alors que dans le reste de la commune elle n'atteint pas 15,0%. Par rapport à la périphérie communale, on constate aussi le net déficit de jeunes enfants et adolescents (0 à 19 ans) et des adultes de 35 ans et plus. Cela reflète encore la particularité de la composition des ménages logeant dans les quartiers anciens.

A titre d'illustration du processus de transformation de la structure par âge, on peut encore observer

les changements intervenus entre 1975 et 1990 dans les centres anciens français, où l'on observe la part croissante des jeunes adultes et celle sans cesse moindre d'enfants et d'adolescents. La confrontation de ce profil démographique à la répartition par âge de l'ensemble de la population du pays met en relief leur singularité.



Evolution de la population par tranche d'âge (112 centres).

Composition des ménages

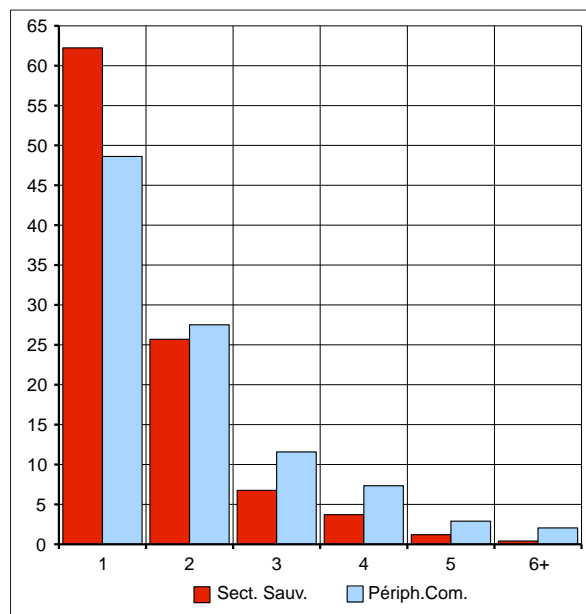
... de la commune et du secteur sauvegardé

En 1999, 49,6% des ménages de la commune étaient composés d'une seule personne contre seulement 22,0% dans le reste de l'agglomération. Le nombre de ces ménages augmente dans la commune de près de 50,0% par rapport à 1990, alors que les ménages de 3, 4 ou 5 personnes régressent respectivement de 5,0%, 13,0% et 5,0%. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 1,93 en 1999, alors qu'il était de 2,14 en 1990 et de 2,60 en 1975.

L'évolution de la population montpelliéraine connaît donc aussi une forte augmentation du nombre de ménages dont la taille se réduit. Ce phénomène est dû à la décohabitation, à la représentation importante des 20-39 ans, dont une bonne part est étudiante, et enfin, à la progression des tranches d'âge avancées correspondant à l'arrivée de retraités.

En 1999, la composition des ménages du secteur sauvegardé donne une image similaire à celle de la pyramide des âges : près des deux tiers d'entre eux sont composés d'une personne (62,2%), alors qu'en périphérie communale ceux-ci représentent moins de la moitié (48,6%). Qu'il s'agisse de l'ensemble des ménages ou de ceux composés d'une seule personne, on vérifie la même forte dominante de jeunes, contrairement à la périphérie communale qui bénéficie d'une structure plus équilibrée.

	Personnes par ménage					
	1	2	3	4	5	6 +
Sect. sauv.	62,20	25,70	6,80	3,70	1,20	0,40
Périph. com.	48,60	27,50	11,60	7,30	2,90	2,00



Ménages selon le nombre de personnes.

La répartition des ménages en % selon leurs «personnes de référence» (chefs de ménage) fait apparaître des écarts encore plus marqués entre centre et périphérie.

Le récent taux de ménages monoparentaux est, curieusement, plus élevé en périphérie (21,8%) qu'en secteur sauvegardé (17,7%), alors qu'habituellement ce sont les centres qui les rassemblent.

	15-19	20-24	25-29	30-39	40-49	50-59	60-74	75-79	>80
Sect. sauv.	2,50	19,80	10,90	9,90	4,90	5,00	3,60	1,70	4,00
Périph. com.	1,50	12,00	7,30	6,60	4,40	4,20	6,10	2,90	3,70

Age des personnes de référence du ménage.

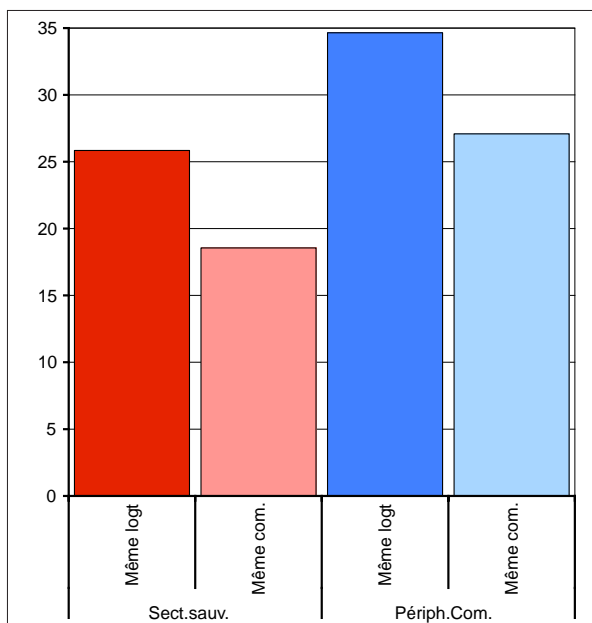
Mobilité résidentielle

... en secteur sauvegardé

La mobilité résidentielle exprime la rotation des habitants dans les logements. Ici, elle est forte sur l'ensemble de la commune et, particulièrement, dans le centre ancien. Habituellement, les taux de «stabilité» avoisinent la moitié des habitants résidant dans le même logement lors du précédent recensement. Dans le secteur sauvegardé, seul le quart (25,6% contre 34,6% en périphérie) d'entre eux occupe le même logement qu'au précédent recensement ; les quatre autres cinquièmes des habitants ayant déménagé récemment.

L'on constate une stabilité équivalente des groupes sociaux dans le même logement ; seuls les retraités montrent un taux élevé, ce qui est dans l'ordre des comportements habituels. Autre fait singulier, la part relativement importante, près de 19,0%, des habitants du secteur sauvegardé provenant d'une migration interne, c'est-à-dire d'un autre logement situé dans la même commune.

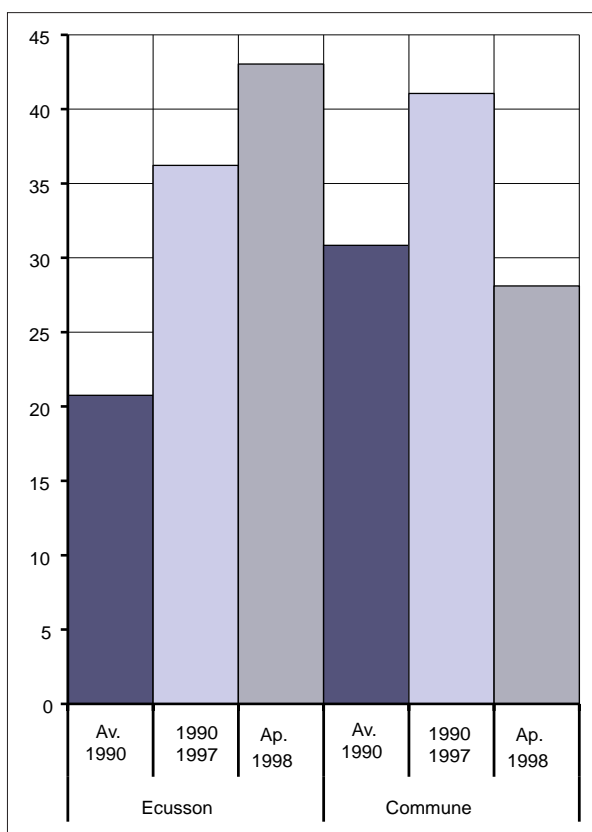
Observées selon l'âge, les catégories les plus «stables» sont évidemment celles des personnes qui ont plus de 60 ans : 70,0% d'entre elles résident dans le même logement qu'au précédent recensement.



Sect. sauv.	Même logt	25,60
	Même com.	18,60
Périph. com.	Même logt	34,60
	Même com.	27,10

Habitant le même logement ou la commune. en 1990 – Date d’emménagement dans le logement.

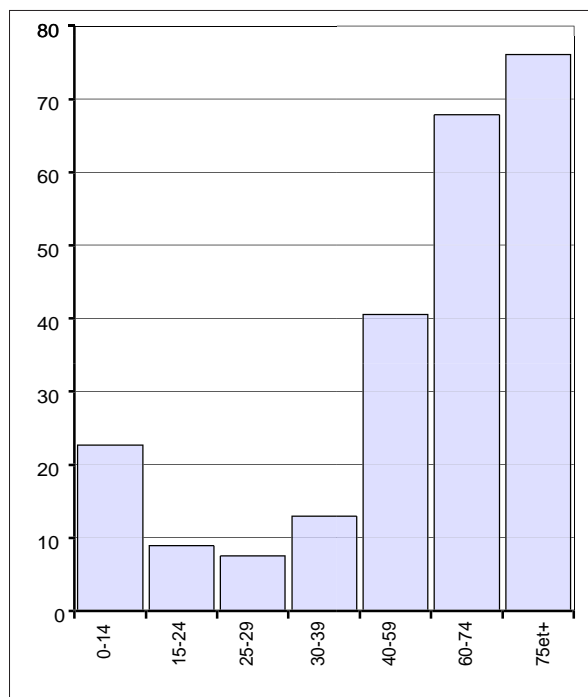
Globalement, la stabilité est plus forte en périphérie qu’en secteur sauvegardé. En cela, les quartiers anciens jouent ici comme ailleurs le rôle de « lieux de transit » compte tenu, notamment, de la population de jeunes (en couple ou célibataires) qui s’y installent avant de former une famille et de migrer vers le logement familial de la périphérie.



Sect. sauv.	Av. 1990	20,80
	90 - 97	36,20
	Ap. 1998	43,00
Périph. com.	Av. 1990	30,80
	90 - 97	41,10
	Ap. 1998	28,10

Stabilité résidentielle en secteur sauvegardé et en périphérie : résidents occupant le même logement depuis...

C.s.p.	Sect. sauv
1 -Art., commerc., ch. d'entrepr.	26,40
2 -Cadres, prof. intell. sup.	21,00
3 -Prof. intermédiaires	22,50
4 -Employés	20,50
5 -Ouvriers	23,50
6 -Retraités	72,70
7 -Autres ss act. profes.	17,70
Ensemble	25,80



Habitant même logement en 1990 selon l'âge de la personne de référence et leur CSP.

Actifs et inactifs

... dans la commune

En 1990 et en 1999, on recense respectivement 86 787 et 93 819 actifs de 15 ans et plus résident dans la commune. En 2007, leur nombre est de 111 848. Le taux d'activité par rapport à la population totale passe de 43,7% en 1999 à 44,1% en 2007.

Au recensement de 1999, la population active ayant un emploi s'élève à 80 759 personnes (59,0%) et en 2007 elle atteint 91 643 (62,0%), connaissant une progression de 13,5%.

Commune	1999	2007
Taux d'activité / Pop. totale	43,7	44,1
Ens pop. active > 15 ans	100	100
Actifs	58,9	62
dont :		
actifs ayant un emploi	45,6	50,8
chômeurs	13,2	11,2
Inactifs	41,1	38
dont :		
élèves, étudiants, stagiaires	27,6	23,2
retraités	4,6	4,8
autres inactifs	8,8	10

Population active et inactive de 15 ans et plus.

Les inactifs, majoritairement élèves et étudiants, se répartissent comme suit :

Inactifs	100,00
Elèves, étudiants, stagiaires	61,1
Retraités	12,6
Autres inactifs	26,3

... en secteur sauvegardé

Par rapport à l'ensemble de la commune, le secteur sauvegardé se singularise par une plus grande part d'inactifs. La présence d'étudiants en est l'une des raisons principales. Les 4 206 élèves et étudiants habitant le secteur sauvegardé représentent plus de 30,0% de sa population. Conséquemment, le taux d'actifs varie entre le secteur sauvegardé et la périphérie. En 2006, il se situe à 53,7% de la population de 15 ans et plus pour le premier et à 61,9% pour la seconde.

	Actifs	Inactifs
Sect. sauvegardé	53,70	46,30
Périph. communale	61,90	38,10

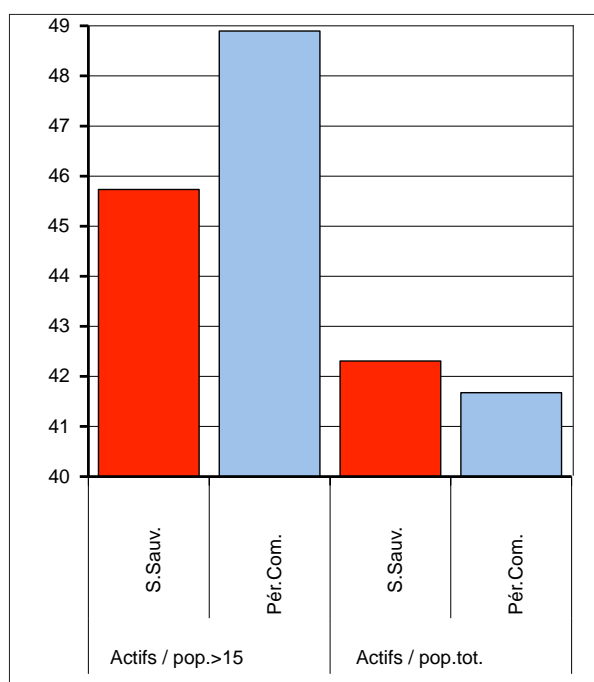
Actifs et inactifs de 15 ans et plus en secteur sauvegardé et en périphérie communale.

Comparativement à la périphérie communale, les inactifs se répartissent comme suit :

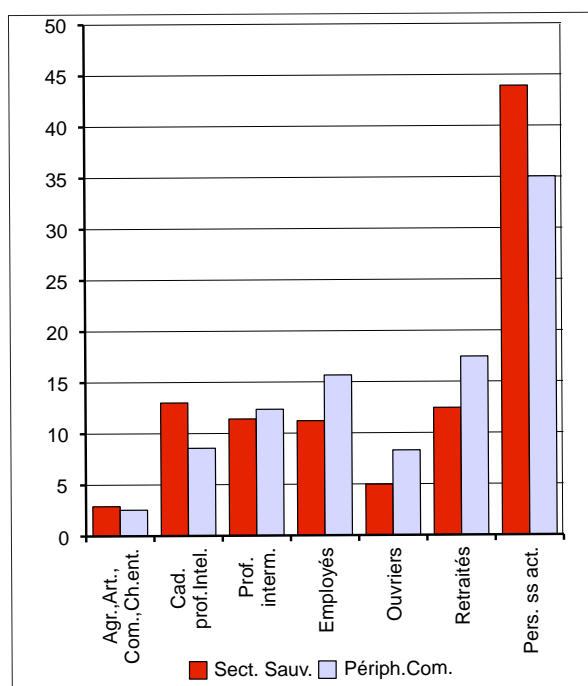
	Pop.Tot.	Pop.>15	Retraités	Enf.	El. Etud.	Autres
Sect. sauv.		100	45,7	12,7	33,6	8
	100		42,3	11,7	31,1	7,4
Périph. com.		100	48,9	17,5	23,1	10,5
	100		42,3	14,9	19,7	9

Le taux d'inactifs de la population totale entre secteur sauvegardé et périphérie communale se situe à 42,3%. Il augmente légèrement pour la population de 15 ans et plus : 45,7% pour le premier et 48,9% pour la seconde.

Par ailleurs, dans la population totale, le poids des personnes sans activité professionnelle est élevé en secteur sauvegardé, contrairement aux retraités qui sont majoritaires en périphérie.



Taux d'activité de la population.



Parts des actifs et des inactifs selon les Csp.

Emploi

... dans la commune

En 2007 le nombre d'emplois dans la commune s'élève à 138 774, connaissant une augmentation de 24,5% par rapport à 1999. Ainsi, on y dénombrait 111 434 emplois, soit 68,4% du total des emplois de l'agglomération, qui totalisait 165 187 postes de travail. Ce pourcentage était de 73,2% en 1990.

L'emploi offert sur la commune correspond à 27 000 postes de travail disponibles, soit l'équivalent de 124,0% des actifs y résidant. Ainsi, la ville attire une population active venant de l'agglomération et d'au-delà, ce qui multiplie les mouvements pendulaires.

Parmi les emplois communaux, 90,0% relèvent du secteur tertiaire où 91,0% sont des emplois salariés. Parmi l'ensemble des actifs, les salariés représentent 89,0% alors que les indépendants et employeurs rassemblent 11,0%. Le taux de chômage est de 22,4% en 1999 et de 22,5% en 2007.

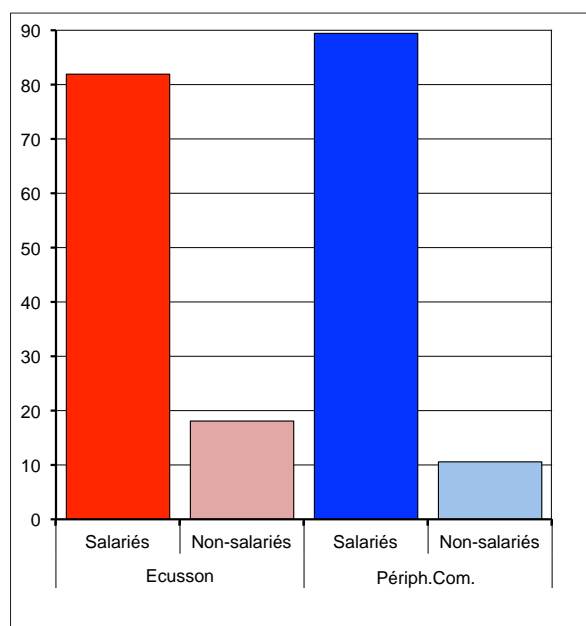
Les emplois salariés se répartissent comme suit :

Titulaires de la fonction publique	27
Contrat à durée indéterminée	52
Contrat à durée déterminée	12
Apprentis, stagiaires, intérimaires	9

... en secteur sauvegardé

L'absence de données ne permet pas de connaître les emplois en secteur sauvegardé. L'étude de l'I.n.s.e.e. «Connaissance locale de l'appareil productif» de 2008 montre que sur un total de 11 514 postes salariés dans le secteur sauvegardé, 6 668 relèvent du secteur marchand, soit 58,0% contre 49,0% à l'échelle de la commune. Parmi les actifs ayant un emploi, 81,0% sont salariés, les non-salariés représentant 19,0%, les deux tiers de ceux-ci étant employeurs ou indépendants.

	Salariés	Non-sal.
Sect. sauv.	80,90	19,10
Périph.com.	89,40	10,60



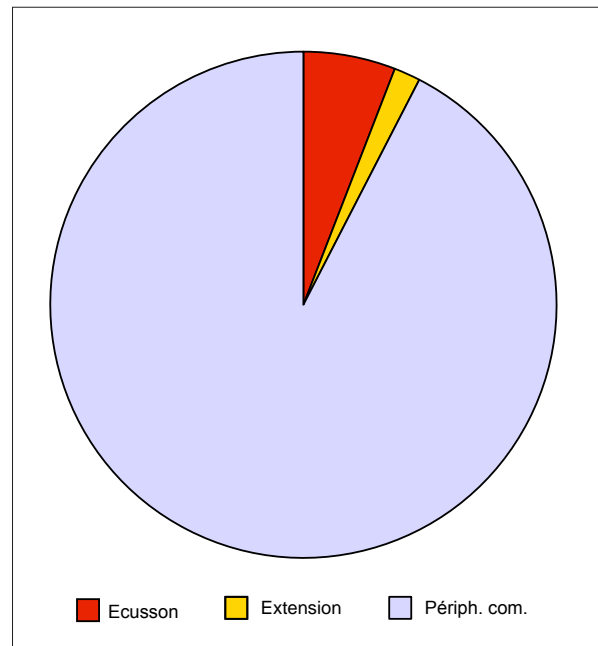
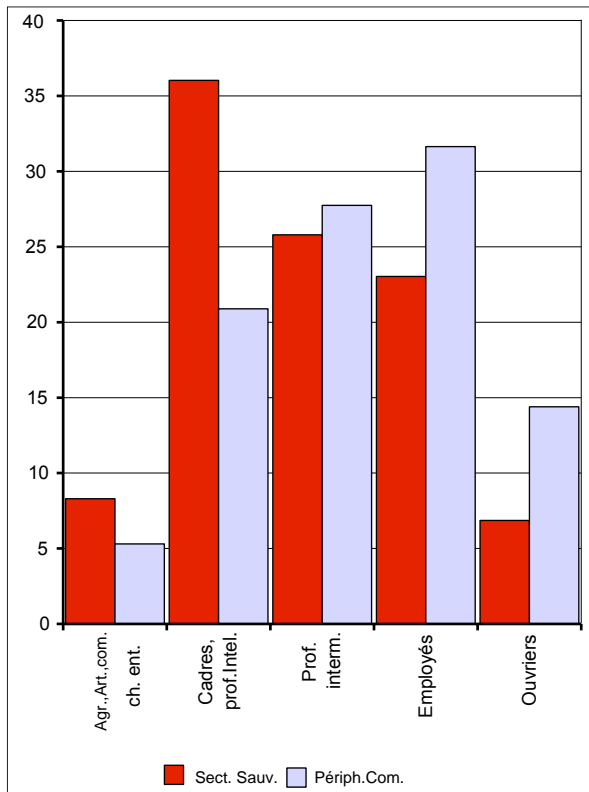
Actifs salariés et non salariés en secteur sauvegardé et en périphérie communale.

Catégories socioprofessionnelles

... en secteur sauvegardé et en périphérie communale

Les catégories socioprofessionnelles de la commune, du secteur sauvegardé et de la périphérie communale se répartissent comme suit :

Le secteur sauvegardé se démarque par la forte proportion de cadres et de professions intellectuelles supérieures, avec 33,7% des actifs contre 21,6% pour la périphérie communale où les employés et ouvriers dominent.



	Art., Comm., Ch. ent.	Cadres, Prof. intel. sup.	Prof. Intern.	Employés	Ouvriers
Sect. sauv.	6,00	34,00	27,00	25,00	9,00
Périph.comm	5,00	22,00	29,00	30,00	15,00
Commune	5,00	22,00	29,00	32,00	12,00

	Ecusson	Extension	Périph.Com.
Part des couches aisées	5,9	1,7	92,4

Catégories socioprofessionnelles des actifs ayant un emploi.

Part des couches aisées.

Concernant les couches sociales «élevées», on évoque souvent la «gentrification» des centres anciens. Faute de disposer des revenus des ménages de façon détaillée, on peut retenir les catégories socioprofessionnelles significatives, sinon par leurs ressources, du moins leur statut social : les «cadres et professions intellectuelles supérieures» d'un côté et les «ouvriers» de l'autre. Ces deux catégories sont respectivement représentées pour 34,0% et 9,0% en secteur sauvegardé et 22,0% et 15,0% en périphérie. Mais, cette forte représentation dans le secteur sauvegardé des «cadres et des professions intellectuelles supérieures»⁽¹⁾ supposées avoir un revenu élevé ne concerne que 7,6% de l'ensemble de la population active ayant déclaré ce même statut ; les 92,4% restant habitent la périphérie. On peut

ainsi dire que si à l'intérieur du centre les catégories dites aisées sont certes «surreprésentées», elles ne représentent qu'une faible part des ménages «aisés» de la commune. La «gentrification » ne concerne donc probablement que quelques îlots ou immeubles privilégiés.

(1) : « ingénieurs », « cadres », « fonctionnaires catégorie A et assimilés », « indépendants » et « employeurs ».

Conditions sociales : Revenus fiscaux des ménages

... dans la commune

La commune a un taux de ménages non imposables supérieur à la moyenne de l'agglomération, et le revenu moyen des ménages imposés est inférieur à la même moyenne. Selon le P.I.h. Montpellier est l'une des communes de l'agglomération qui possède la plus forte part d'allocataires du R.m.i. ou des minima sociaux.

Entre 1990 et 1999, le taux des ménages non imposés est passé de 49,0% à 53,0%, tandis qu'il diminuait sur le reste de l'agglomération passant de 46,0% à 42,0%.

On assiste donc à une concentration de ménages modestes sur la commune qui regroupe 61,0% des ménages non imposables de l'agglomération en 1999.

... en secteur sauvegardé

La comparaison des revenus fiscaux des ménages du secteur sauvegardé avec ceux de la commune fait apparaître une double particularité : en secteur sauvegardé, les ménages non imposables sont plus nombreux, et les revenus fiscaux des ménages sont globalement plus faibles.

Ces moyennes masquent de fortes disparités tant entre les quartiers (l.r.i.s.) qu'entre les ménages.

	Mén. imposables	Mén. non imposables
Sect. sauv.	51,80	48,20
Périph. com.	56,30	43,70

Imposition fiscale des ménages en 2007.

	Médiane	Premier quartile	Dernier quartile	Moyenne	Premier décile	Dernier décile
Sect. sauv.	100,00	45,50	189,20	100,00	7,60	214,10
Périph. com.	100,00	57,10	163,80	100,00	19,00	196,30

Revenus fiscaux des ménages en 2007.

Les premiers quartiles de chacun des l.r.i.s. y sont inférieurs. Seul l'l.r.i.s. du Peyrou présente une médiane supérieure à celle calculée au niveau de la commune (22 031 € contre 20 604 €).

	Premier quartile	Médiane	Dernier quartile	Moyenne
Peyrou	9 929	22 031	43 095	34 974
Ursulines	4 643	11 041	20 268	18 062
Préfecture	8 149	18 755	38 322	30 400
St-Roch	7 274	14 925	25 585	21 660
Comédie	9 563	20 228	37 282	29 994
Moyenne	8 038	17 524	32 886	26 932
Commune	11 759	20 604	34 432	27 005

Revenus fiscaux des ménages en 2007.

Ces disparités apparaissent entre les quartiers et entre les ménages également lors des plus hauts revenus (dernier quartile) : le quartier du Peyrou et dans une moindre mesure ceux de la Préfecture et de la Comédie présentent des niveaux de revenus nettement supérieurs aux chiffres de la commune. Inversement, les quartiers de St-Roch et surtout celui des Ursulines sont nettement en retrait.

Caractéristiques économiques

Les tendances de l'agglomération

Le S.co.t constate deux éléments caractéristiques de l'évolution économique de l'agglomération :

- une forte dynamique économique depuis la deuxième moitié des années 1990 ;
- une tertiarisation qui s'affirme avec 85% d'emplois tertiaires.

Le développement économique de l'agglomération attire les populations environnantes. La seule commune de Montpellier reçoit quotidiennement près de 30 000 personnes venant y travailler. Son dynamisme assure ainsi une part conséquente des emplois de la région.

On ne dispose pas de données relatives au secteur sauvegardé pour quantifier les répercussions de cette activité économique à l'échelle de l'agglomération sur son territoire, mais, par leurs effets directs ou indirects, elles sont certaines.

Etablissements et activités

... dans la commune et le centre-ville

L'essor économique de Montpellier repose entre autres sur :

A – un ensemble d'entreprises, d'universités et de laboratoires de recherche, des entreprises innovantes dans les domaines de l'informatique, des télécommunications et des technologies de l'information.

- deux universités scientifiques et techniques : Montpellier-I (médecine, pharmacie...) et Montpellier- II (sciences et techniques, départements des sciences de la vie) ;

- des écoles d'Ingénieurs en Chimie, Agronomie ;

- un potentiel de recherche en pharmaceutique, biomédicale et en sciences du vivant avec plus de 100 laboratoires de recherche ;

- de nombreux organismes de recherche sanitaire, médicale, d'énergie atomique, d'agronomie, d'informatique, de robotique et de microélectronique...

Les établissements montpellierains d'enseignement supérieur disposent de 60 000 étudiants et 11 600 salariés (dont 6 500 chercheurs), 200 laboratoires et 1 000 entreprises. Les mêmes établissements totalisant l'équivalent d'un quart de la population de la commune, participent pleinement au développement économique.

B – un pôle commercial de services lié à la fonction de capitale régionale de la ville.

Ces activités ont d'évidents effets sur l'immobilier d'entreprise dont la production se chiffre à 65 000m² pour la seule période 1999-2001. Depuis cette date, on note un tassement du marché qui s'explique par la conjoncture et, peut-être, par une insuffisance de l'offre. Les données tirées de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise montrent que les «stocks» sont insuffisants pour répondre à une demande qui continuera de croître. En termes de bureaux, les besoins se chiffrent entre 55 000 et 65 000m² à l'horizon 2015. Le P.I.u. chiffre les besoins en petites surfaces (<250m²), entre 5 000 et 6 000m² pour les services aux entreprises.

En 1999, la commune accueille 18 773 établissements, soit 55,1% de ceux de l'agglomération (34 049). Parmi eux 87,0% (16 553) appartenant au secteur tertiaire représentent 59,4% des établissements de l'agglomération. Leur taille en effectifs reste cependant faible : près de 90,0% d'entre eux ont moins de 9 salariés.

Les activités se répartissent sur le territoire communal avec une prédominance du centre-ville au sens large, qui accueille 52,0% d'entre elles et 54,0% de celles du secteur tertiaire, sans que l'on puisse identifier précisément celles situées au sein du secteur sauvegardé.

Secteurs	Centre	Commune
Primaire	50	170
Secondaire	771	2 055
Tertiaire	8 936	16 553

Etablissements par secteur d'activité.

De façon détaillée et selon des données de 2009, le centre accueille 17,0% des établissements de la commune, mais regroupe 41,7% des commerces et 40,6% des services.

2009	Nb établ.	Industrie	Construction	Transports	Commerce hébergé, restauration	Services	Adm. pub., enseign., santé, social
Centre	100	4,5	1,9	0,7	41,7	40,6	10,7
Périphérie	100	4,4	13	2,1	24,1	38,6	17,8
Commune	100	4,4	11,1	1,9	27,1	39	16,6

Les principaux pôles d'activité

.... en secteur sauvegardé

Les principaux pôles d'activité du centre sont l'université, le commerce et les services, le tourisme.

Université

En 2009, le projet «Université Montpellier-Sud de France» a été retenu par l'opération «Campus». Pour répondre à l'ambition, le pôle de recherche et d'enseignement supérieur a établi avec la Ville un projet de campus, embrassant un vaste espace de 860 hectares, partant d'une «tête de Campus» située dans le secteur sauvegardé et hébergeant l'ensemble des services d'accueil⁽¹⁾, puis s'élargissant vers le secteur «cœur de Campus» au nord, regroupant l'essentiel des grands équipements universitaires de la ville.

Ce projet ne manquera pas d'avoir des effets majeurs sur le tissu de la ville ancienne qui accueille

déjà de nombreux étudiants et activités liées à l'université.

(1) Hôpital général, jardin des Plantes, institut de botanique, facultés de médecine et de droit.

Bureaux

En tant que capitale régionale et ville centre de l'agglomération, Montpellier attire les équipements directionnels et les activités de service qui leur sont liées. Faut de données sur les services et bureaux dans le secteur sauvegardé, les données de l'observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise en 2011 à l'échelle de l'agglomération dressent un tableau des transactions dans le centre. Le bilan de surfaces placées est de 31 613 m² en bureaux et de 19 831 m² en locaux. Pour le centre, au sens large du terme, les services aux entreprises, à l'origine de plus de 44% des transactions, interviennent sur plus de 35% des m² placés ou loués. Le centre conserve ainsi une position attractive pour les bureaux. Parmi les locations et acquisitions, 23% sont prioritairement destinées aux services aux entreprises.

Commerce

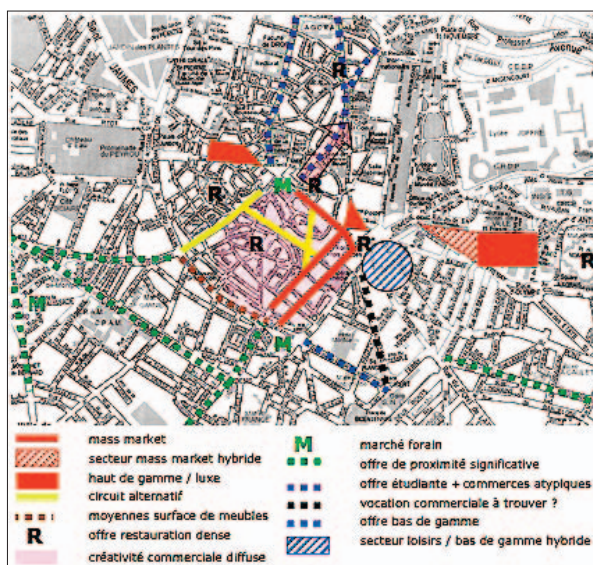
L'agglomération dispose de 52 pôles commerciaux dotés d'une grande surface, dont 26 sont situés sur la commune. Le commerce montpellierain rayonne sur une zone de chalandise estimée à près de 750 000 habitants.



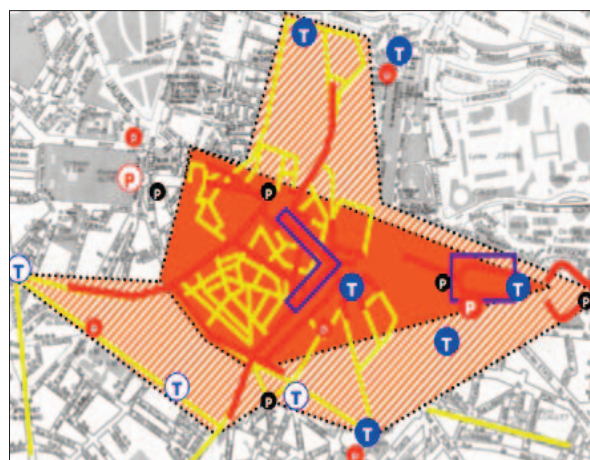
Pôles commerciaux proches de Montpellier (source : Bérénice).

Hormis les pôles périphériques, le «centre commerçant» du secteur sauvegardé couvre une étendue plus large que le seul Ecusson. Il inclut notamment le quartier limitrophe de la place de la Comédie et le centre commercial du Polygone. Ce dernier compte 120 boutiques et 2 grandes surfaces, et dispose d'un parc de stationnement souterrain de 2 000 places qui dessert les deux ensembles, ce qui contribue à renforcer sa synergie avec le secteur sauvegardé. L'Ecusson et le Polygone, sont donc commercialement indissociables. En secteur sauvegardé, la situation actuelle montre un appareil commercial mal relié et hétérogène, manquant de polarités et d'un circuit commercial continu pouvant faire sa force.

Partant de ce constat, il s'agit de renforcer la centralité en intégrant les activités commerciales en un ensemble élargi disposant d'établissements ayant des surfaces suffisantes et pouvant relier les différentes parties du centre, afin de réaliser son «bouclage».

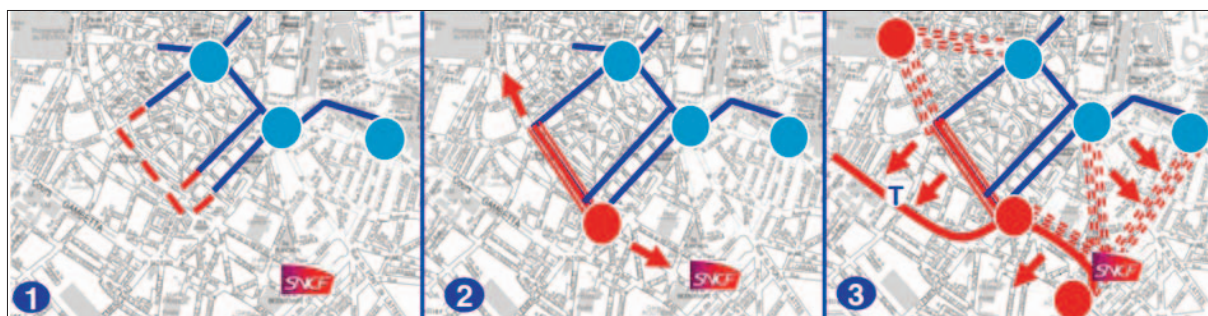


Dispositif commercial actuel (source : Bérénice).



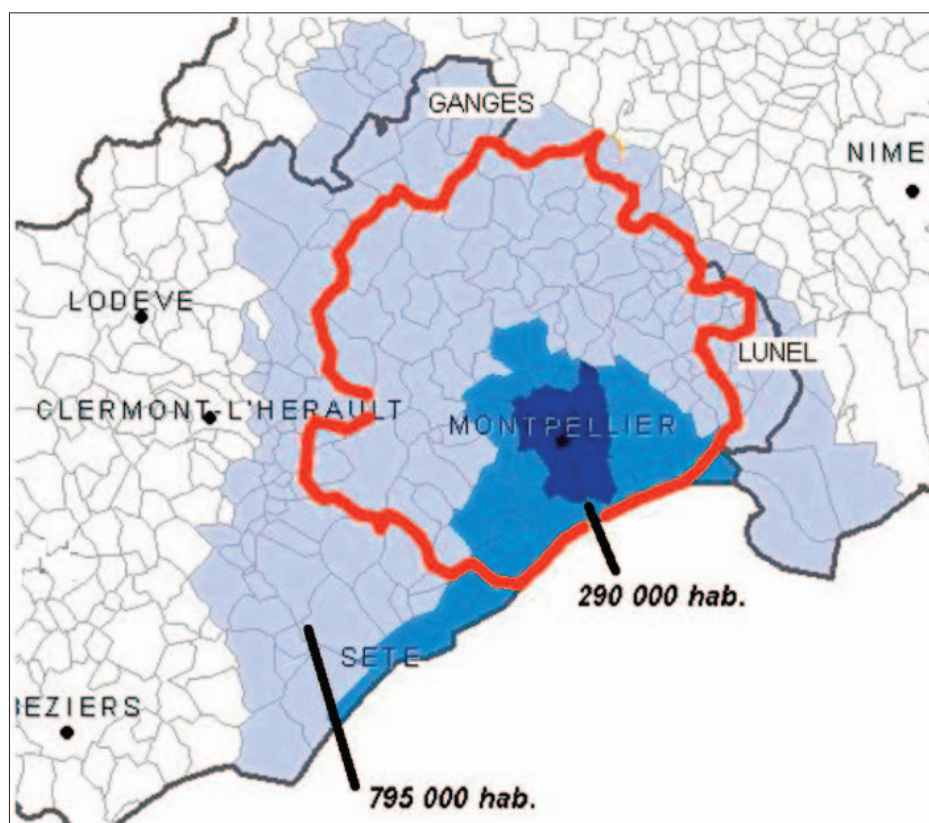
Projet d'extension et de liaison de l'appareil commercial (source : Bérénice)

En bleu : principaux axes marchands; en rouge : linéaires commerciaux continus; en jaune : rues à dominante commerciale.



T : tramway, P : parkings - La stratégie de constitution du «bouclage commercial».

Le centre marchand dispose de 1 589 commerces, dont 550 boutiques insérées dans des immeubles de l'Ecusson. Il réalise un chiffre d'affaires de 533 M€ (y compris le centre commercial du Polygone). Son poids dans le chiffre d'affaires atteint 45% de l'ensemble des pôles commerciaux de l'agglomération. La C.c.i. évalue la surface de vente du centre ville à 113 500 m² et sa zone de chalandise potentielle à 800 000 personnes.



Aire de chalandise actuelle et potentielle

Légende : bleu foncé : zone d'attraction du centre ancien. Bleu clair : zone d'attraction du Polygone. Bleu-gris : zone d'attraction secondaire. Rouge : aire de chalandise de Montpellier.

D'après une enquête de la C.c.i., le centre bénéficie de la plus forte fréquentation quotidienne parmi les pôles commerciaux de l'agglomération : 49% des personnes interrogées déclarent s'y rendre tous les jours et 30,0% d'entre elles, deux ou trois fois par semaine. En revanche, l'attraction des personnes venant de l'extérieur reste faible. Par rapport aux catégories de clients, le centre se démarque aussi par la forte fréquentation d'étudiants (34,0%) et de professions libérales et cadres supérieurs (14,0%). Inversement, la part des retraités y est la plus faible avec 5,0%. L'enquête signale aussi la pluralité des motifs de déplacement en centre-ville : aucun d'entre eux ne dépasse 30,0%.

	Centre	Polygone
Extérieur	11	20
Aire urbaine hors Montpellier	14	13
Montpellier	75	66

Origine des clients du centre en %.

Ville	Linéaire
Bordeaux	2 350
Strasbourg	2 100
Nantes	1 700
Toulouse	1 850
Rennes	1 400
Montpellier	850

Comparaison des linéaires commerciaux de villes analogues.

Si la population de l'aire urbaine a augmenté de 56,0% depuis les années 1980, «l'augmentation de la population aurait dû engendrer une offre commerciale plus importante, or ce n'est pas le cas puisque le nombre de commerces dans le centre-ville n'est passé que de 1 528 en 1990 à 1 589 en 2006, soit à peine +4,0%. L'équipement commercial n'est donc pas à la hauteur de la population dans le centre», constate Bérénice, cabinet ayant analysé l'appareil commercial de la ville. Cela est dû à la diminution relative de la clientèle et à la perte d'attractivité du commerce.

Si l'on tient compte des commerces ayant plus de 300m² de surface de vente, le centre ne représente plus aujourd'hui que 16,0% des surfaces de vente de l'appareil commercial du grand Montpellier.

VILLES COMPARABLES <i>(source: INSEE. RGP 1999)</i>	BORDEAUX	TOULOUSE	STRASBOURG	NANTES	MONTPELLIER	RENNES
POPULATION						
Aire urbaine 1999	925.253	964 797	612.104	711.120	459.916	521.188
Evolution AU 99/90	6,20%	14,70%	7.58%	10,37%	18,31%	12.48%
Ville centre 99	215.363	390.350	264.115	270 251	225 392	206 229
Evolution Ville centre 90/99	2,39%	8.83%	4,67%	10,31%	8,36%	4,40%
Poids ville centre /aire urbaine	23%	40%	43%	38%	49%	40%
AGE⁽¹⁾						
20 à 39 ans	32,10%	34.80%	34.40%	31.80%	36,70%	38,50%
60 ans et plus	18,90%	17.30%	17.20%	17.90%	18,50%	16.30%
CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE⁽¹⁾						
Cadres	11,80%	14,90%	13.10%	12.40%	12,70%	13,60%
Sans activité	13,50%	15,10%	13.90%	12.30%	22,60%	19.30%
REVENU⁽¹⁾						
2004	16.933 €	17.533 €	17.061 €	17.546 €	15.345 €	17.545 €
Evolution 01/04	6,00%	7,50%	4.10%	7.80%	6,30%	4,10%
OFFRE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE⁽²⁾						
Nb commerces en centre-ville	1.538	1.728	1.029	1.253	1.152	1.217
% enseignes nationales	36%	32%	46%	32%	33%	29%
Chiffre d'affaires centre-ville	840 M€	595 M€	780 M€	412 M€	533 M€	390 M€
<i>dont centres commerciaux de centre-ville</i>	<i>229 M€</i>	<i>33 M€</i>	<i>190 M€</i>	—	<i>305 M€</i>	<i>196 M€</i>
OFFRE COMMERCIALE DE PERIPHERIE⁽²⁾						
Chiffre d'affaires périphérie (hors hypermarchés)	1,167 RM	980 M€	409 M€	762 M€	641 M€	392 M€
EQUILIBRES COMMERCIAUX						
Poids du commerce de centre-ville⁽³⁾	42%	38%	66%	35%	45%	50%
DIVERS						
Nombre d'étudiants	74.276	97.289	53.011	47.298	63.308	59.309

⁽¹⁾ Données de l'Unité Urbaine

⁽²⁾ Source : Procos-Bérénice

⁽³⁾ par rapport au chiffre d'affaires des principaux pôles commerciaux de l'aire urbaine (hors hypermarchés)

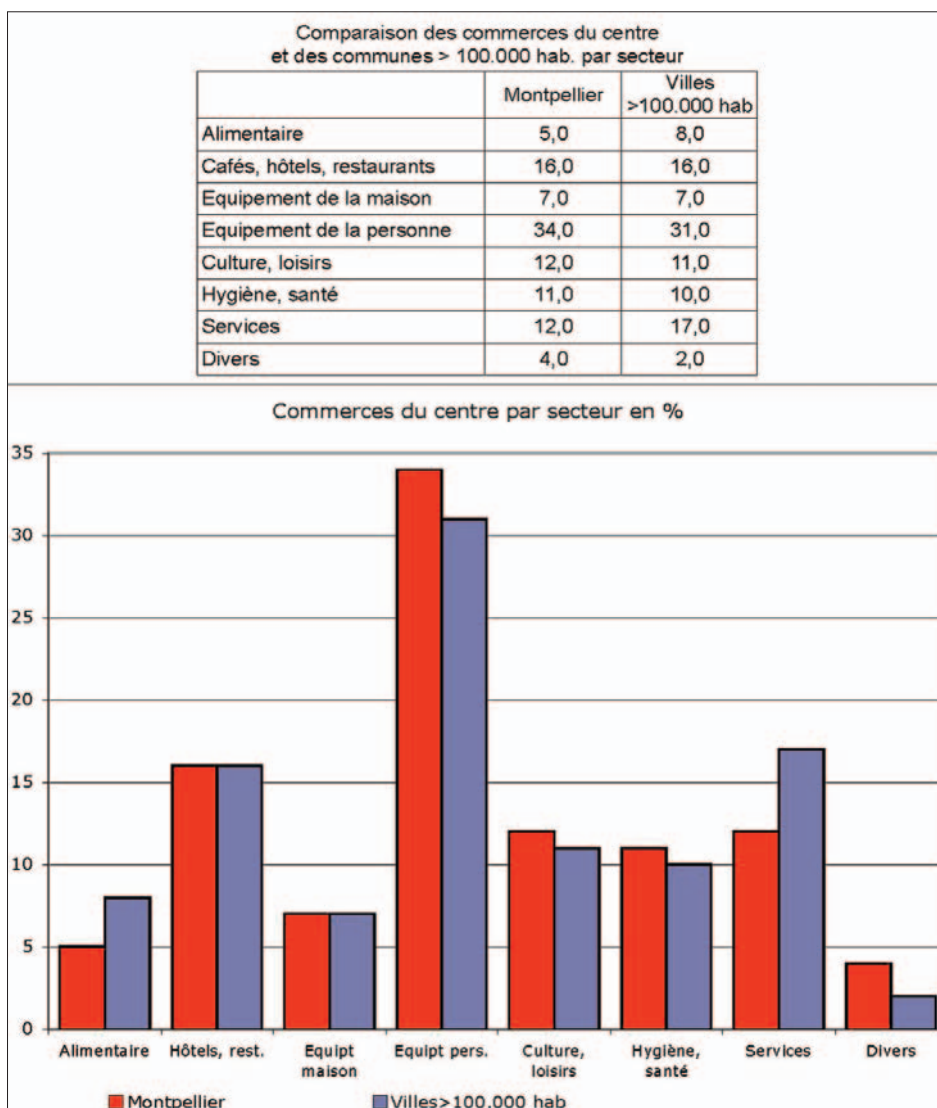
Comparaison des données commerciales de quelques villes françaises - source Bérénice.

Le chiffre d'affaires de 533 M€ du commerce du centre (dont 60% pour le Polygone) masque aussi la réalité du commerce de rue de la ville ancienne où le principal circuit commercial se limite aux rues de la Loge, Jean-Moulin et des Etuves. Comparativement à d'autres agglomérations, avec 850m de linéaire commercial Montpellier s'avère notoirement faible pour une ville de ce poids.

Il est également à noter que tant la part du commerce de petite taille (pour le Polygone comme pour le centre traditionnel) que les grandes et moyennes surfaces, ayant une forte attraction sur la clientèle, font ici défaut.

«L'offre commerciale du centre de Montpellier n'est pas au niveau d'une métropole régionale... Le centre de Montpellier ne bénéficie pas d'habitudes de consommation anciennes. La population de l'aire urbaine a crû très rapidement, sans que la structure urbaine ait eu le temps de s'adapter au commerce moderne... Mais l'offre d'un centre ne peut se résumer à un centre commercial. Ce qui fait son rayonnement, son identité et sa différence, c'est l'ambiance marchande du tissu urbain, l'histoire et l'image de la ville...», écrit encore Bérénice.

Cependant, la comparaison des commerces du centre de Montpellier avec ceux des communes ayant plus de 100 000 habitants est tout à fait analogue.



Comparaison des commerces du centre de Montpellier avec des communes de 100 000 habitants.

La perception de l'offre met en évidence les aspects positifs et négatifs de l'appareil commercial. Trois enquêtes ont mis en lumière ces aspects soulignant des convergences positives telles que la diversité, l'accueil, le cadre et les transports collectifs, ou celles négatives auxquelles il faut porter remède comme la circulation et le stationnement ainsi que l'animation commerciale.

L'enquête auprès de 1 800 commerçants en 2008 montre que les demandes récurrentes concernent l'accessibilité et le stationnement (25%), l'animation commerciale (16%), la propreté (16%) et la sécurité (14%), l'aménagement (10%), la communication-promotion (6%) et la signalétique (4%).

L'enquête auprès d'un échantillon de 124 commerces en 2010 exprime le jugement sur les atouts et les faiblesses du centre. Ces dernières sont le stationnement, la circulation et l'accessibilité, la sécurité, la propreté et les animations.

L'enquête auprès de 800 clients en 2010 donne des convergences «positives» telles que la diversité, l'accueil, le cadre et les transports collectifs. Les convergences «négatives» sont : la circulation, le stationnement et l'animation commerciale. Pour l'accessibilité, les clients distinguent la circulation du stationnement grâce aux transports en commun et surtout le tramway, qui discrimine l'accessibilité au centre. Cependant, l'enjeu reste de favoriser l'accessibilité et le stationnement pour les chalands qui viennent majoritairement en voiture. Cependant, l'un des enjeux reste de favoriser l'accessibilité et le stationnement pour les chalands qui viennent en voiture mais aussi par des transports en commun depuis la modification des comportements d'achat grâce à la desserte en tramway. Malgré cela, un équipement de parking en ouvrage et le Plan de déplacements urbains, reste d'actualité.

Atouts et faiblesses du centre en %			
	Fort	Faible	N.d.
Diversité	77	18	6
Prix	49	8	43
Accueil	69	19	12
Horaires	56	31	13
Animation	31	60	9
Cadre	92	6	2
Propreté	31	57	12
Sécurité	28	61	11
Accessibilité	20	73	7
Circulation	15	80	5
Stationnement	4	93	3
Transports	65	24	11

Plus instructive sur les faiblesses du centre est la proportion de clientèle venant des différentes parties de la zone de chalandise : les enquêtes montrent que seul un quart des clients du centre vient d'autres communes.

Seul un saut qualitatif et quantitatif important de l'offre pourrait donc faire évoluer le centre de manière significative, car l'enjeu du centre commerçant dépasse la seule dimension économique, il donne à la ville son image. Selon la C.c.i., «la révolution de la grande distribution a disjoint la fonction économique du commerce de son rôle d'animation des espaces urbains. C'est pourquoi maintenir cet équipement est devenu une préoccupation de tous les acteurs publics, et notamment des collectivités territoriales lorsqu'elles ont conscience de ces dimensions patrimoniales et de vitrine».

Tourisme

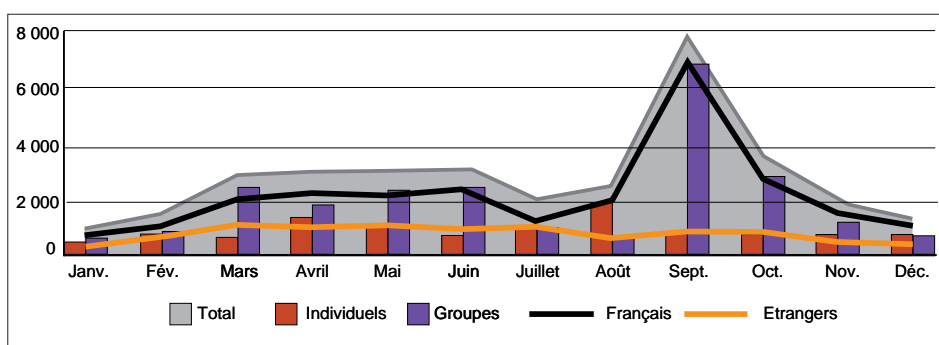
A Montpellier, le tourisme s'appuie sur le patrimoine, les manifestations culturelles et le tourisme d'affaires. Pour l'essentiel, ces activités se déroulent en centre et dans le secteur sauvegardé. Le tissu culturel place la ville parmi les premières de France, tant en termes d'équipements que d'activités. Pour leur part, les séminaires et les congrès génèrent des retombées économiques substantielles. Le Corum est l'équipement central de ces manifestations et contribue grandement à l'essor économique du centre. En 2001, les retombées économiques du tourisme urbain correspondaient à un flux financier estimé à 16 M€ et à un nombre d'emplois à plein temps de l'ordre de 2 000.

Quant au tourisme d'affaires, Montpellier s'est imposée sur le marché des événements professionnels. En 2010, elle a accueilli 477 manifestations, soit plus de 1,4 million de journées-participants, dont 19 congrès internationaux.

La fréquentation de l'office de tourisme a atteint 461 000 visiteurs en 2010.

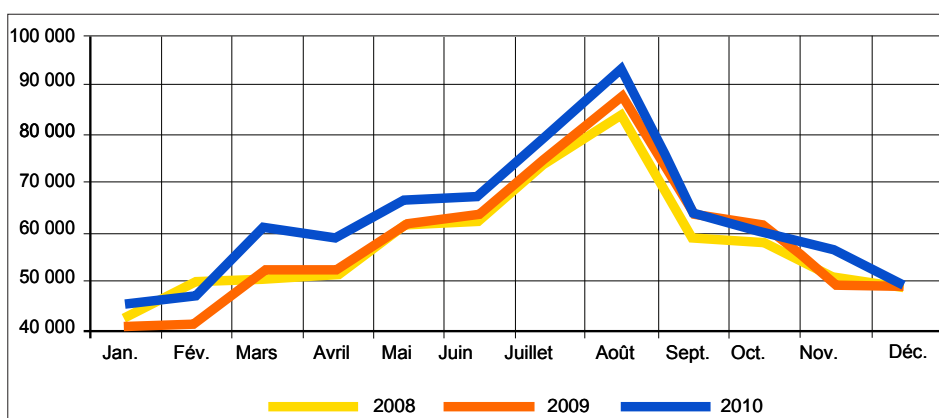
Les visites guidées connaissent une nette augmentation de la clientèle française (+22%), due essentiellement au musée Fabre et à la réouverture du conservatoire d'Anatomie (2 430 visiteurs).

Cependant, la durée des séjours reste faible : Français 1,6 jour, étrangers 1,9 jour.



Fréquentation des visites guidées.

Les 1 247 visites organisées en 2010 par le service des guides ont connu une augmentation de 18% des participants (+ 15% de groupes et + 30 % d'individuels).



Evolution de la fréquentation des visites guidées entre 2008 et 2010.

A Montpellier, l'hôtellerie dispose en 2010 de 63 établissements offrant 2 695 chambres et, la même année, elle a assuré 929 289 nuitées.

Parmi les chambres offertes, 278 (10,3%) sont dans des hôtels sans étoile, 71 (2,6%) disposent de 1 étoile, 1 085 (40,9%) de 2 étoiles, 1 077 (40,0%) de 3 étoiles et 184 (6,8%) de 4 étoiles.

Pour leur part, les résidences de tourisme disposent de 887 chambres dont 253 (28,5%) sans étoile, 605 (68,2%) avec 3 étoiles et 29 (3,3%) avec 4 étoiles.

Le taux d'occupation de l'hôtellerie montpelliéraine est en progrès :

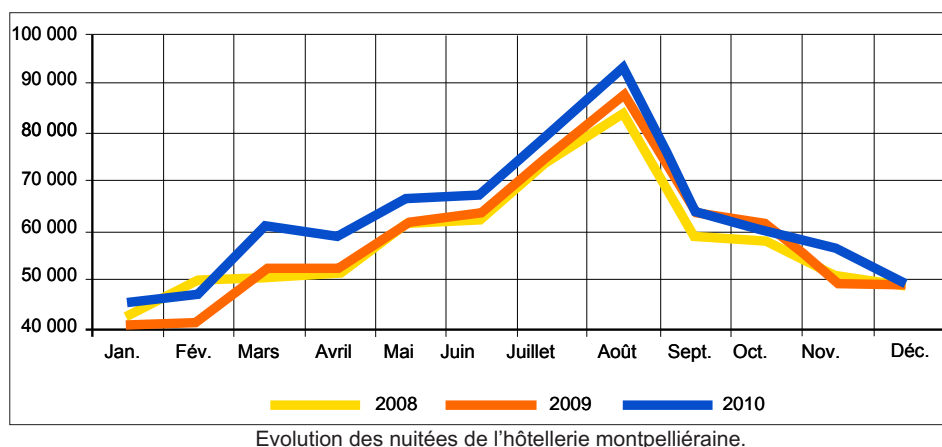
- 4 étoiles : 70,2% en 2010 contre 66,0% en 2009 et 66,0% en 2008;
- 3 étoiles : 67,2% en 2010 contre 66,0% en 2009 et 64,0% en 2008;
- 2 étoiles : 73,0% en 2010 contre 70,5% en 2009 et 71,5% en 2008;
- hôtellerie économique : 77,0% en 2010 contre 75,5% en 2009 et 70,5% en 2008.

Pour l'hôtellerie, la clientèle française, tout comme en 2009, est en augmentation alors que la clientèle étrangère est en diminution de 13,0%.

En secteur sauvegardé, l'offre hôtelière est de 18 hôtels totalisant 474 chambres :

- 1 hôtel à 4 étoiles : 80 chambres,
- 4 hôtels à 3 étoiles : 130 chambres,
- 6 hôtels à 2 étoiles : 180 chambres,
- 1 hôtel à 1 étoile : 18 chambres,
- 3 hôtels sans étoile : 66 chambres.

L'hôtellerie haut de gamme est peu présente dans le centre ancien et la difficulté d'accès aux hôtels la pénalise.



Habitat

Evolution du logement

... en secteur sauvegardé

Le secteur sauvegardé regroupait 10 552 logements en 2006, soit 7,4% du parc de la commune.

Entre 1962 et 1999, l'évolution du parc des logements suit dans l'Ecusson, comme dans les autres centres anciens français, une trajectoire comparable à celle du peuplement : augmentation du total des logements et des logements vacants, baisse des résidences.

		1962	1968	1975	1982	1990	1999
Logem. total	Ecusson	100,00	100,10	93,80	85,50	95,70	102,50
	Fr.112 centres	100,00	95,60	89,30	86,50	94,70	—
Rés. princ.	Ecusson	100,00	96,90	85,30	72,40	75,50	84,30
	Fr.112 centres	100,00	93,00	81,70	76,30	80,40	—
Vacants	Ecusson*	—	—	100,00	126,20	146,40	166,80
	Fr.112 centres*	—	—	100,00	112,20	135,20	—
Rés. sec.+ scc.	Ecusson*	—	—	100,00	136,00	356,10	185,20
	Fr.112 centres*	—	—	100,00	141,40	221,50	—

Evolution comparée du logement entre 1962 et 1999 (Ecusson-France 112 centres)

*Les logements vacants sont séparés des résidences secondaires et des logements occasionnels à partir de 1975.

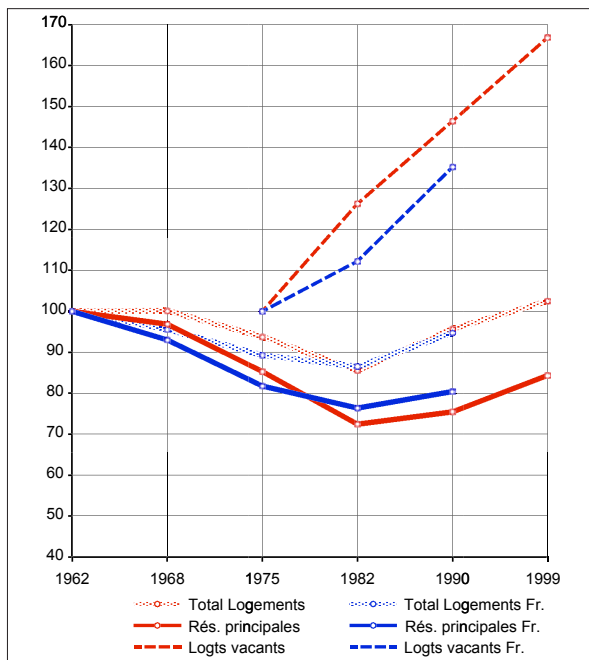
Comme pour la population, depuis cette date et pour une partie du parc, le délaissement se ralentit et la tendance s'inverse favorablement, tant pour l'ensemble des logements que pour les résidences principales.

Pour l'essentiel, cette récente augmentation provient du scindement d'anciens grands logements adaptant le parc immobilier à la structure des ménages et, conséquemment, à la demande du marché et à la rentabilité locative. En effet, l'augmentation de la population est nettement plus faible que celle des logements habités : des ménages de taille de plus en plus petite habitent des petits logements issus du scindement des grands logements.

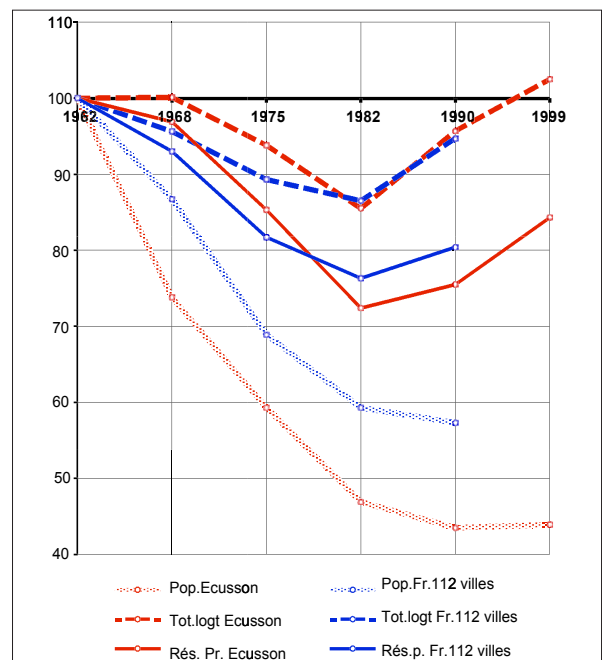
Concomitamment, le nombre de logements vacants va croissant. On est donc devant des phénomènes de découplage entre la trajectoire démographique et celle du logement.

Evolution de la population et du logement entre 1962 et 1999 (Ecusson-France 112 centres).

		1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population	Ecusson	100,00	73,80	59,30	46,90	43,50	43,90
	Fr.112 centres	100,00	86,70	68,90	59,30	57,30	—
Logt Total	Ecusson	100,00	100,10	93,80	85,50	95,70	102,50
	Fr.112 centres	100,00	95,60	89,30	86,50	94,70	—
Rés. Princ.	Ecusson	100,00	96,90	85,30	72,40	75,50	84,30
	Fr.112 centres	100,00	93,00	81,70	76,30	80,40	—



Evolution des catégories de logement entre Montpellier et les 112 centres anciens.



Evolution de la population et du logement entre 1962 et 1999 (Ecusson-France 112 centres).

Caractéristiques du parc de logements

Catégories du logement

Comme il a été dit, le nombre de résidences principales augmente légèrement dans le secteur sauvegardé, passant de 5 596 en 1982 à 5 832 en 1990, puis à 6 518 en 1999 et à 8 340 en 2007 (dans les I.r.i.s à cette dernière date). En même temps, les logements vacants augmentent également, passant de 1 188 à 1 894 entre 1982 et 2007, ainsi que le font plus marginalement les résidences secondaires et les logements occasionnels qui passent de 260 à 318. Cette augmentation de la vacance, malgré celle des résidences principales, s'explique probablement par la reconquête de logements réhabilités d'une part et le déplacement de la vacance de l'autre.

Si les résidences principales représentent 6,6% du parc communal, les logements vacants en représentent désormais 15,0%.

		1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	Sect. sauv.	8 235	8 245	7 721	7 044	7 883	8 438	10 552
	Périph. com.	29 336	48 029	67 423	80 757	99 095	119 650	132 060
Rés.princ.	Sect. sauv.	7 728	7 486	6 591	5 596	5 832	6 518	8 340
	Périph. com.	29 843	44 235	61 691	72 994	86 590	105 490	117 474
Rés.sec.+ logem occ	Sect. sauv.			189	260	673	350	318
	Périph. com.			1 107	1 681	4 080	3 374	3 813
Logem. vac.	Sect. sauv.			941	1 188	1 378	1 570	1 894
	Périph. com.			4 625	6 082	8 425	10 786	10 772

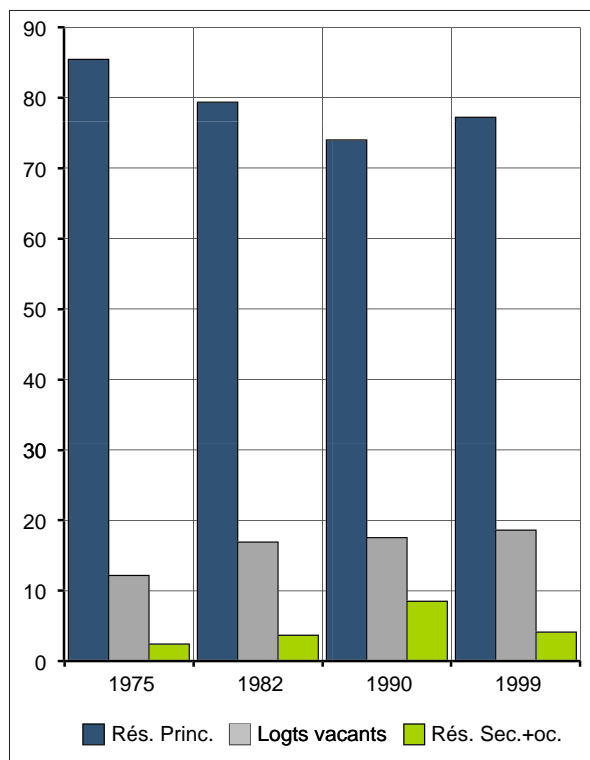
Catégories du logement en nombres.

		1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	Sect. sauv.	100,00	100,10	93,80	85,50	95,70	102,50	128,10
	Périph. com.	100,00	163,70	229,80	275,30	337,80	407,90	450,20
Rés.princ.	Sect. sauv.	100,00	96,90	85,30	72,40	75,50	84,30	107,90
	Périph. com.	100,00	148,20	206,70	244,60	290,20	353,50	393,60
Rés.sec.+logem. occ.	Sect. sauv.			100,00	137,60	356,10	185,20	168,00
	Périph. com.			100,00	151,90	368,60	304,80	344,40
Logem. vac.	Sect. sauv.			100,00	126,20	146,40	166,80	201,30
	Périph. com.			100,00	131,50	182,20	233,20	232,90

Evolution des parts des catégories du logement en secteur sauvegardé entre 1962 et 2006.

		1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	Sect. sauv.	21,90	14,70	10,30	8,00	7,40	6,60	7,40
	Périph. com.	78,10	85,30	89,70	92,00	92,60	93,40	92,60
Rés.princ.	Sect. sauv.	20,60	14,50	9,70	7,10	6,30	5,80	6,60
	Périph. com.	79,40	85,50	90,30	92,90	93,70	94,20	93,40
Rés.sec.+ logem.occ.	Sect. sauv.			14,60	13,40	14,20	9,40	7,70
	Périph. com.			85,40	86,60	85,80	90,60	92,30
Logem. vac.	Sect. sauv.			16,90	16,30	14,10	12,70	15,00
	Périph. com.			83,10	83,70	85,90	87,30	85,00

Catégories du logement en parts du parc communal.



Evolution des catégories du logement en secteur sauvegardé, en parts (1975-1999).

En 2006, date pour laquelle les références statistiques sont celles des I.r.i.s., le quartier des Ursulines, avec 22,3% de logements inoccupés, est particulièrement touché par le phénomène de la vacance, suivi par celui de la Comédie avec 19,7%.

I.r.i.s.	Logem.	Rés. pr.	Sec + occ.	Vacants	Vac. %
Peyrou	1 231	1 014	47	170	13,8
Ursulines	2 091	1 584	40	467	22,3
Préfecture	1 941	1 533	102	305	15,4
Saint-Roch	1 889	1 551	55	282	14,9
Comédie	3 401	2 658	74	670	19,7
Sect. sauv.	10 552	5 682	244	1 894	17,9
Commune	142 611	125 814	4 131	12 667	8,9

Logement et vacance dans les I.r.i.s. du secteur sauvegardé en 2006.

La «longue» vacance (excédant trois ans), frappe 11,3% des logements du secteur sauvegardé contre 8,0% dans la périphérie communale. En revanche, la «courte» vacance (moins d'un an) est supérieure en périphérie, et elle correspond à la flexibilité du marché plus qu'à un délaissement.

	<1 an	1 an	2 ans	3 à 4 ans	5 à 9 ans	>10 ans
Secteur sauvegardé	56,7	25,6	6,4	6,5	3,1	1,7
Périphérie com.	67,3	19,5	5,3	3,8	2,7	1,5

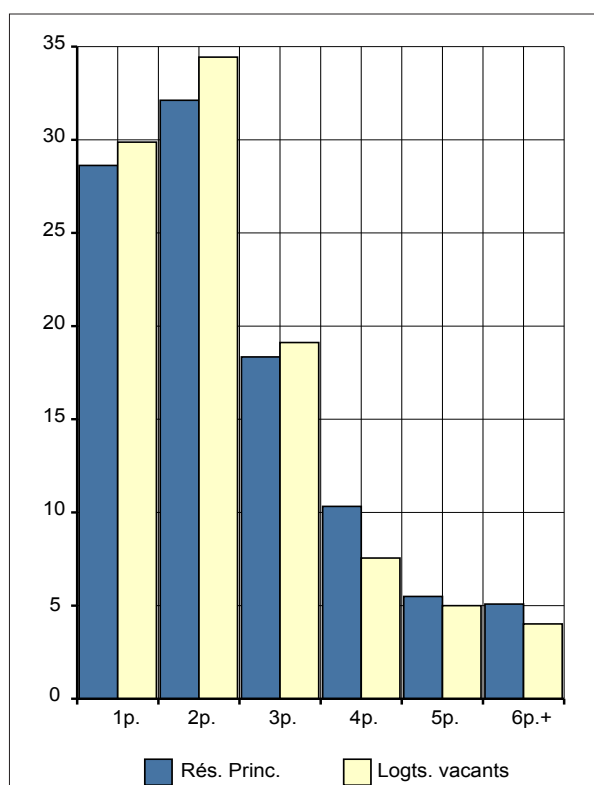
Durée de la vacance des résidences principales.

Taille des résidences principales

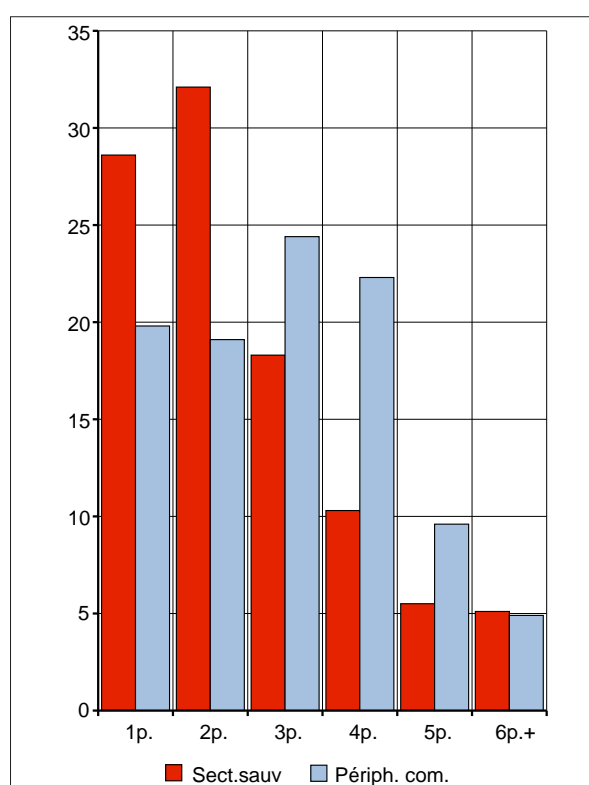
La taille des résidences principales du secteur sauvegardé est marquée par la forte proportion de petits logements. Ceux d'une pièce représentent 30,9% du parc et ceux de deux pièces 31,0% soit, ensemble, près des 2/3 du total (61,9%). Les grands logements, de plus de cinq pièces, ne regroupent que 8,9% du parc.

		1p.	2p.	3p.	4p.	5p.	6p. +	Moyenne
Secteur sauvegardé	Rés. princip.	30,90	31,00	18,90	10,40	5,20	3,70	2,40
	Vacants	40,50	30,90	16,40	6,60	3,50	2,00	2,10
Périphérie com.	Rés. princip.	18,30	21,10	24,20	23,80	9,20	3,50	3,00
	Vacants	36,50	25,60	18,90	13,30	4,10	1,60	2,30

Nombre de pièces des résidences principales et des logements vacants.



Nombre de pièces des résidences principales et des logements vacants en secteur sauvegardé.



Nombre de pièces des résidences principales en secteur sauvegardé et en périphérie communale.

Comparativement à la périphérie communale, la distorsion porte essentiellement sur les logements de quatre pièces et plus, c'est-à-dire sur ceux qui correspondent au logement «familial».

Dans le secteur sauvegardé cet habitat, apte à l'accueil de ménages de taille moyenne, totalise 19,3% des logements, alors qu'en périphérie il en réunit 35,6%. Ainsi, dans le centre ancien, les distorsions de la structure démographique des ménages et celles du parc de logements se recoupent et se nourrissent mutuellement.

Si l'on observe la taille des logements vacants sur les territoires du secteur sauvegardé et de la périphérie communale, on constate que les petits logements vacants en centre représentent 71,4% contre 62,1% en périphérie. En revanche, ce sont les grands logements vacants qui atteignent un plus fort pourcentage en périphérie avec 19,0%, en comparaison du centre où ils totalisent 12,1%.

A la répartition des logements par taille, il convient d'ajouter celle de leur surface habitable. Faute d'informations sur la surface croisée avec le nombre de pièces, seule la répartition en m² des résidences principales et des vacants peut être exploitée.

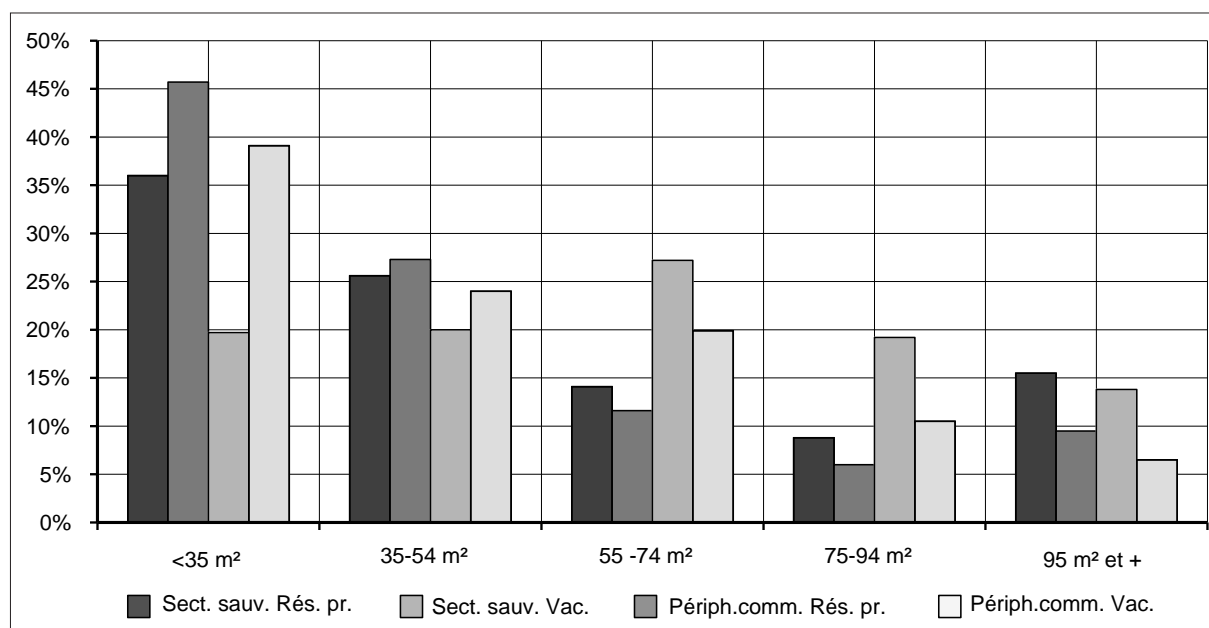
Près de 62,0% des résidences principales du centre ont désormais moins de 55m², alors qu'en périphérie elles représentent 39,7%. A l'autre extrême, les grands logements, disposant de plus de 95m², représentent 15,5% en secteur sauvegardé contre 13,8% en périphérie communale.

		<35 m ²	35-54 m ²	55 -74 m ²	75-94 m ²	95 m ² et +	Moyenne
Secteur sauvegardé	Rés. princip..	36,00	25,60	14,10	8,80	15,50	54,30
	Vacants	45,70	27,30	11,60	6,00	9,50	46,70
Périphérie comm.	Rés. princip.	19,70	20,00	27,20	19,20	13,80	63,20
	Vacants	39,10	24,00	19,90	10,50	6,50	49,50

Pourcentage de la surface habitable des résidences principales en m².

Les écarts de la taille moyenne des résidences principales (54,3m² en secteur sauvegardé et 63,2m² en périphérie) proviennent des logements «moyens» situés dans la fourchette entre 55 et 95m² qui, en périphérie, totalisent 47,1%, alors qu'en centre ils ne correspondent qu'à 22,9%.

En surface, les petits logements vacants du secteur sauvegardé (< 55m²), cumulent 73,0% des unités tandis qu'en périphérie la même catégorie totalise 63,1%. On peut ainsi constater que la faible ou la grande surface des logements vacants du centre n'est pas le facteur explicatif du délaissement.



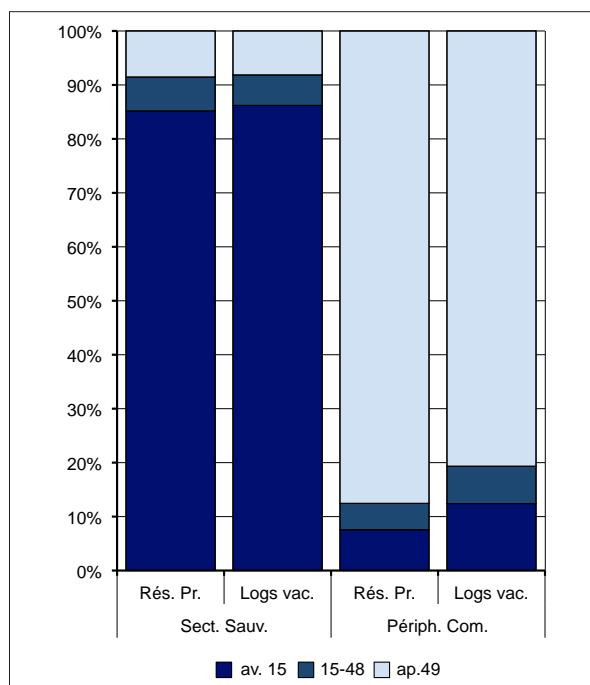
Surface habitable des résidences principales en m².

Ancienneté des logements

Evidemment, la présence de logements récents en secteur sauvegardé est marginale. De même qu'en périphérie, celle de logements anciens est également faible.

Plus de 84,0% des logements du secteur sauvegardé datent d'avant 1915 ; en périphérie ils représentent 13,4%. Alors que l'ensemble des logements du centre correspond à 7,1% du parc communal, les logements anciens du secteur représentent 47,6% de ce même parc.

La part des logements vacants d'avant 1915 est à peine supérieure à celle des logements occupés de la même période. Cela permet de déduire que ce n'est pas l'ancienneté non plus qui explique la vacance même si cela parfois être le cas.

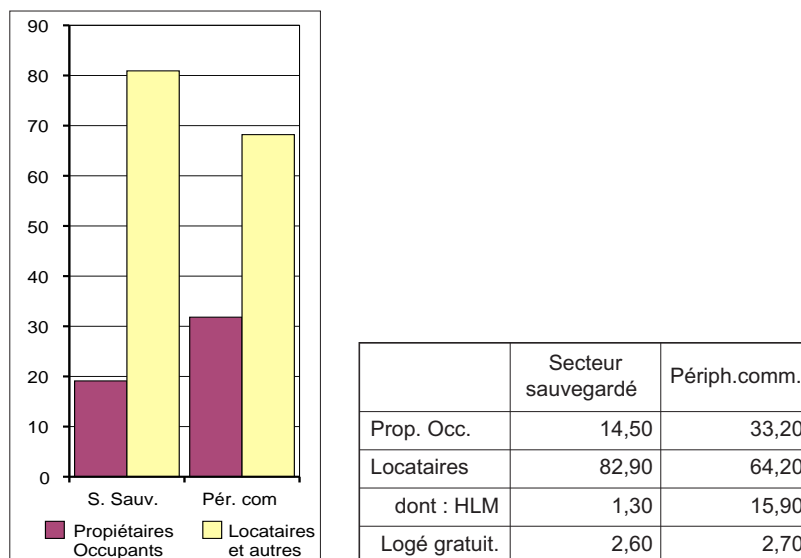


		< 15	15-48	49-67	68-74	75-81	82-89	90-06
Sect. sauvegardé	Rés. princip.	84,30	5,00	4,30	1,10	0,80	0,60	3,80
	Vacants	87,10	5,60	3,70	0,60	0,00	0,60	2,50
Périph. com.	Rés. princip.	13,40	4,50	23,20	17,20	9,50	10,80	21,40
	Vacants	22,10	4,60	18,80	16,20	7,90	8,20	22,30

Ancienneté des résidences principales et des logements vacants.

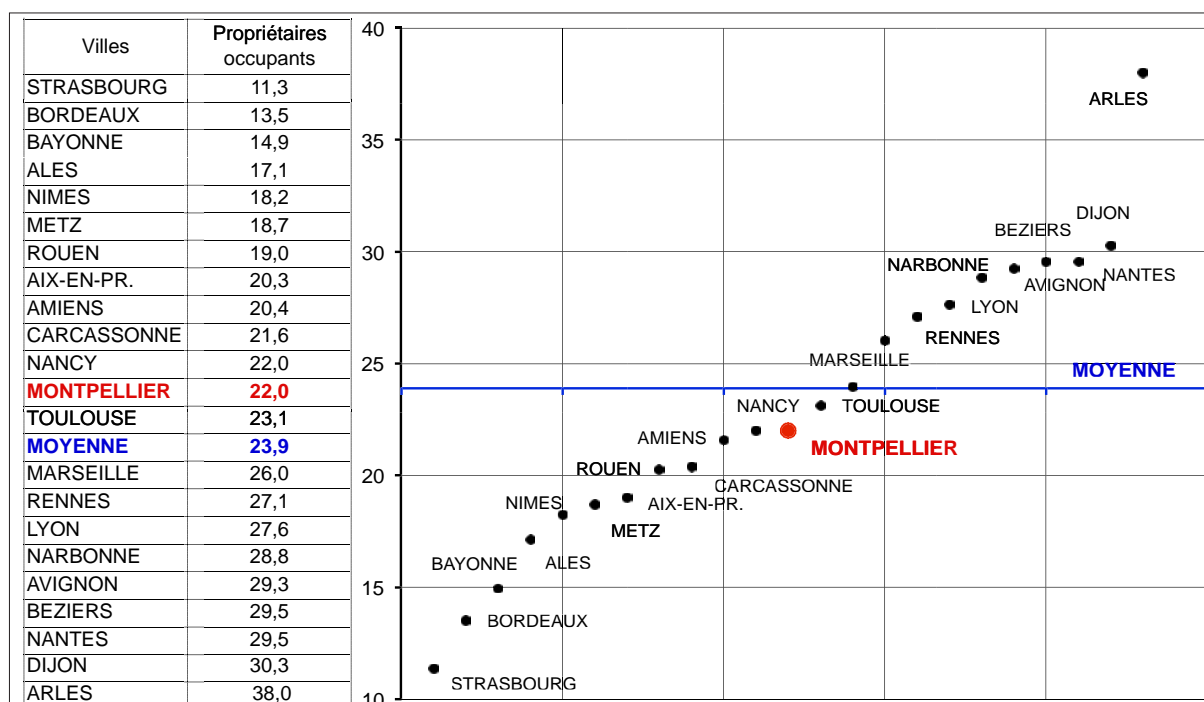
Statut d'occupation des logements

Le taux de propriétaires occupants relevé dans les centres anciens des villes françaises n'est jamais supérieur à 40,0%. Mais Montpellier, avec 14,5% de propriétaires occupants, se situe parmi les taux les plus faibles dans une distribution qui reste «aléatoire» au niveau national car l'on ne trouve aucune corrélation du taux de propriétaires, ni régionale ni liée à la taille ou aux caractères morphologiques du tissu urbain concerné.

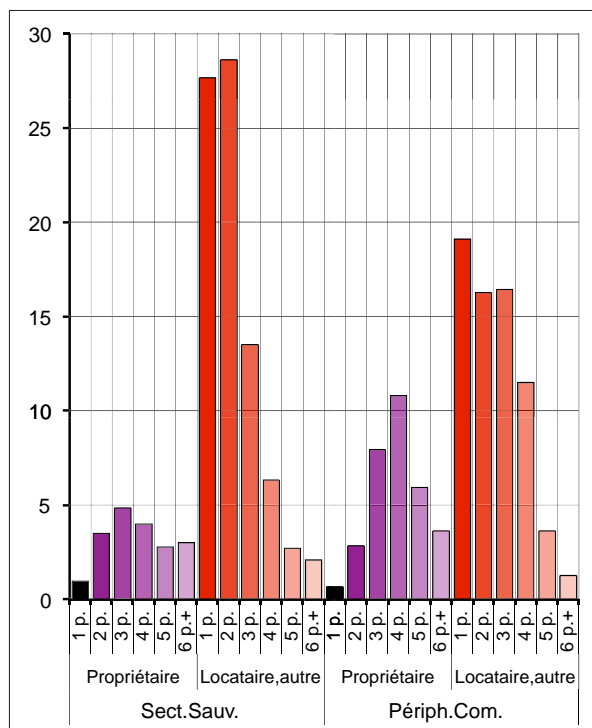


Statut d'occupation des résidences principales.

Les propriétaires du centre occupent pour 48,8% d'entre eux des logements de taille inférieure à 3 pièces contre 36,0% en périphérie. Pour les logements de 5 pièces et plus, les proportions sont équivalentes entre les deux territoires : 30,3% pour le centre et 30,1% pour la périphérie. Le décalage est manifeste pour les logements de 4 pièces avec 21,0% pour le centre et 34,0% pour la périphérie.



Statut d'occupation dans quelques centres anciens des villes françaises.

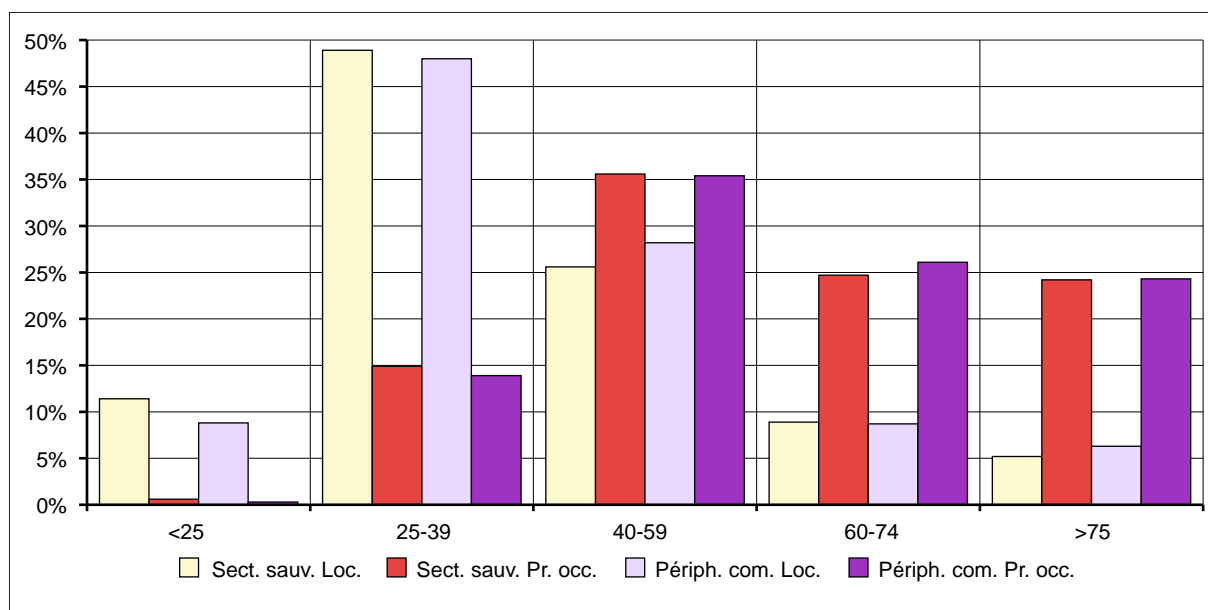


	Secteur sauvegardé	Périphérie comm.
1 p.	5,10	2,10
2 p.	18,40	8,90
3 p.	25,30	25,00
4 p.	21,00	34,00
5 p.	14,60	18,70
6 p. +	15,70	11,40

Part des propriétaires selon la taille des logements.

Etonnamment, dans le secteur sauvegardé de Montpellier, près de 60,0% des propriétaires ont moins de 40 ans alors qu'habituellement, dans les autres centres anciens, la majeure partie du parc appartient à des propriétaires plus âgés.

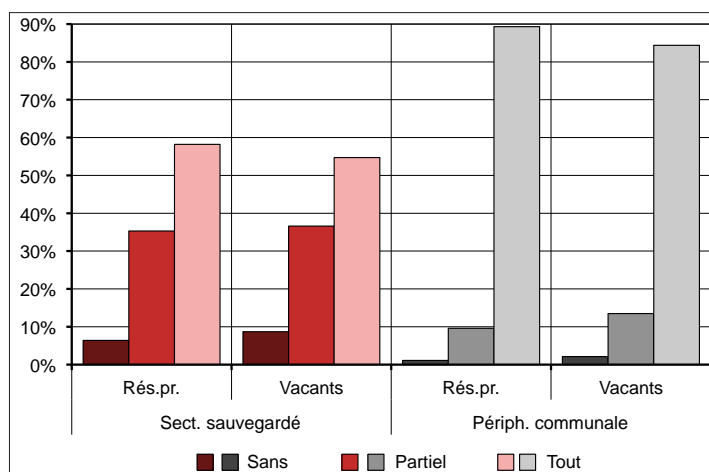
		<25	25-39	40-59	60-74	>75
Secteur sauvegardé	Locataire	11,40	48,90	25,60	8,90	5,20
	Propr. occ.	0,60	14,90	35,60	24,70	24,20
Périphérie comm.	Locataire	8,80	48,00	28,20	8,70	6,30
	Propr. occ.	0,30	13,90	35,40	26,10	24,30



Propriétaires et locataires des résidences principales selon l'âge.

Inconfort des logements

Bien que l'amélioration du confort des logements anciens ait été importante au cours des dernières décennies, l'inconfort frappe encore quelques poches du parc des résidences principales du secteur sauvegardé. Si l'on cumule la catégorie d'absence totale d'équipement avec celle disposant d'un équipement partiel, quatre logements sur dix justifient d'une amélioration d'autant que, souvent, leurs équipements sont «nominiaux», résultant d'aménagements de fortune. En revanche, l'on constate que les logements vacants ne connaissent pas une situation plus difficile que ceux occupés.



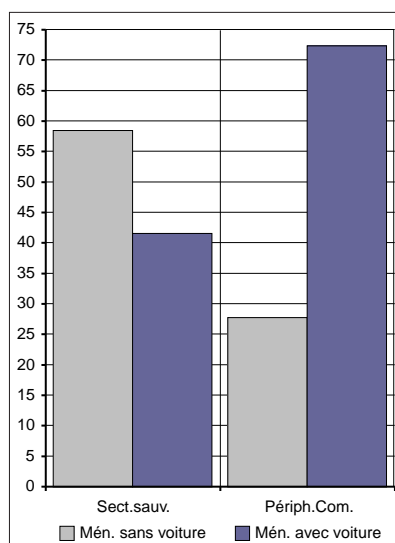
		Sans	Partiel	Tout
Sect. sauv.	Rés. pr.	6,40	35,30	58,20
	Vacants	8,70	36,60	54,70
Périph. comm.	Rés. pr.	1,10	9,60	89,30
	Vacants	2,10	13,50	84,40

Inconfort des résidences principales et des logements vacants.

Motorisation

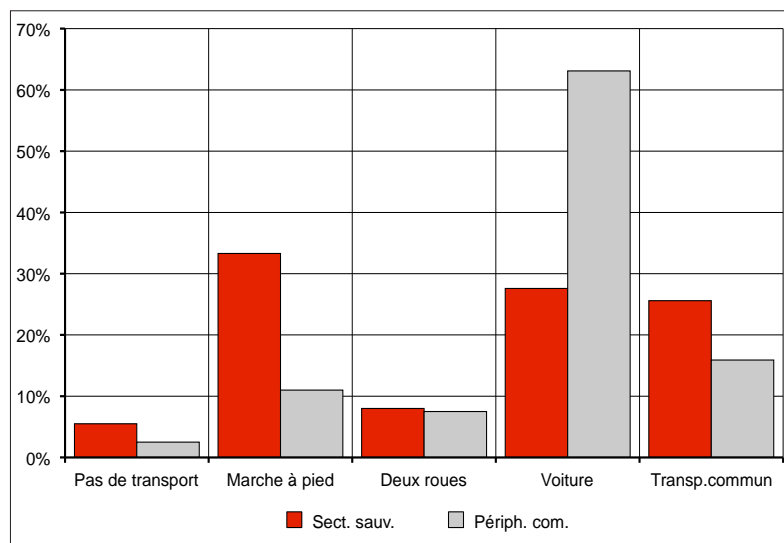
Si une part conséquente des ménages du centre ne possédait pas de voiture (58,5%) en 1999, en périphérie, les ménages sans voiture ne représentaient que 27,7%.

	Sect. sauv.	Périph. com.
Ménages sans voiture	58,5	27,7
Ménages avec voiture	41,5	72,3



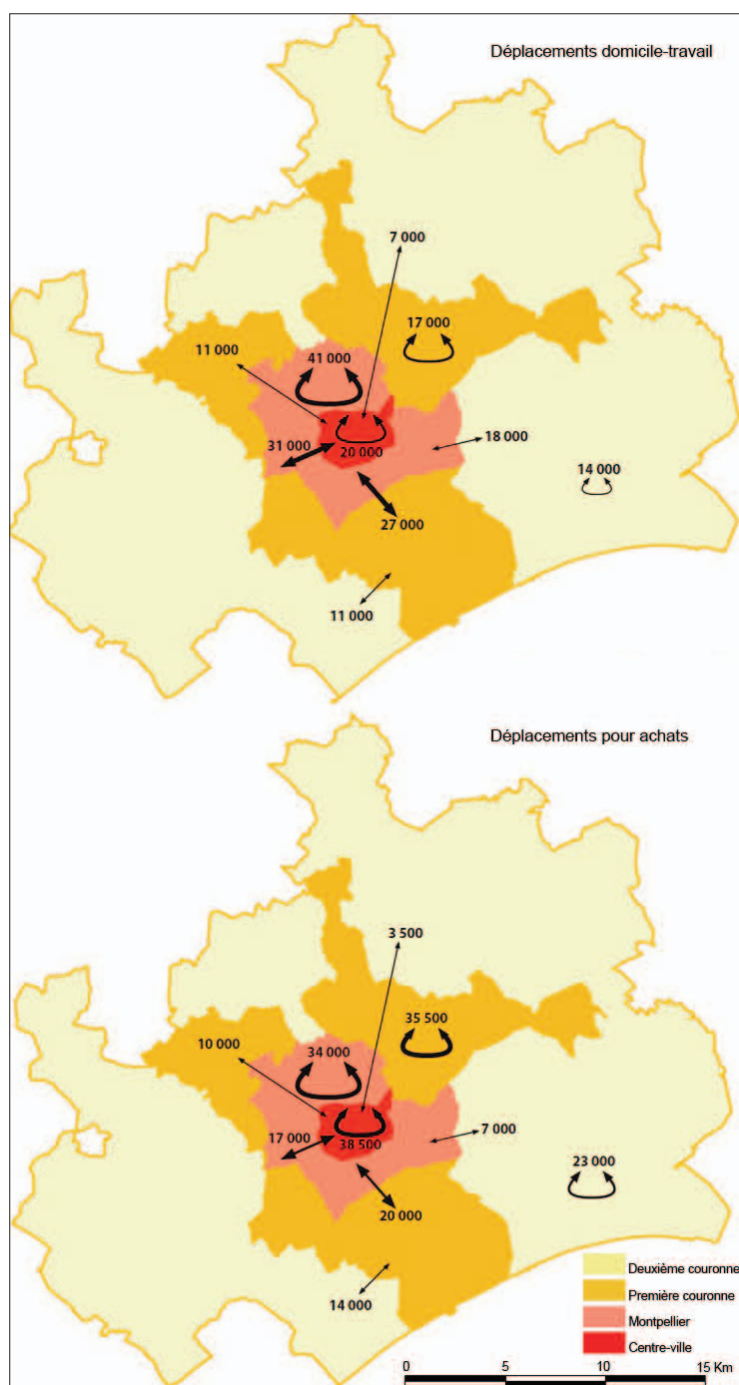
Taux de motorisation des ménages.

	Pas de transport	Marche à pied	Deux-roues	Voiture	Transports commun
Secteur sauvegardé	5,50	33,30	8,00	27,60	25,60
Périphérie comm.	2,50	11,00	7,50	63,10	15,90



Mode de déplacement domicile-travail des actifs occupés.

D'ailleurs, l'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail reste limité parmi les habitants du centre, bien qu'une part d'entre eux travaille hors du périmètre du secteur sauvegardé.

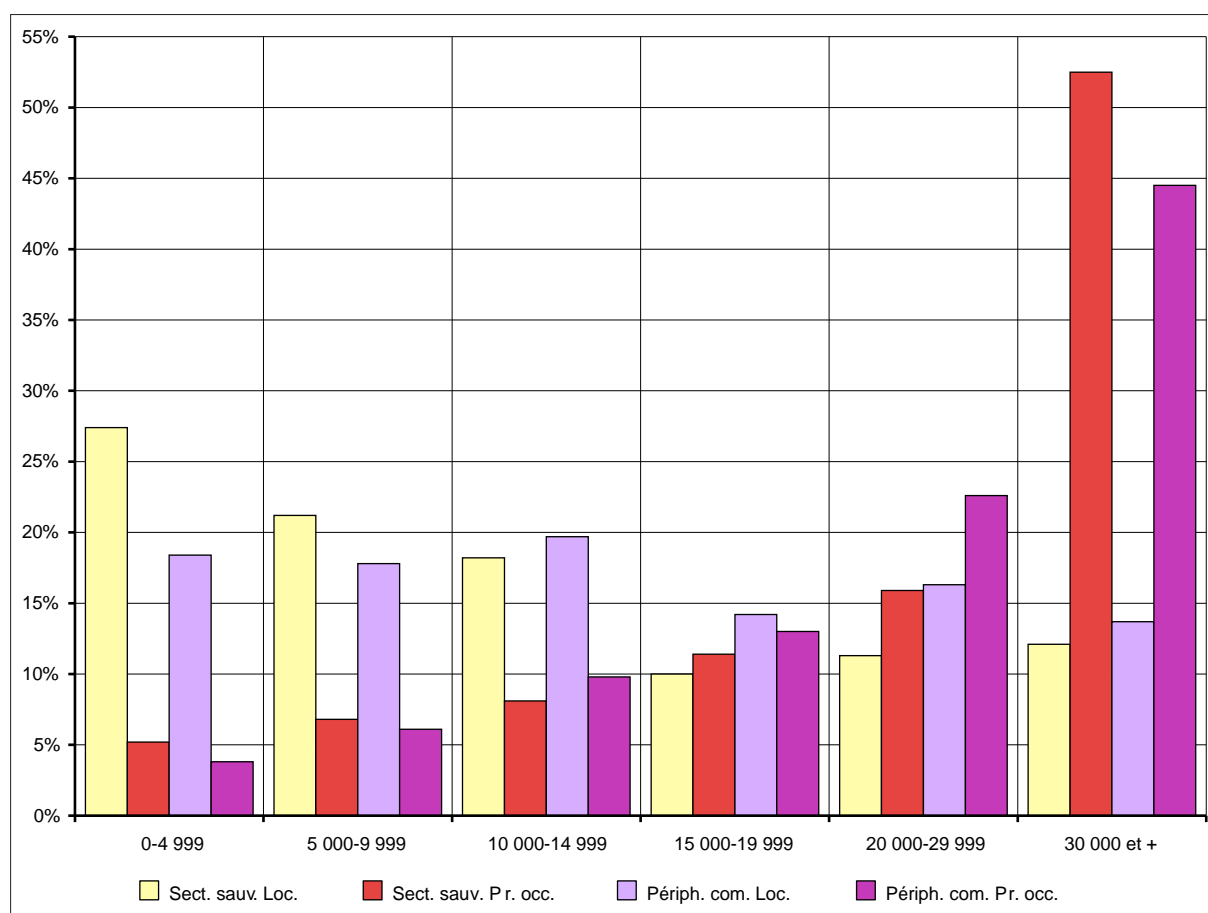


Déplacements domicile-travail et pour achats.

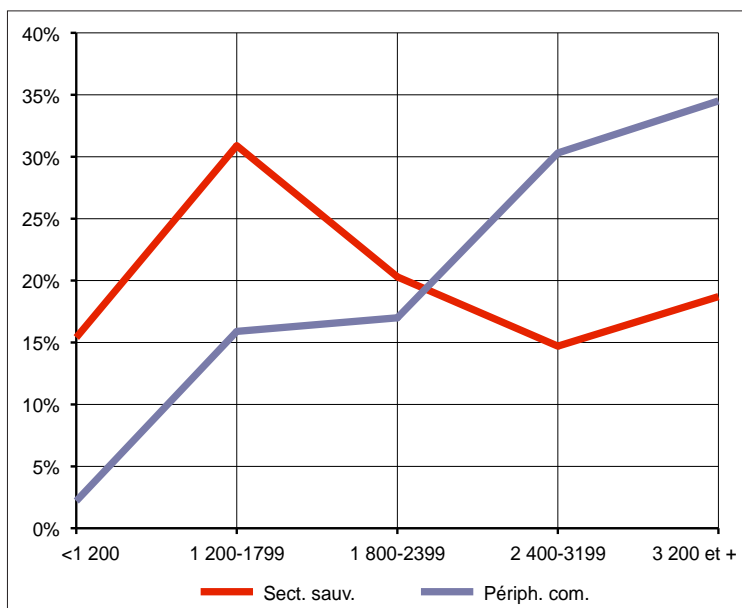
Revenus des occupants et valeurs locatives

En comparant la distribution des revenus imposables des locataires et des propriétaires occupants du centre et de la périphérie, on constate que les locataires du secteur sauvegardé ayant un revenu annuel imposable inférieur à 10 000€ représentent 48,6%, alors que leurs équivalents en périphérie représentent 36,2%. En revanche, un décalage en faveur des propriétaires occupants du centre ressort lors des revenus supérieurs à 30 000€.

		Revenu imposable					
		0-4 999	5 000-9 999	10 000-14 999	15 000-19 999	20 000-29 999	30 000 et plus
Secteur sauvegardé	Locataire	27,40	21,20	18,20	10,00	11,30	12,10
	Propr. occ.	5,20	6,80	8,10	11,40	15,90	52,50
Périphérie comm.	Locataire	18,40	17,80	19,70	14,20	16,30	13,70
	Propr. occ.	3,80	6,10	9,80	13,00	22,60	44,50



La valeur locative des logements du centre au m² est inférieure à celle de la périphérie. Et plus de 46,0% des logements appartiennent à une catégorie inférieure à 1 800€ contre 18,1% pour la périphérie. A l'autre extrême, celle des prix supérieures à 2 400€, le centre regroupe 33,4% de ses logements contre 64,8% pour la périphérie.



	Secteur sauvegardé	Périphérie comm.
<1 200	15,40	2,20
1 200- 1 799	30,90	15,90
1 800- 2 399	20,30	17,00
2 400- 3 199	14,70	30,30
3 200et +	18,70	34,50
Valeur loc./m ²	44,50	49,30

Valeur locative des résidences principales.

Les autorisations

Les permis de construire et autres autorisations délivrés entre 1999 et 2011 permettent de mesurer les travaux réalisés en secteur sauvegardé. En supprimant les «doublons» (même immeuble ou logement présentant une deuxième demande pour le même objet), on totalise 166 demandes qui se répartissent comme suit :

- logements avec précision du programme : 38 demandes totalisant 218 logements dont 50 T1, 71 T2, 56 T3, 36 T4 et 5 T5 ;
- logements sans précision du programme : 28 demandes ;
- autres locaux (bureaux, garages, surélévations, façades...) : 100 demandes.

Pour approximatives et incomplètes que puissent être ces données, elles reflètent bien l'activité dans le centre où l'on ne compte que 218 logements créés ou rénovés au cours de la période.

Les données dont on dispose sur les réhabilitations montrent que 112 logements ont été traités entre 2004 et 2011. Parmi eux, 20 (17,8%) ont une pièce, 32 (28,6%) deux pièces, 44 (39,3%) trois pièces, 16 (14,3%) quatre pièces ou plus. Près de 60,0% sont en loyer libre.

Année	Taille des logements						Statut locatif des logements			
	Total	1	2	3	4	5+	Total	Libre	Maitrisé	Social
2004	20	6	1	12	1	0	20	8	12	0
2005	31	2	12	10	7	0	31	16	15	0
2006	11	2	4	1	4	0	11	9	2	0
2007	20	3	7	8	2	0	20	18	2	0
2008	6	1	1	2	1	1	6	4	2	0
2009	6	1	3	2	0	0	6	2	1	3
2010	10	0	4	6	0	0	10	6	4	0
2011	8	5	0	3	0	0	8	4	4	0
Total	112	20	32	44	15	1	112	67	42	3

Réhabilitations en secteur sauvegardé.

Un projet urbain qui bâtit la ville durable de demain

Considérant qu'il ne peut exister de « ville-centre » à l'échelle d'un territoire métropolitain sans un centre-ville attractif, dynamique et habité, la Ville de Montpellier a initié une politique urbaine volontariste « de fond » visant un équilibre :

- entre la périphérie et le centre en termes de répartition spatiale des logements, des équipements, des commerces et des activités ;
- au sein de chaque quartier en termes de mixité sociale et de qualité du cadre de vie ;
- dans le partage de l'espace public et en faveur d'une mobilité urbaine repensée (développement des transports publics pour lutter contre l'étalement urbain).

Pour répondre à la pression démographique, la Ville considère l'amélioration du parc existant, en particulier la lutte contre l'habitat indigne et la remise sur le marché de biens vacants, comme un levier du développement de l'habitat, en complément de l'extension urbaine ou le renouvellement urbain de la ville constituée. Son action vise à rééquilibrer le territoire communal et de mieux intégrer les quartiers en difficulté où les dysfonctionnements urbains et sociaux se concentrent.

Un des objectifs de cette politique en matière est de permettre l'accès à un logement décent, digne et adapté aux besoins de chacun ainsi que de lutter contre le « mal-logement ».

2003-2020 : L'opération Grand Cœur

Au début des années 2000, alors que les acteurs du territoire prennent conscience que des secteurs fragiles du centre-ville tendent à rester en marge de la dynamique de croissance de l'aire urbaine, la Ville a élaboré une stratégie urbaine et dotée de moyens d'intervention qui se sont consolidés dans le temps à travers la mise en place d'outils successifs et complémentaires.

L'opération Grand Cœur concerne l'ensemble du Centre mais les quartiers prioritaires au regard de la politique de la ville, dont fait partie le Nord de l'Ecusson, sont le cœur des interventions de la puissance publique.

Pour mettre en œuvre l'opération, la Ville a créé la mission Grand Cœur, une équipe pluridisciplinaire chargée de coordonner les différents axes d'interventions réunissant la Ville et la Société d'équipement de la région montpelliéraine (S.e.r.m.), missionnée dans le cadre d'une concession d'aménagement dont les principaux objectifs sont :

- Dynamiser la production de logements, en programmant 1 600 logements sur 10 ans,
- Participer à diversifier le parc de logements afin de préserver la mixité existante (production 500 logements sociaux, privés ou publics),
- Constituer une offre immobilière adaptée aux besoins des commerces, de l'artisanat et des autres entreprises de service. Dans ce cadre, la S.e.r.m. est l'opérateur central qui assure l'exécution de l'ensemble des missions nécessaires à l'avancement de l'opération :
- Montage et animation des outils juridiques et d'urbanisme : mise en place des Périmètres de restauration immobilière (P.r.i.), obtention des arrêtés préfectoraux de Déclarations d'utilité publique (D.u.p.) de travaux de restauration immobilière, engagement des procédures d'enquête parcellaire, suivi du respect des prescriptions des D.u.p. de travaux.

- Action foncière afin de réguler l'offre immobilière locative d'une part et de conduire des opérations de restructuration immobilière lourde.

- Programmation des opérations de « sortie » à partir d'un montage établi en partenariat avec les promoteurs privés et les bailleurs sociaux pour la réalisation de programmes de logements neufs ou d'acquisition-réhabilitation. .

- Animation auprès des propriétaires et copropriétés dans l'objectif d'amélioration du parc de logements privés, en particulier le suivi-animation des Opérations programmées de l'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (O.p.a.h.-R.u.) et de copropriétés dégradées.

- Accompagnement du relogement des personnes dont le logement a été acquis par la S.e.r.m. et doit faire l'objet de travaux lourds de réhabilitation

Initialement d'une durée de 10 ans, la concession d'aménagement de Grand Cœur confiée à la S.e.r.m. a été prolongée jusqu'en 2017 et la Ville renforcera son action volontariste de lutte contre l'habitat indigne en établissant une nouvelle concession d'aménagement 2013-2020 afin de disposer des moyens d'intervention à la mesure de la complexité des situations à résoudre.

Le déploiement d'outils opérationnels complémentaires

Les secteurs fragiles du centre ancien, dits « territoires G.p.v. », sont la cible des dispositifs incitatifs et coercitifs d'interventions réglementaires, financières et opérationnelles déployées dans le cadre de l'opération Grand Cœur.

Outils incitatifs :

- 2004 -2017 : Mise en place de 4 Opérations programmées de l'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain sur les territoires d'intervention prioritaire : Nord Ecusson (2004-2009 puis 2010-2015) ; Sud Ecusson (2007-2010 puis recalibrage sur St-Guilhem – St-Roch de 2012 à 2017)

Ces O.p.a.h. s'appuient sur un partenariat entre la Ville, l'A.n.a.h. et Montpellier Agglomération ; le bilan économique s'élève à 26 M€ T.t.c., pour 6M€ de subventions publiques engagées (A.n.a.h. : 4.3M€ ; Ville de Montpellier: 1.2M€ ; Communauté Agglomération : 0.4M€).

Le bilan de l'O.p.a.h. 2004-2009 est le suivant pour le secteur de Nord Ecusson:

- 88 immeubles concernés par des travaux.

- 395 logements concernés par des travaux, dont 80 logements vacants remis sur le marché.

2007 : signature de la convention territoriale du projet de rénovation urbaine (P.r.u.) du quartier Centre afin de mobiliser des financements pour la production de logement social public (8,6M€) et l'intervention de l'aménageur S.e.r.m. (2,5M). Le P.r.u. a permis de produire 16 logements sociaux publics en acquisition-réhabilitation sont livrés ou en cours de chantier ; 2 logements sociaux privés,

Outils coercitifs :

- A partir de 2004 : création de Périmètre de restauration immobilière prise d'arrêtés préfectoraux de Déclaration d'utilité publique de réalisation de programmes de travaux de restauration afin d'avoir un effet d'entraînement et de garantir l'effectivité et la qualité des opérations de réhabilitation. A ce jour, 68 immeubles de Nord Ecusson sont sous D.u.p.. En outre, l'articulation entre le P.r.i. et la D.u.p. permet de mobiliser des aides supplémentaires dans le cadre de l'O.p.a.h. R.u.

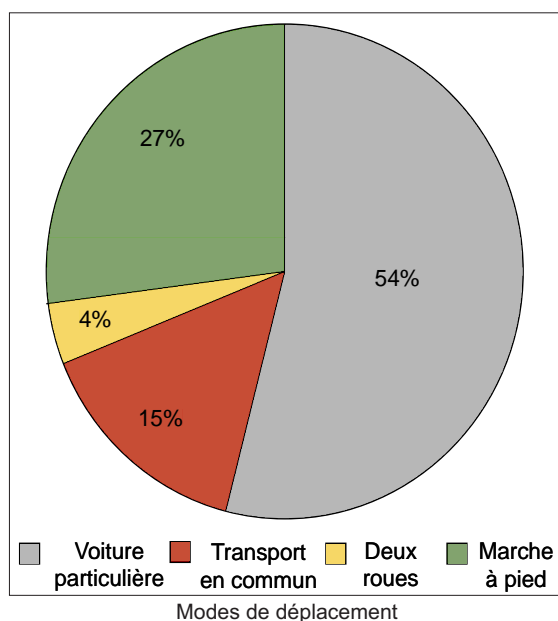
- 2008 : lancement de la procédure d'enquête parcellaire afin d'être en mesure d'acquérir les logements dégradés détenus par des propriétaires défaillants

- 2010 : création par la Ville d'un groupe de coordination municipal de lutte contre l'habitat indigne, chargé du suivi et de la mise en œuvre des procédures de travaux d'office afin de renforcer les interventions dont le suivi des arrêtés de péril, d'insalubrité ou la mise en œuvre d'interventions sur l'opération Grand Cœur (dont l'O.p.a.h. R.u.). Ce groupe de travail répond à la volonté de la Municipalité d'affirmer sa fermeté et d'être en ordre de marche en cas de besoin de relogement d'urgence des occupants ou de conduite de travaux d'office sur des biens de propriétaires défaillants.

Transports et déplacements

Fonctionnement urbain

Au sein de la commune, les modes de déplacement se répartissent comme suit : voiture particulière 54 %, transports en commun 15 %, deux-roues 4 %, marche à pied 27 %.



Compte tenu de la configuration du tissu ancien, de l'étendue du plateau piéton au sein de la commune ainsi que de son rayonnement sur l'agglomération et au-delà, le secteur sauvegardé est concerné au premier chef par le développement des transports publics et des modes doux ainsi que par la gestion des ruptures de charge entre les différents modes de déplacement.

Le P.d.u. 2010-2020 de l'agglomération s'est fixé comme objectif la maîtrise de l'usage des véhicules particuliers et le développement des transports alternatifs.

Pour sa part, la commune a défini en 2010 un plan local de déplacements (P.l.d.), intégré au P.d.u. 2012-2020. Le P.l.d. a retenu cinq projets en faveur du centre, devant être atteints en 2015 :

1 - Réaliser le contournement et la ceinture de protection du centre, afin de dissuader les flux de transit. En effet, sur le boulevard du Jeu-de-Paume, 70 % du trafic correspond au transit et sur les quais du Verdanson, cette proportion atteint 85 %.

Deux itinéraires de contournement seront mis en valeur :

- le contournement destiné aux déplacements interurbains en évitant le cœur de la ville;
- la ceinture de protection avec la jonction entre les quartiers sans passer par le centre.

2 - Réaliser un anneau à double sens desservant le centre et les parkings. Sa mise en place a débuté en 2010 au sud de l'Ecusson. Au nord, la mise à double sens a été réalisée en avril 2013. Cet anneau facilite les accès au centre et aux parkings, ainsi que l'accès des riverains et des livreurs.

3 - Etendre la zone piétonne aux faubourgs sud ouest de l'Ecusson, ce qui permettra aussi le développement du commerce et de l'élargissement de l'espace central.

4 - Favoriser un partage équitable de la voirie pour offrir plus de confort et de sécurité aux piétons et aux vélos et pour favoriser les transports collectifs.

5 - Etendre le réseau du tramway qui a un effet déterminant sur le trafic lié au secteur sauvegardé.

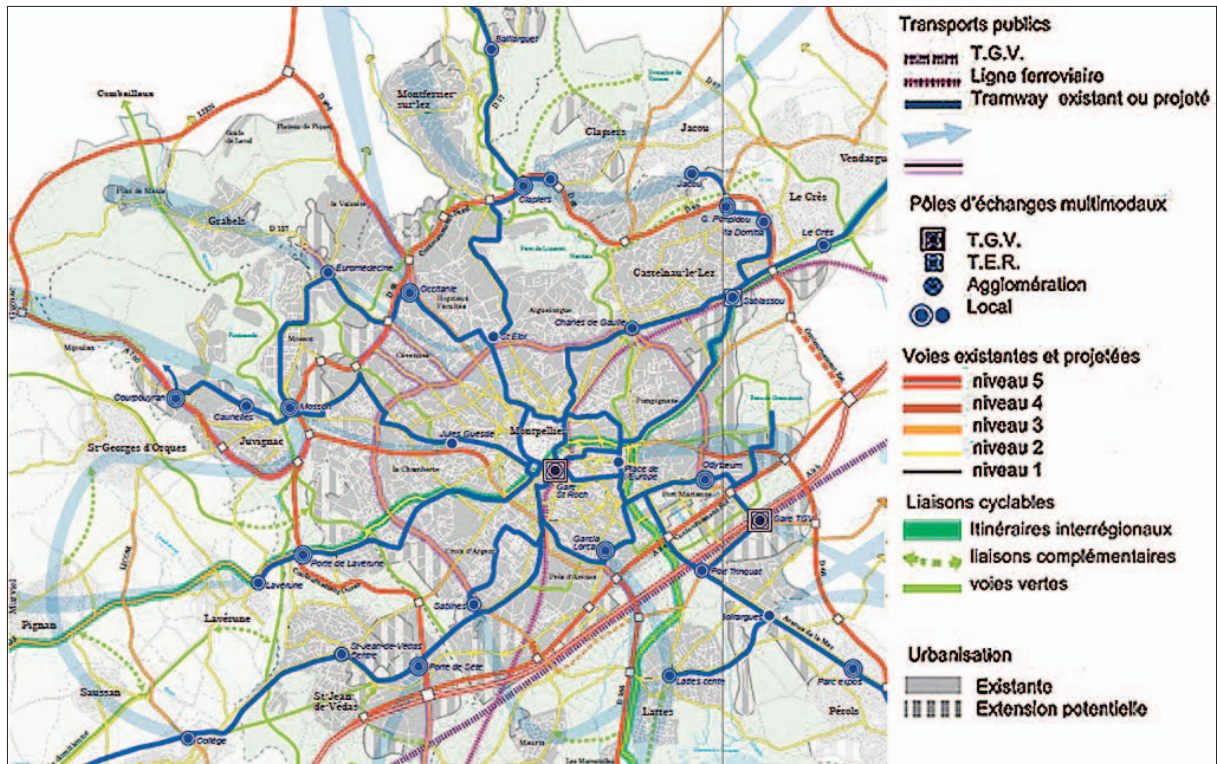
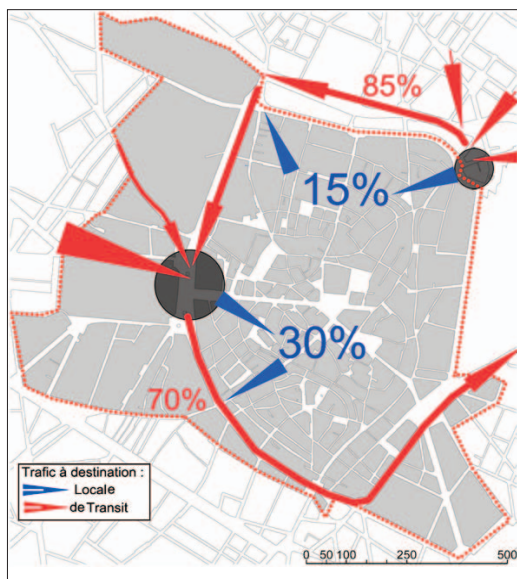
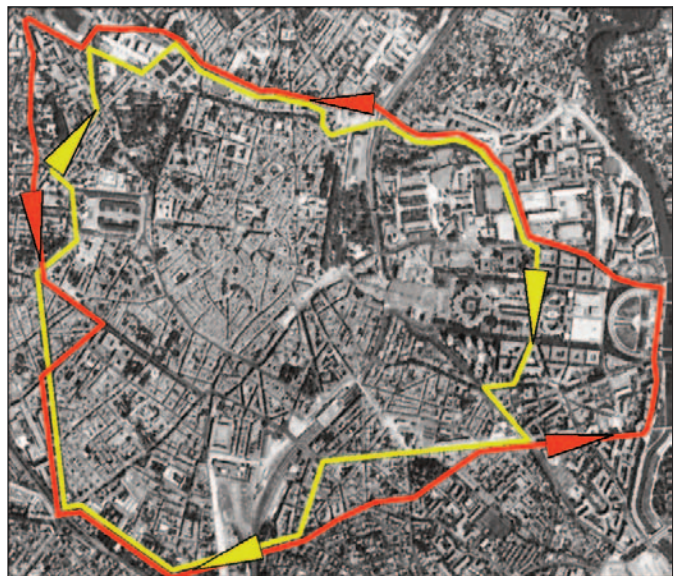


Schéma général des déplacements.



Voies de contournement permettant d'éviter le trafic de transit par le centre.



Double anneau à sens unique desservant le centre.

Transports en commun

Pour assurer les transports en commun, la Ville a créé en 1979 la Société Montpelliéraine de transports urbains, devenue T.a.M. (Transports de l'agglomération de Montpellier).

L'utilisation des transports en commun a doublé au cours de la décennie 2000-2010.

Année	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Voyageurs	34,68	39,24	42,48	47,9	52,63	52,4	54,46	61,98	66,29	67,72	62,22

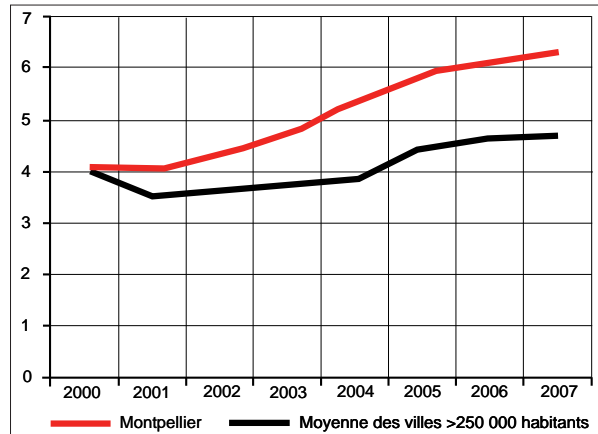
Fréquentation des transports en commun de l'agglomération (en millions de voyageurs)
2000 : mise en service 1^{re} ligne de tramway – 2007 : mise en service de la 2^e ligne de tramway

Bus

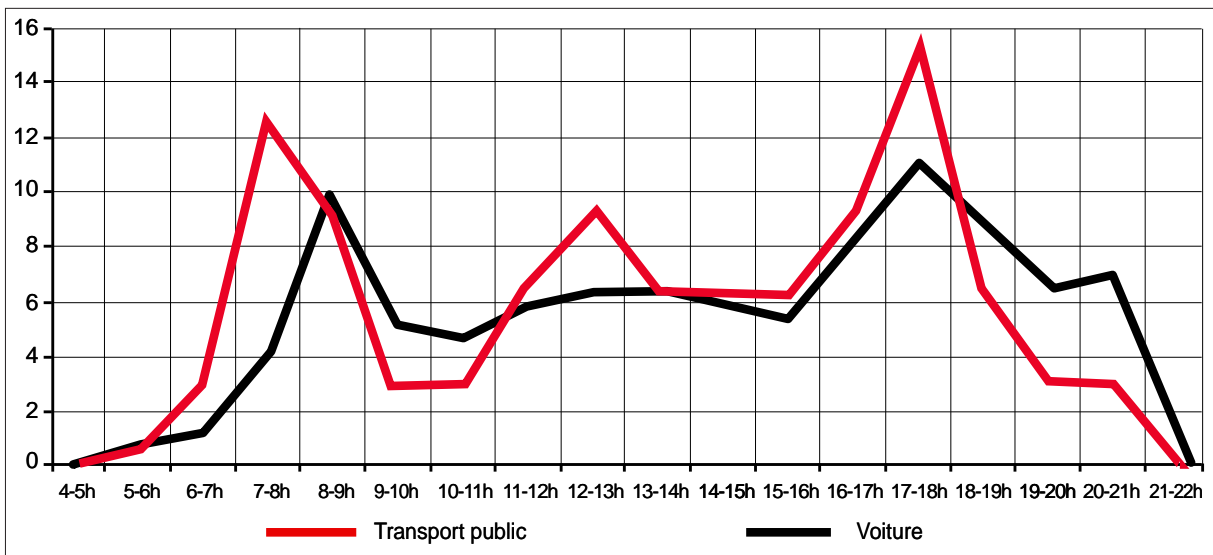
Depuis 1977, la longueur du réseau de bus est passée de 103 km. À plus de 300 km, tandis que le nombre de lignes augmentait également de 12 à 31. Elles desservent le secteur sauvegardé reliant les quartiers périphériques par la Gare, le faubourg St-Jaumes et le boulevard du Jeu-de-Paume ou par le sud-ouest et la rue Anatole France.

Tramway

Le réseau de tramway montpelliérain est depuis cette année le plus long de France. La ligne 1 constitue la ligne de tramway la plus fréquentée en France.

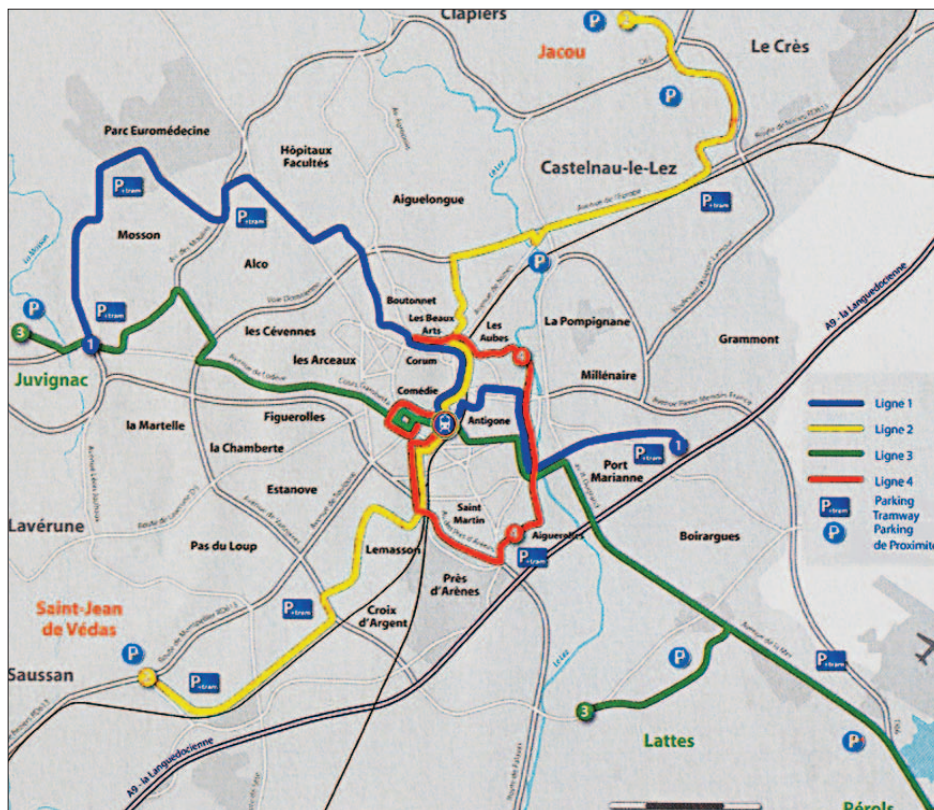


Voyages par habitant/km parcourus par la longueur totale du réseau.

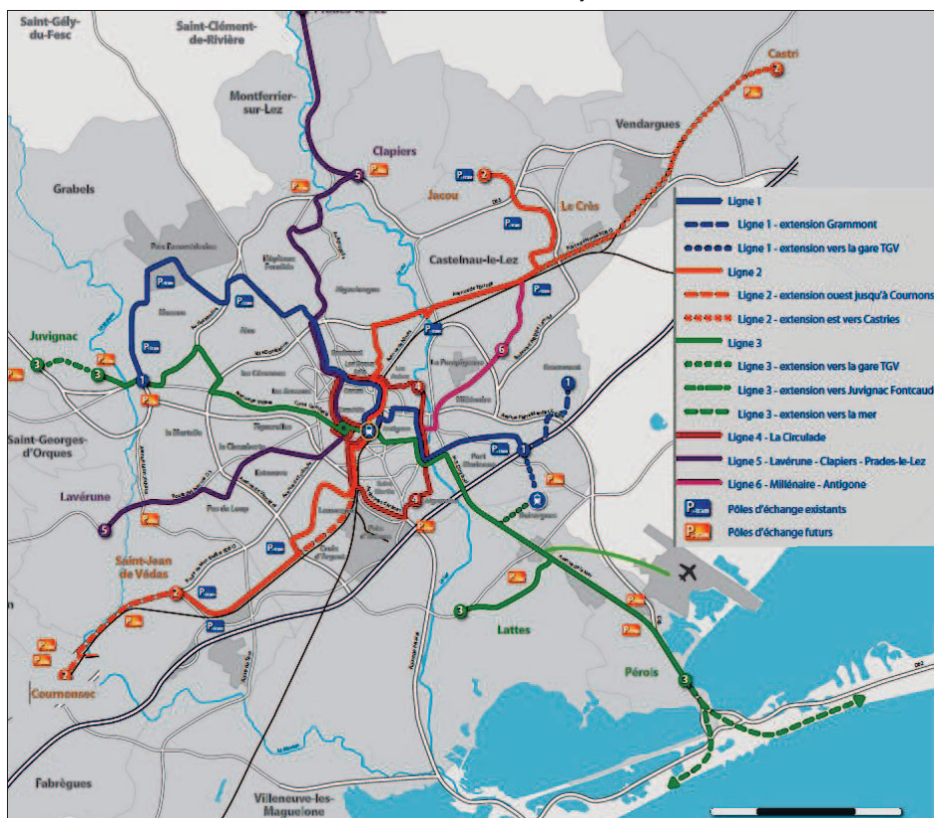


Utilisation horaire des transports publics.

Le secteur sauvegardé se situe à la confluence des lignes de tramway qui se croisent au niveau de la gare St-Roch et qui assurent sa desserte à partir des quartiers périphériques.



Le réseau actuel du tramway.



Réseau existant et projeté de tramway.

La réalisation du tramway a modifié structurellement l'offre de transports en commun et connaît une fréquentation qui a largement dépassé les prévisions. Celle-ci s'est accompagnée de mesures favorisant l'intermodalité par la création de parcs relais, le développement des pistes cyclables, la multiplication des correspondances bus-tramway, l'augmentation des fréquences, une politique de stationnement avantageant les résidents et une tarification favorisant l'intermodalité, ainsi que la piétonnisation du centre avec offre concomitante de bus à énergie propre.

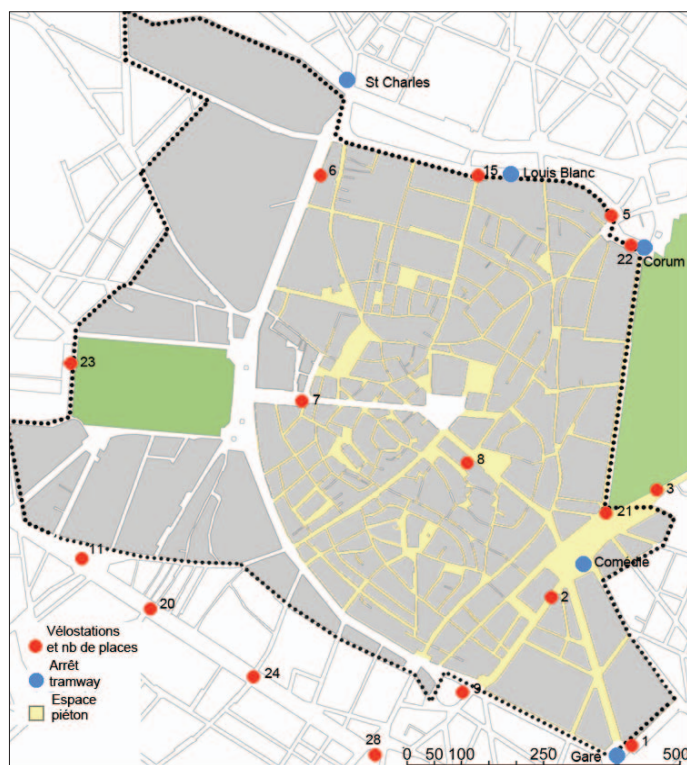
Les lignes actuelles sont :

- ligne 1 (15,8 km à Montpellier, 29 stations, 140 000 voyageurs/jour);
- ligne 2 (19,8 km, dessert 5 communes, 34 stations, 77 000 voyageurs/jour);
- ligne 3 (22,4 km, dessert 4 communes, 31 stations);
- ligne 4 dite « Circulade » (8,2 km, 10 points de correspondance avec les 3 autres).

Avec ce maillage, le tramway vise à assurer par les transports en commun 25 % des déplacements.

En 2009, l'agglomération a déjà approuvé la création d'une cinquième ligne liée au projet universitaire Campus et elle envisage une sixième ligne desservant le quartier du Millénaire, pôle de l'habitat et d'activité aujourd'hui à l'écart des dessertes par le tramway. En outre, des projets de prolongement des lignes 1 et 2 sont à l'étude.

Cette politique s'accompagne de la création et du prolongement de couloirs de bus, du renouvellement du parc de véhicules « verts », de la location de vélos avec « VéloMag » et de voitures « Modul'auto ». Le réseau assure le maillage par les correspondances « tram-bus », en mettant à disposition des « Vélostations » sur les arrêts et dans les parkings, des « Véloparcs » à des stations du tramway, une offre tarifaire attractive (place de parking + aller-retour dans la journée en tramway pour chaque occupant de la voiture dans les parcs-relais).



Vélostations, tramway et nombre de vélos.

Des outils « techniques » assurent également le bon fonctionnement des transports en commun : le système centralisé de gestion des feux donne la priorité aux tramways sur l'ensemble du réseau, et les autobus disposent du système d'aide à l'exploitation permettant d'optimiser la gestion des fréquences.

La politique de stationnement et de tarification favorise l'intermodalité par une offre attractive (place de parking + aller-retour dans la journée en tramway et bus pour chaque occupant de la voiture).

Chaque jour, le nombre de montées et de descentes aux stations des lignes 1 et 2 sur le secteur sauvegardé est le suivant : (enquête origine-destination 2009) les montées et descentes suivantes aux stations des lignes 1 et 2 sur le secteur sauvegardé :

- station Gares : 69 135 usagers ;
- station Comédie : 26 491 usagers ;
- station Corum : 28 614 usagers ;
- station Louis-Blanc : 9 699 usagers ;
- station Place-Albert-1^{er} : 9 077 usagers.

On retiendra le rôle central de la station « Gares » dans la gestion de l'intermodalité des déplacements métropolitains. Ce rôle a été renforcé par le passage des lignes 3 et 4 depuis 2012.

En 2020, 350 000 voyageurs transiteront par la gare St-Roch sur le réseau du tramway. Les lignes 1 et 3 confirment par ce scénario leurs rôles d'axe structurant sur les transports de l'agglomération.

Ligne	Voyages par jour		
	Lignes 1 + 2	Après mise en service	
		Ligne 3 et 4 (partielle)	Ligne 5 + 4 (bouclage)
1	130 000	143 400	123 500
2	54 600	55 500	57 700
3	—	72 700	81 000
4	—	13 900	33 400
5	—	—	59 000
Bus	98 800	73 300	64 000
Total réseau	283 400	358 800	418 600

Projection des fréquentations sur le réseau tramway 2020.

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux transports en commun

L'Agglomération a adopté en 2009 le schéma directeur d'accessibilité du réseau de transports en commun. Sa mise en œuvre se poursuit en collaboration avec le comité de liaison et de coordination des personnes handicapées et malades chroniques, tant en matière d'équipement des matériels roulants que par l'aménagement des points d'arrêt.

Le programme engagé par la T.a.M. pour moderniser les autobus comprend également la mise aux normes d'accès aux véhicules. Tous les bus urbains sont équipés de palettes rétractables et plusieurs lignes sont accessibles aux personnes handicapées.

L'objectif est celui d'un parc de bus entièrement accessible, en anticipation sur le délai fixé par la loi. Par ailleurs, l'Agglomération poursuit son partenariat avec le G.i.h.p., assurant ainsi près de 73 500 voyages de personnes handicapées pour leurs déplacements de loisirs et professionnels.

Circulation automobile

La circulation automobile est organisée en un réseau évitant les pénétrations dans le centre et limitant l'accès des quartiers aux seuls besoins de leurs habitants.

Le taux de motorisation élevé, la faible surface de voirie et la congestion liée au système convergent des voies sur les boulevards ceinturant l'Ecusson, ont imposé une réorganisation de la circulation, en complément des transports en commun, afin de la reporter sur des ceintures en sens uniques alternés complété par le système centralisé de gestion des feux et un plan de jalonnement, sur la ville. Néanmoins, le réseau reste fortement sollicité avec près de 15 000 véhicules pénétrant dans le centre en heure de pointe le soir.

L'autopartage, développé en partenariat avec la société en charge de cette mission, regroupe 19 stations de location pour 29 véhicules. En 2010, ce service comptait 570 abonnés, dont un tiers a souscrit un abonnement intermodal, qui permet d'emprunter successivement la voiture, le bus et le tramway. Des nouvelles stations seront installées en 2012 le long des lignes du tramway. En secteur sauvegardé, ce dispositif est assuré dans les parkings souterrains.



Stations intermodales Modulauto-T.a.m. et véhicule en station.

Livraisons

Dans le secteur sauvegardé, les livraisons répondent au maintien d'une activité nécessaire au commerce. La Ville a examiné dès 2002 l'opportunité de mettre en place un centre de distribution urbain, plate-forme logistique unique visant à rationaliser les livraisons et expéditions du centre. L'étude a conclu sur l'inadaptation de ce dispositif en raison de l'organisation spatiale, des ruptures de charge et des différents acteurs. Les livraisons sont aujourd'hui abordées avec pragmatisme en privilégiant l'expérimentation et la stabilité des règles.

La piétonisation du centre historique a entraîné la mise en place d'horaires de livraisons visant à limiter la présence des véhicules. Les véhicules utilitaires à propulsion électrique, bénéficiant de la possibilité de livrer toute la journée jusqu'à 19 h, incitent les professionnels à se doter de véhicules écologiques, mieux adaptés au centre ancien.

Montpellier, par sa politique incitative et ses réflexions en faveur des livraisons propres, est l'une des villes les plus réputées au niveau national dans ce domaine.

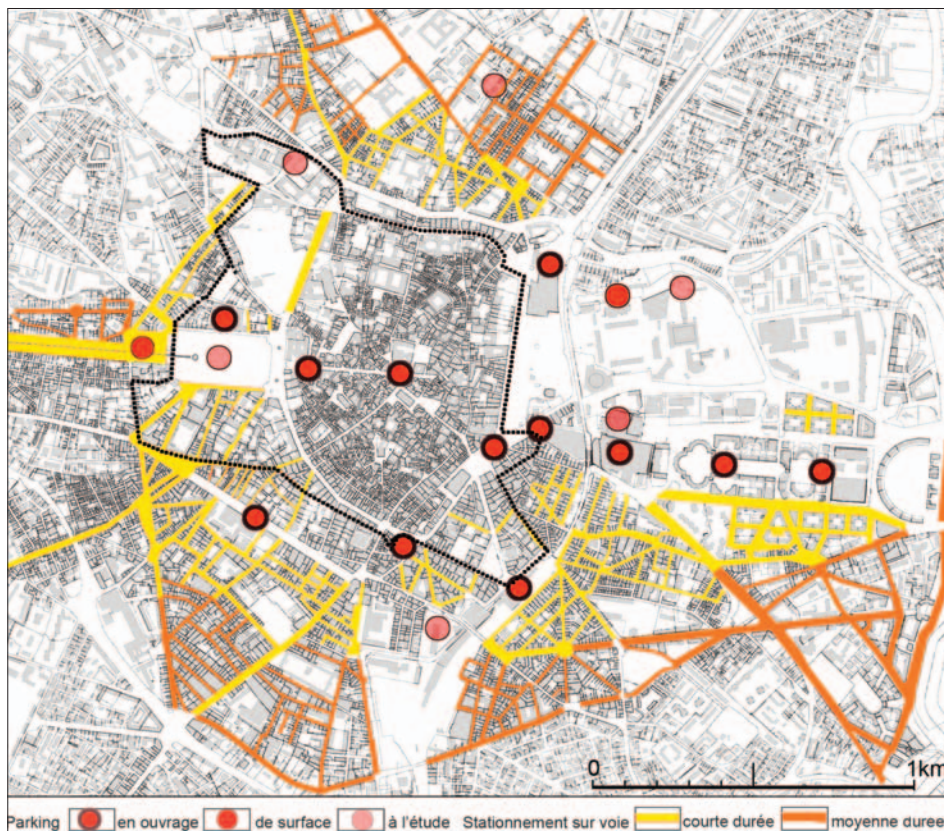
Stationnement

Le stationnement est fortement contraint dans le secteur sauvegardé, majoritairement piéton, où il est autorisé sur seulement quelques rues. Avec 4 000 places des parkings-tramway en périphérie, l'accès par les transports en commun encourage les automobilistes à les utiliser, et les résidents à délaissier leur automobile pour les trajets domicile-travail. Partant du constat que l'existence de places de stationnement dans les entreprises encourage l'usage de la voiture pour les mouvements pendulaires, la réglementation pour les entreprises situées dans un rayon de 500 m autour d'une station de tramway est allégée. Dans le centre, les quatre parkings-tramway totalisent près de 1 600 places, bénéficiant de la politique de la T.a.M. qui assure la gratuité pour ses abonnés et un forfait permettant de disposer du stationnement et d'autant d'allers-retours sur l'ensemble du réseau dans la journée que d'occupants dans la voiture, forfait valable sur l'ensemble du réseau.

... en ouvrage

L'offre de stationnement est nettement suffisante en quantité avec 8 539 places disponibles en ouvrage. Les parkings Comédie, Foch-Préfecture, Arc-de-Triomphe et Pitot totalisent 2 854 places, le parking du Polygone en compte 2 000 dans le secteur sauvegardé ou à ses abords immédiats. Ces parkings sont rarement saturés. En revanche, on constate un déficit au nord-ouest et au sud-est de l'Ecusson justifiant la construction de nouveaux ouvrages.

Afin de soutenir le développement économique du centre, la Ville, la C.c.i., les commerçants et les exploitants des parkings ont mis en place un dispositif de chèques-parking destiné aux clients des commerces. Il sera offert par les commerçants exerçant dans l'Ecusson et des rues des faubourgs proches.



... sur voirie

Dans le secteur sauvegardé ou ses abords immédiats, les places de stationnement en surface sont au nombre d'environ 8 500. Le stationnement payant se répartit en trois zones différenciées par leur tarif horaire et par la durée du stationnement autorisé :

- zone jaune entourant le cœur historique, de courte durée (2 h) ;
- zone orange qui s'étend au-delà de la première couronne permettant de stationner sur une plus longue durée (5 h) ;
- zone verte, périphérique, elle permet aux résidents munis d'un macaron de stationner gratuitement.

Dans le cadre du P.I.d., la Ville est en train de redéfinir sa politique de stationnement, particulièrement en faveur des résidents.

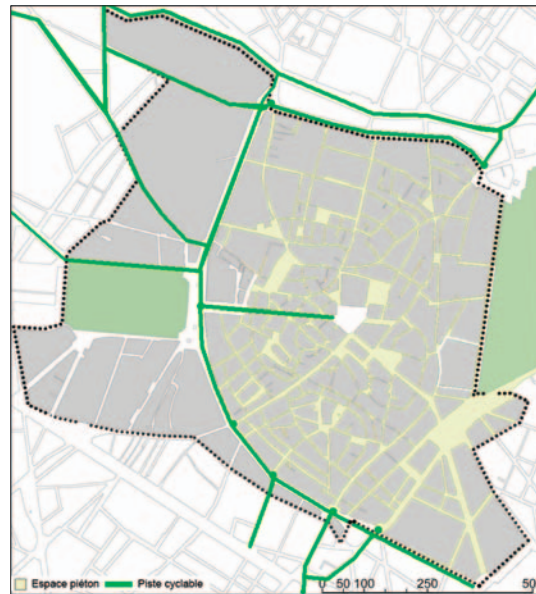


Modes doux

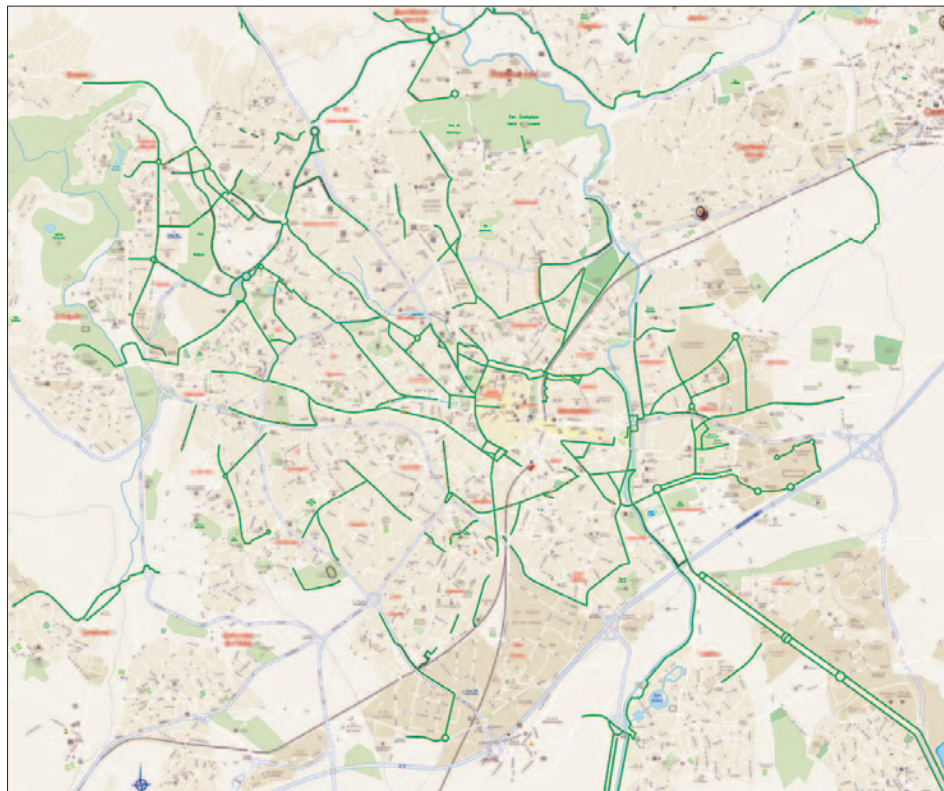
Espace cyclable

La Ville a établi un « Plan vélo » permettant de réaliser à terme un réseau cyclable continu. 158 km sont déjà aménagés, et 100 km supplémentaires sont prévus.

Le secteur sauvegardé reçoit les cyclistes puisque la zone piétonne leur est ouverte. Hors l'Ecusson, seuls le boulevard Henri-IV, la rue du faubourg St-Jaumes ou la rue Pitot ainsi que les tracés des lignes 3 et 4 du tramway sont aujourd'hui équipés de pistes cyclables.



Ecusson - Pistes cyclables et plateau piéton.



Agglomération - réseau de pistes cyclables.

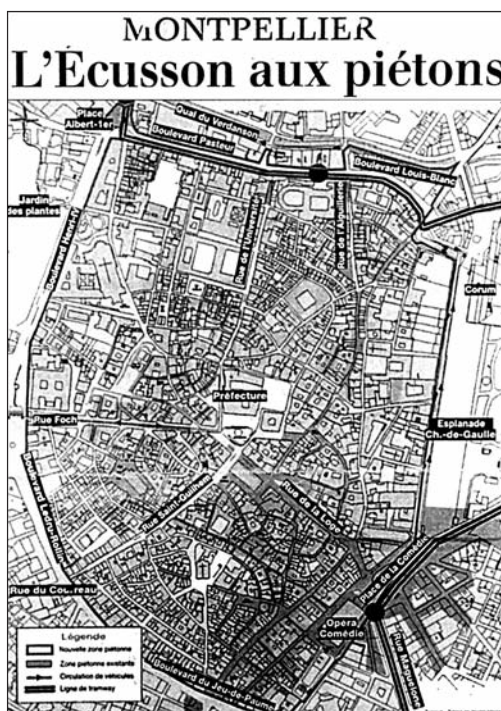
Depuis 2007, T.a.M., propose « Vélo magg' », service de location de vélos. Une dizaine de stations sur les 61 existantes permet un maillage du secteur sauvegardé. Ce service a connu un taux de progression de 10 % en 2010. Le service « Vélo magg' » s'étend en proposant aux familles la location de matériels destinés aux enfants (remorques, vélos équipés de sièges pour bébés) et en expérimentant la location de vélos électriques.



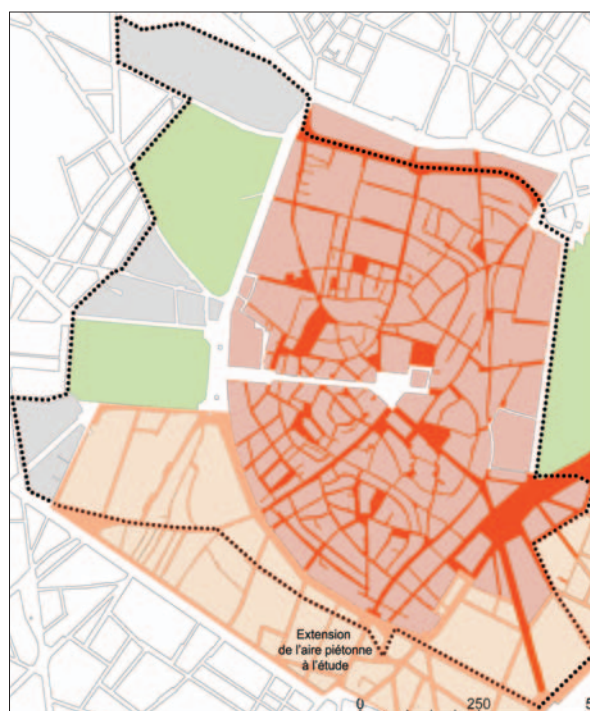
Station « Vélo magg' » et usagers.

Espace piéton

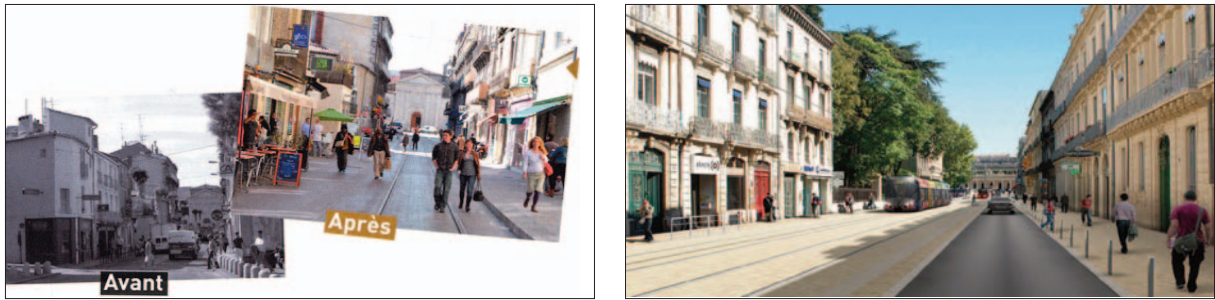
Depuis 2004, l'ensemble de l'Écusson est en zone piétonne et l'accès des automobiles est soumis à des conditions réglementées. Montpellier fut la première ville en France à consacrer la totalité de son centre ancien aux piétons et dispose aujourd'hui de la plus grande aire piétonne de France, sur 60 ha et 24 km de voirie. De 5 000 m² avant 1977 l'espace piéton est passé à plus de 60 000 m² en 2004. Etant Devenu un lieu plus propice à la promenade et au commerce, et le nombre de piétons parcourant l'aire piétonne a ainsi augmenté de 24 % entre 1997 et 2004.



L'annonce de la piétonnisation du centre.



Le plateau piéton existant et son extension.



Espace partagé.

L'accès automobile est contrôlé par des bornes ou barrières en permanence. Une carte d'accès peut être délivrée par la police municipale en fonction du type d'utilisateur et du temps d'utilisation. Cependant, la zone piétonne est victime de conflits d'usage dus aux abus. Malgré le contrôle des accès, les automobiles et deux-roues motorisés y sont trop présents et perturbent la quiétude, le ramassage des déchets, le nettoyage...

Avec l'arrivée des nouvelles lignes de tramway est prévue l'extension du plateau piéton aux quartiers sud de l'Ecusson (faubourgs du Courreau et de la Saunerie). Cette extension favorisera la constitution d'un nouveau circuit commercial dont la première tranche est déjà réalisée.

Equipements et services

Equipements de superstructure

Montpellier est la commune de l'agglomération qui possède des équipements et des services correspondant aux trois niveaux de proximité, de centralité et métropolitain.

Equipements administratifs

Malgré le départ de grandes administrations pour la périphérie, le secteur sauvegardé reste encore le siège d'équipements majeurs :

- La préfecture de Région et du Département.
- Le tribunal administratif, la cour d'appel et la cité judiciaire.
- La direction régionale des affaires culturelles.
- La chambre de commerce et d'industrie.
- La poste centrale.
- L'annexe de l'université Paul-Valéry à St-Charles.

Equipements culturels

Parmi d'autres l'on peut citer :

- L'Opéra-Comédie.
- Le musée Fabre.
- Le musée des Arts décoratifs à l'hôtel Cabrières-Sabatier d'Espeyran.
- Le musée du Vieux Montpellier.
- Le musée de l'histoire de Montpellier.
- Le Musée languedocien.
- La crypte de Notre-Dame des Tables.
- La pharmacie et la Chapelle de la Miséricorde.
- Le conservatoire régional de musique.
- L'Agora, cité internationale de la danse (Centre chorégraphique national et Montpellier danse).
- La Panacée, lieu de création destiné aux arts visuels.
- La salle Pétrarque.
- Le centre de rencontres Rabelais (ancien cinéma Pathé).
- Les galeries St-Ravy et le carré Ste-Anne consacrés à l'art contemporain.
- Le carré Sainte-Anne.

De nombreuses manifestations culturelles telles que la «Comédie du livre» et l'«Agora des savoirs» sont organisées dans le secteur sauvegardé, et les équipements culturels enregistrent une fréquentation croissante. La photographie occupe aussi une place importante avec de nombreuses galeries d'art complétées par la galerie St-Ravy, sur la place du même nom.

L'église Ste-Anne, aujourd'hui désacralisée, abrite le «Carré Ste-Anne», espace d'expositions d'art contemporain et de manifestations culturelles qui a reçu 75 000 visiteurs en 2011. La Panacée, nouveau lieu de création innovant destiné aux arts visuels, ouvrira ses portes en 2013, élargissant l'offre culturelle.

Le musée Fabre, mondialement connu, a accueilli plus de 360 000 visiteurs. Le musée du Vieux Montpellier, la Chapelle de la Miséricorde, le musée de l'Histoire de Montpellier, la Crypte N-D des Tables, le Pavillon populaire... participent de la vie culturelle. En 2011, 96 000 personnes ont visité ces lieux.

D'autres équipements culturels, tels que le Corum, sont limitrophes du secteur sauvegardé. En 2011, le Corum qui a accueilli 154 congrès et colloques et 139 spectacles ou événements culturels, a attiré un total de 390 626 participants.



Musée Fabre, Cité internationale de la danse, Opéra-Comédie, musée Cabrières-Sabatier d'Espeyran.

Equipements sportifs

Compte tenu de la rareté de terrains, le secteur sauvegardé ne dispose pas d'autres équipements sportifs que la piscine Pitot, en contrebas du Peyrou (64 000 usagers par an). Il bénéficie toutefois des terrains qui lui sont proches, tels que le stade Philippidès et les terrains de football du quartier des Beaux-Arts. L'importance du monde associatif contribue également à étoffer l'offre d'activités sportives.

Equipements sanitaires et sociaux

Hormis la maison de retraite de la Miséricorde, la maison de la prévention santé et l'université du Tiers Temps, d'autres équipements se situent à proximité immédiate du secteur sauvegardé.

Equipements universitaires

Les établissements d'enseignement supérieur, diffus sur le territoire communal, restent proches du secteur sauvegardé qui accueille la «Tête de Campus» hébergeant l'ensemble des services d'accueil autour de l'ancien Hôpital général, l'institut de botanique, le jardin des Plantes et la faculté de médecine. Près de 14 000 étudiants suivent partie ou totalité de leur parcours universitaire dans le secteur sauvegardé. Cela a un effet direct sur la vie et l'économie du secteur, en particulier sur le logement au nord de l'Ecusson.

Equipements scolaires

Six établissements scolaires sont situés au sein du secteur sauvegardé :

- Les écoles maternelles L.Pasteur et J.J.Rousseau;
- Les écoles primaires L.Comte et Lamartine;
- Le collège St-François-Régis;
- Le lycée Notre-Dame de la Merc;

Proches du centre ancien, plusieurs établissements le desservent;

- Les écoles maternelles Chaptal, L.Figuier, A.France, Garnier, La Fontaine;
- Les écoles primaires Jeanne-d'Arc, P.Bert, Condorcet, Gambetta, Sévigné, Jules Verne;
- Les collèges C.Claudet, Clemenceau, G.Philippe, C.Royer, Assomption, De La Salle, Ste-Famille;
- Les lycées Clemenceau, J.Guesde, Joffre, J.Mermoz.

On constate une stabilité des effectifs scolarisés tant dans le secteur sauvegardé que dans sa périphérie. On ignore toutefois l'origine géographique de ces élèves qui peuvent être scolarisés ailleurs que dans le secteur de leur domicile.

Etablissements	nb.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Maternelles	2	148	149	149	162	166	164	156	141	134	134	141
Elémentaires	2	235	257	278	272	272	271	245	251	232	238	232
Collèges	1				545	544	519	517	536	545	557	567
Lycées	1				1 225	1 275	1 259	1 274	1 281	1 222	1 283	1 289

Nombre d'établissements et d'effectifs scolaires en secteur sauvegardé de 2000 à 2010.

Etablissements - évol.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Maternelles	100,00	100,70	100,70	109,50	112,20	110,80	105,40	95,30	90,50	90,50	95,30
Elémentaires	100,00	109,40	118,30	115,70	115,70	115,30	104,30	106,80	98,70	101,30	98,70
Collèges				100,00	99,80	95,20	94,90	98,30	100,00	102,20	104,00
Lycées				100,00	104,10	102,80	104,00	104,60	99,80	104,70	105,20

Evolution des effectifs scolaires en secteur sauvegardé entre 2000 et 2010.

Equipements culturels

De nombreux lieux de culte émaillent le tissu du secteur sauvegardé :

- La cathédrale St-Pierre;
- Le Temple;

- L'église orthodoxe de la Théophanie;
- Les églises catholiques St-Matthieu, St-Joseph, Notre-Dame des Tables, des Dominicains, St-Roch, Ste-Eulalie. Les chapelles des Pénitents-Blancs et des Pénitents-Bleus.



Localisation des équipements du secteur sauvegardé et de ses abords.

Services et infrastructures

Services

Collecte des déchets

L'élimination des déchets relève de la compétence de l'Agglomération qui assure la collecte sélective en porte à porte ou au niveau de points d'apports volontaires , celle des encombrants ainsi que les prestations de traitement, de recyclage correspondant à chaque catégorie pour en valoriser la part la plus importante possible.

En 2002, l'Agglomération a réalisé une unité de méthanisation. La matière biodégradable est ainsi transformée en biogaz et en compost dans l'usine Amétyst, ouverte en 2008.

La gestion répond au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés approuvé en 2009. De plus, des quartiers du centre-ville font l'objet d'une démarche de gestion urbaine de proximité qui, visant à améliorer la qualité du service rendu, fixe des objectifs opérationnels aux services de collecte.

Après la mise en œuvre du programme «Déméter» dès 1989, la commune est l'une des premières à avoir lancé en France une solution globale et durable du traitement des déchets ménagers et assimilés. Le tri sélectif a ainsi été mis en place dès 1994. L'appellation Déméter sert aujourd'hui à désigner le centre de tri de l'agglomération ainsi que les points de propreté (déchetteries), dont quatre sont situés sur Montpellier.



Déchets résiduels, non recyclables

Les déchets résiduels non recyclables sont mis dans les conteneurs au niveau des points d'apports volontaires ou dans les conteneurs enterrés existants. Leur collecte est assurée quotidiennement le soir pour les ponts d'apports volontaires et le matin pour les conteneurs enterrés. Des passages supplémentaires permettent de ramasser les déchets déposés sur la voie publique en dehors des heures de collecte (jusqu'à 4 passages dans certaines rues).

Déchets recyclables secs

L'étroitesse des rues n'a pas permis d'équiper le centre-ville de «poubelles vertes» destinées aux emballages en plastique et carton. Les conteneurs enterrés n'ont jamais servis de collecteurs de plastiques et cartons mais uniquement de déchets OM (ordures ménagères) ou pour le verre qui sont encore ne cours d'utilisation Depuis, la distribution des «sacs jaunes» a permis de lever ce frein au tri sélectif. Les sacs sont collectés en porte-à-porte une fois par semaine.

Le verre fait l'objet d'une collecte particulière réalisée par apport volontaire des particuliers dans des conteneurs enterrés spécifiques à la collecte du verre

Bio-déchets

Dès 2010 l'Agglomération a étendu le tri des biodéchets à l'Écusson. Les habitants font le tri des déchets biodégradables dans des « sacs orange » qui leur sont fournis. Collectés, les sacs sont transférés à l'unité de méthanisation Amétyst. Le contenu des sacs orange sert à fabriquer un compost utilisable en agriculture, et du biogaz..

Collecte des encombrants

Depuis octobre 2009, la collecte des encombrants est effectuée sur appel auprès de la communauté d'agglomération. Dans l'écusson, une collecte se fait le soir en même temps que la collecte des OM et cartons dans des véhicules différents.

Déchets du commerce

L'Agglomération et la C.C.I. ont pris des dispositions pour assurer le ramassage des déchets du commerce. Un service en porte-à-porte est assuré pour le carton et le verre avec mise à disposition de conteneurs ou de caissettes. La collecte est quotidienne pour le carton et elle a lieu trois fois par semaine pour le verre.

Déchets du bâtiment

Les déchets des chantiers produits par les entreprises sont évacués par elles, à leur charge.

Adaptation aux contraintes du centre ancien

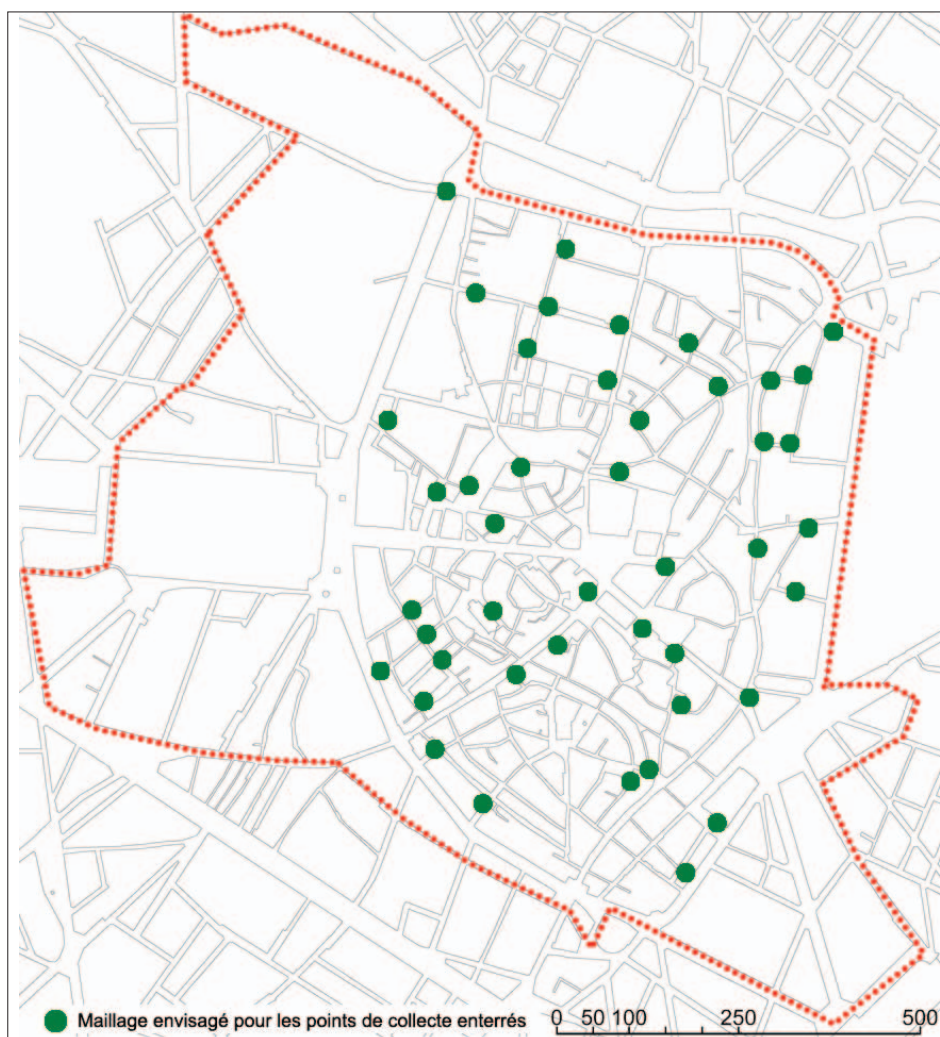
Compte tenu de l'étroitesse des rues, l'Agglomération cherche des solutions les plus adaptées à la collecte des déchets ménagers en secteur sauvegardé en assurant :

- la mise en place des sacs de couleur palliant l'impossibilité de placer des conteneurs pour chaque type de déchet;

- les conteneurs enterrés destinés au verre en remplacement des colonnes à cause des nuisances sonores;

- une fréquence de ramassage des déchets permettant de conserver le bon état de propreté. L'objectif est de supprimer les conteneurs de l'espace public et d'augmenter les capacités de collecte

par l'installation de conteneurs enterrés. Le matériel comprend un bac de 3m³ et une borne. Un camion au gabarit adapté assure le levage des conteneurs. Les contraintes sont dues à la nécessaire intégration au site, à la présence des réseaux souterrains et aux exigences techniques de collecte. Les services de la Ville ont avait sélectionné 91 emplacements potentiels . Après l'examen des sites et des réseaux, seuls 25 emplacements ont pu être retenus pour atteindre un maillage de 80m à 100m.



Points de collecte enterrée envisagés.

Propreté

La propreté est l'objectif prioritaire de la Ville et principalement dans le quartier du centre. Les déjections canines, les déchets, les tags, le stationnement gênant contribuent à favoriser une perception qui est loin d'être à la hauteur des moyens et efforts engagés.

Nettoisement

La vocation touristique et commerciale du centre nécessite un effort particulier de propreté des espaces publics. Dans l'Ecusson, le balayage manuel a lieu 3 fois par jour et des «repasses» sont faites sur les axes principaux tel que les rues Foch, Saint Guilhem, de la Loge ainsi que sur la place de la Comédie.

Lutte contre les tags

La Ville, investie dans la lutte contre les tags, en compte en moyenne 4 500 par mois, contre 3 000 il y a quelques années. L'Ecusson, quartier le plus dégradé par les tags, fait l'objet d'un traitement sous 24 heures. Le logiciel «Géocity» permet de collecter l'ensemble des informations : tagueur, date et durée de l'intervention de nettoyage, ce qui permet à la ville de porter plainte pour les dégradations constatées. La lutte antitags passe aussi par un protocole avec les propriétaires qui s'engagent à remettre en état à leurs frais leurs portes et volets, la Ville procédant au nettoyage à des tags et à l'application d'une résine antitags qui permet à nettoyage plus facile.

Lutte contre l'affichage sauvage

La Ville est également fortement investie dans l'enlèvement des affiches sur tous les supports non adaptés (murs, mobilier urbain, candélabres, etc.), en moyenne plus de 5000 par mois, contre 2500 il y a quelques années. Là encore, toutes les interventions sont répertoriées et analysées par le logiciel Géocity, afin de connaître les différents annonceurs et les différents lieux les plus prisés.

Cent-vingt-quatre supports d'affichage libre sont implantés sur l'ensemble de la ville afin de permettre aux multiples associations de quartier ou autres de communiquer.



Espace public dégradé.

Ressources

Aucun forage n'existe sur la commune et le secteur sauvegardé n'est inclus dans aucun périmètre de protection de captage. L'alimentation est assurée à partir de deux ressources : l'une principale, l'autre d'appoint et/ou de secours.

- La source du Lez, située sur la commune de St-Clément de-Rivière. C'est la ressource principale en eau brute. Alimentée par un bassin versant d'environ 250km, elle correspond à l'émergence d'un karst profond. La capacité mobilisable du réservoir naturel souterrain représente 50% des besoins annuels de production. Le débit disponible est de 1540 l/s.

- Les eaux du canal Bas-Rhône Languedoc (B.r.l.) constituent la source d'appoint représentant moins de 7% des apports. Cet approvisionnement est utile en période de sécheresse et contribue à la sécurité en cas d'incident affectant l'alimentation à partir du Lez.

Traitement

L'eau prélevée dans le Lez, présente une très bonne qualité. Son traitement est assuré dès la sortie du réservoir de Montmaur à la station Arago, d'une capacité de 1540 à 1700 l/s. Il y est procédé à la désinfection et à la clarification de l'eau. Ce traitement permet également de limiter la gêne occasionnée par une turbidité de l'eau en fonction des épisodes pluvieux ou par un rabattement de la nappe en période de sécheresse. La station du Portaly, d'une capacité de 500 l/s, est l'usine de secours. Le traitement des eaux du canal B.r.l. peut être réalisé par les stations du Portaly ou Arago.

Qualité

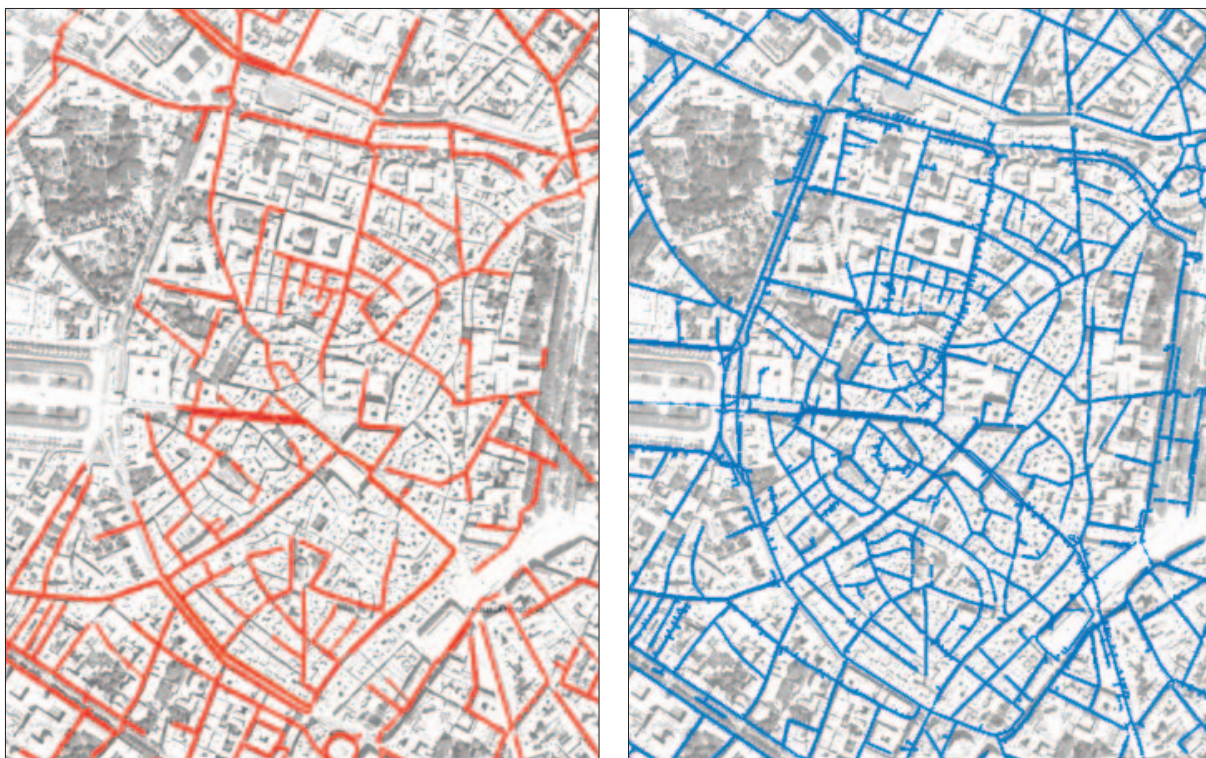
Le service communal d'hygiène assure le contrôle de la qualité de l'eau avant sa distribution. L'analyse physico-chimique et bactériologique est effectuée par un laboratoire d'analyses agréé. La fréquence et la nature des analyses et du contrôle sanitaire des eaux sont fixées par la D.d.a.s.s.

Distribution

L'Agglomération mène un programme de renouvellement des réseaux. Les conduites d'eau potable constituées de matériau dégradé et en fonte grise, cassante, sont remplacées par de la fonte ductile. Un programme de mise aux normes des branchements a été lancé en 2002 afin de remplacer les éléments en plomb. Il sera achevé en 2013.

A Montpellier les consommations pour les années 2005 à 2008 sont :

	2005	2006	2007	2008
Volumes consommés	21 826 030	20 149 348	19 458 482	19 163 646
Abonnés domestiques	29 912	30 710	31 141	32 011
Abonnés non domestiques	1 315	1 223	1 239	1 257
Total abonnés	31 227	31 933	32 380	33 268



Réseaux d'assainissement et d'adduction des eaux.

Assainissement

Eaux usées

La collecte et le traitement des eaux usées relèvent de la compétence de l'Agglomération.

Le secteur sauvegardé se situe sur l'un des deux bassins versants du réseau. De type unitaire, ce réseau comprend un collecteur principal le long du Verdanson et dirige les eaux usées vers la station d'épuration Maera (ex Céreirède), sur la commune de Lattes. C'est au niveau du ruisseau des Aiguerelles que le collecteur reçoit les effluents des collecteurs du centre.

Dans l'ensemble, le réseau d'assainissement fonctionne correctement. Cependant, il présente des défauts inhérents à son ancienneté telle que :

- la non-séparation des eaux usées et eaux de pluie;
- la vétusté des matériaux;
- les insuffisances du dimensionnement des ouvrages par rapport au débit d'eaux pluviales;
- la difficulté d'accès et d'entretien de certains tronçons;
- des problèmes d'étanchéité, notamment au niveau du Verdanson.

Des travaux de renouvellement du réseau sont effectués régulièrement par l'Agglomération qui s'est dotée d'un schéma directeur d'assainissement. Lancé en 2004 et se terminant en 2015, il est réalisé à 80%. L'objectif est la protection du milieu récepteur avec la construction de dix nouvelles stations dans les communes périphériques et l'extension de la station d'épuration Maera dotée d'un émissaire en mer, à 11km du rivage, qui, à son extrémité, atteint la profondeur de 30m.

Bassin d'orage des Aiguerelles

Dans ce contexte, la réalisation du bassin d'orage des Aiguerelles constitue un élément essentiel pour l'amélioration des rejets dans le milieu récepteur. Situé aux abords immédiats du nouvel hôtel de ville, ce bassin, réalisé en 2008-2009, a pour but de stocker par temps de pluie les débits excédentaires du système de collecte unitaire du centre-ville de Montpellier, jusqu'alors rejetés dans le ruisseau des Aiguerelles. Les déversements n'auront plus lieu qu'en cas d'événement pluvieux intense, après utilisation de la capacité de stockage maximale du bassin (20 000 m³). Les eaux stockées seront renvoyées vers la station d'épuration MAERA après passage de l'événement pluvieux.

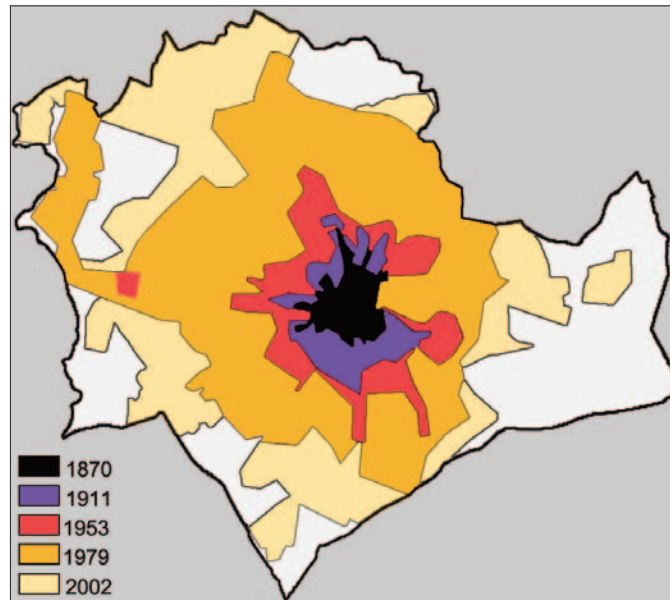
Eaux pluviales

Sur Montpellier, l'objectif du schéma directeur est de développer un réseau séparatif permettant de recueillir les eaux usées et pluviales des communes du nord de la ville équipées de ce réseau. Afin de ne pas diluer les eaux de pluie et les eaux usées récoltées, de nouveaux collecteurs permettent le contournement du réseau unitaire. Ces travaux se heurtent aux difficultés techniques et financières d'un remplacement total du réseau du centre, ainsi qu'au sous-dimensionnement du réseau face à la croissance des communes périphériques.

Aménagement de l'espace

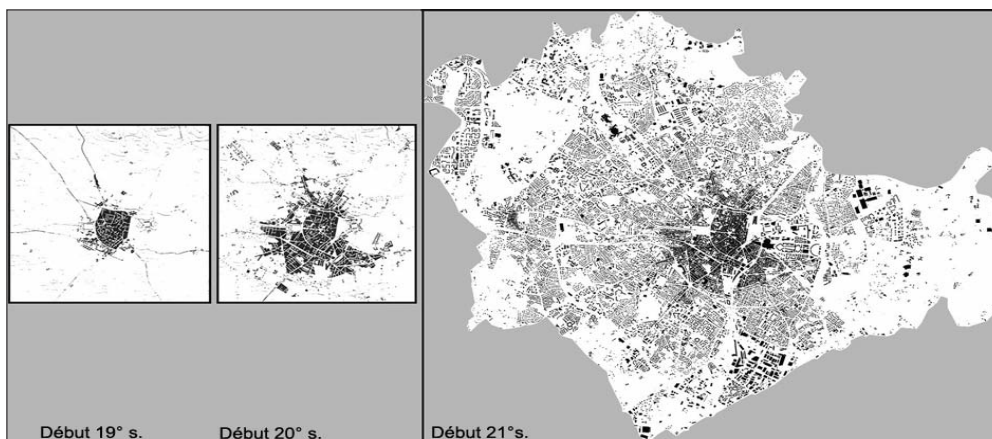
Etat de l'urbanisation

L'urbanisation de Montpellier est une des plus fortes en France. La Commune a triplé sa population depuis l'après-guerre. L'extension urbaine est allée de pair. Entre 1870 et aujourd'hui, la surface urbanisée a été multipliée par 16.



Extension de l'urbanisation.

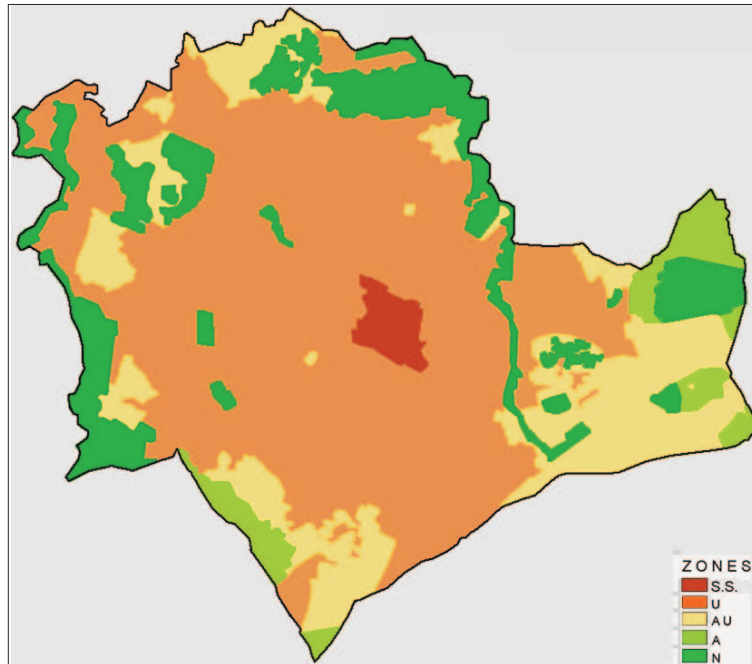
L'image du bâti de cette extension est encore plus parlante de cette rupture entre «ville» et «urbanisation». Elle montre que l'on procède désormais par des formes et des échelles qui ne sont pas celles de la ville traditionnelle.



Evolution de l'urbanisation entre le début du 19^{ème} siècle et celui du 21^{ème} siècle

Aujourd'hui, au sein de cette urbanisation,

- le secteur sauvegardé (SS) représente 96 hectares, soit 1,7 % du territoire communal;
- les zones urbaines (U) représentent 3370 hectares, soit 59,2 % du territoire communal;
- les zones à urbaniser (AU) représentent 1173 hectares, soit 20,6 % du territoire communal;
- les zones agricoles (A) représentent 244 hectares, soit 4,3 % du territoire communal;
- les zones naturelles (N) représentent 807 hectares, soit 14,2 % du territoire communal.



Etat de l'urbanisation actuelle et les extensions prévues au P.I.U. (zones AU).

Le secteur sauvegardé

Morphologiquement, le secteur sauvegardé, avec son extension, peut être partagé en trois entités correspondant à l'Écusson, aux anciens faubourgs et au quartier de la gare.

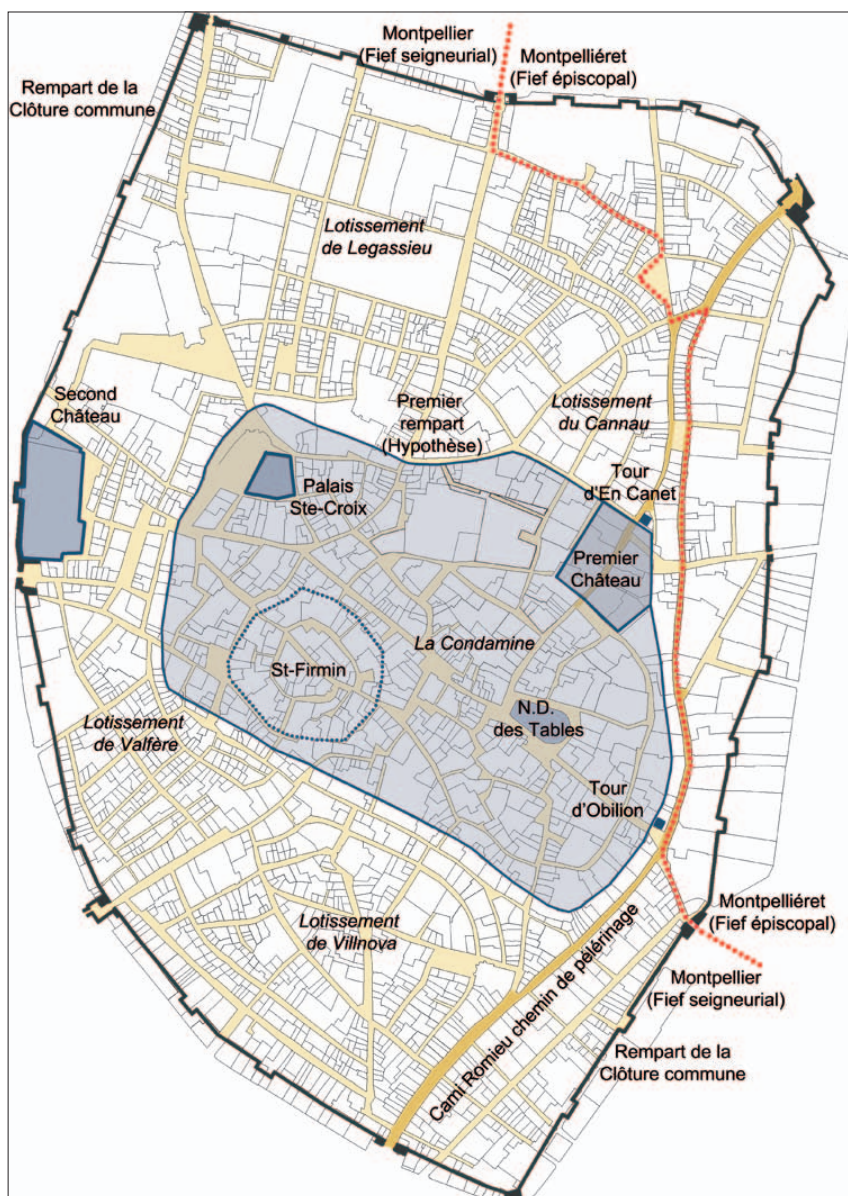
L'Écusson

De la ville ancienne, nous n'avons que la mesure de l'Écusson qui s'est développé sur le site collinaire de Montpellier et de Montpelliéret, que se partagent l'évêque et la lignée des Guilhem.

Le premier château, construit par le seigneur vers l'an 1000 à la limite des deux domaines, forme à ses pieds un quartier commerçant, la Condamine, vite enclose d'un rempart dont le tracé reste encore hypothétique et qui, dans sa quinzaine d'hectares, englobe St-Firmin, église et quartier ecclésiastique d'origine inconnue. L'église de Ste-Marie, devenue Notre-Dame des Tables, occupe le centre de la Condamine. Le Cami Romieu, chemin de pèlerinage et de commerce, longe la ville et alimente ses échanges. Le premier château comme la première clôture seront vite démolis. Le seigneur habitera d'abord le palais Ste-Croix, puis un second château à la hauteur du Peyrou.

Les lotissements bordent progressivement la Condamine. Le Cannau, Villanova, Valfère et Legassieu étendent la ville sur près de 45 hectares enclos par la clôture commune qui abritera vite entre 30 000 et 40 000 habitants.

La Clôture commune fige la forme de la ville malgré ses nombreuses extensions périphériques par des quartiers industriels, des couvents et un habitat populaire. La tentative de la Palissade pour protéger ces extensions ne donnera pas une nouvelle figure urbaine.



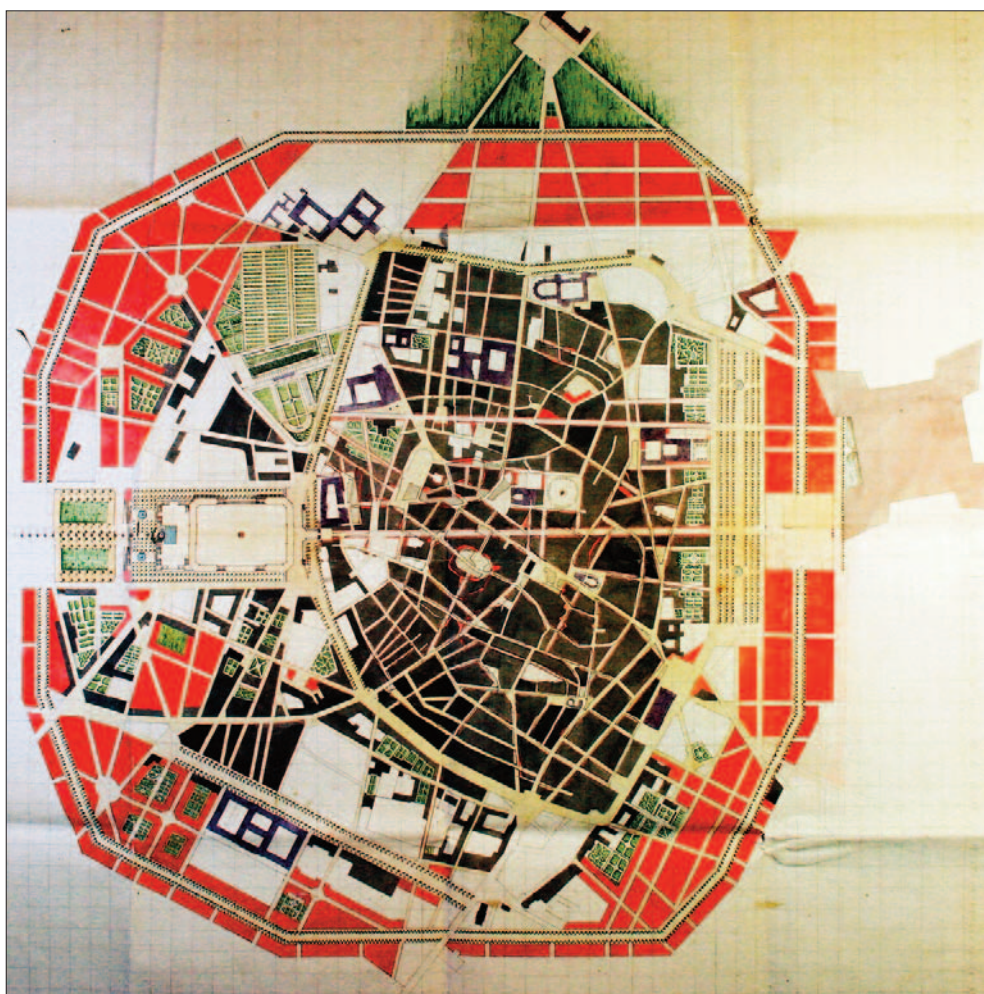
L'Ecusson médiéval sur le cadastre du 19^{ème} siècle.

Les dispositions actuelles de l'Ecusson résultent de transformations souvent brutales. Dès ses débuts, il a connu des déplacements fréquents de ses édifices et fonctions majeures entraînant des destructions massives.

Après les conflits du moyen âge qui voient, ici comme ailleurs, le repli des établissements des faubourgs intra-muros, ceux qui leur succèdent lors des guerres de Religion, entraînent à leur tour des destructions encore plus violentes et modifient la structure même de la ville avec de nouveaux rapatriements d'établissements périphériques. Il faut attendre les débuts du 17^{ème} siècle pour que, par la démolition du flanc est de la Clôture commune et la réunion des deux collines par l'aplanissement de celle de Montpelliéret pour y planter la citadelle, la ville change d'échelle et de figure.

Devenant le siège de la Cour des aides du Languedoc, Montpellier et sa population changent de statut. On y dénombre plus de 300 conseillers et autres procureurs gravitant autour de cette institution et résidant dans l'Ecusson. Ils y construisent de somptueux hôtels particuliers en détruisant les édifices plus anciens, et ils s'accaparent un grand nombre de rues médiévales sous l'élégant vocable d'«inféodation» sans, pour autant modifier radicalement l'îlotage. Parallèlement les établissements conventuels, hospitaliers et caritatifs, changent d'échelle et réunissent parcelles et îlots. Les maisons «ordinaires» se mettent aussi au goût du jour, les bâtiments médiévaux sont remaniés et en maints endroits le tissu ancien est effacé. Pour leur part, les faubourgs revivent en ces temps de paix et ils se peuplent de résidences, d'activités et de quelques hôtels de ces nobles et notables qui veulent sortir du carcan des murailles. A la même époque, aux abords de l'Ecusson, se sont ajoutées l'esplanade du Peyrou, assise de la place royale à l'ouest, et l'Esplanade avec la Citadelle à l'est.

A la Révolution, la transformation majeure est la vente et la destruction de la Clôture commune. La ville s'«ouvre» sur son pourtour. Adossés aux vestiges de la muraille, les bâtiments précèdent les douves formant des boulevards qui conservent la forme initiale de l'Ecusson, tandis que la périphérie se confirme par la consolidation de son urbanisation. Dès le début du 19^{ème} siècle, reprenant des envies et projets antérieurs, un plan de percées propose de tailler l'Ecusson par deux axes est-ouest, de rectifier bon nombre de rues et d'étendre la ville jusqu'à un boulevard circulaire.



Plan de restructuration et d'extension de l'Ecusson par Fovis et Bouet, 1816.

Malgré leurs prévisions de régularisation générale, les plans d'alignement des années 1830-1840 auront peu d'effets. Ils sont systématiques et, apparemment ils ne relèvent pas d'un projet ; ils se cantonnent à régulariser les rues frappant une multitude d'immeubles.

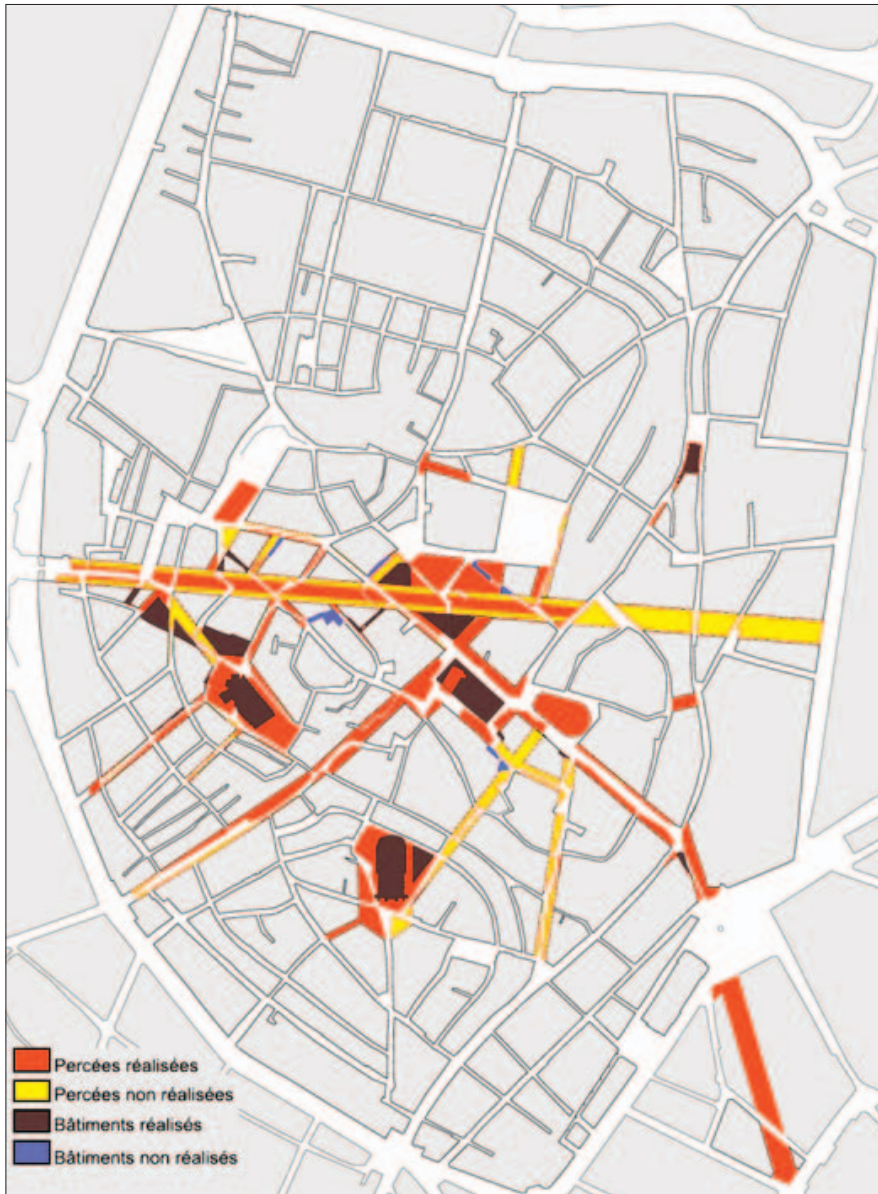


Plans d'alignement de 1835.

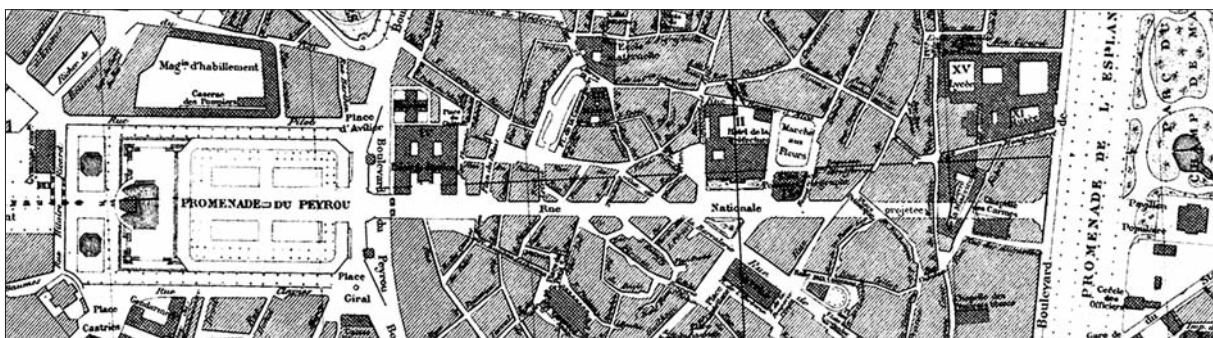
C'est au milieu du 19^{ème} siècle que les transformations sont caractérisées par un vaste programme, inabouti, de percées qui éventrent le tissu, cassant la logique de sa formation séculaire.

Leur objectif est de relier le centre du commerce avec la nouvelle gare du chemin de fer qui inaugure la modernité. La pièce majeure du dispositif, la rue Impériale, comme au plan de Fovis et Bouet, part de la porte du Peyrou pour ne jamais atteindre son terme, l'Esplanade. Son ambition est de créer une de ces artères dont la période haussmannienne est friande.

Ces percées et la démolition de plusieurs îlots ont «dé-figuré» la structure de l'ancienne ville et lui ont ajouté de nombreux édifices publics, commerciaux et d'habitat. Le long des nouvelles voies ont été implantés des immeubles modernes pour l'époque, alors que d'autres ont été refaçadés pour se mettre au goût du jour.



Projets de percées et percées réalisées au cours de la deuxième moitié du 19^{ème} siècle.



Le projet de la rue Impériale (devenue Nationale, puis Foch), non abouti, figurant encore sur le plan de Kruger en 1911.

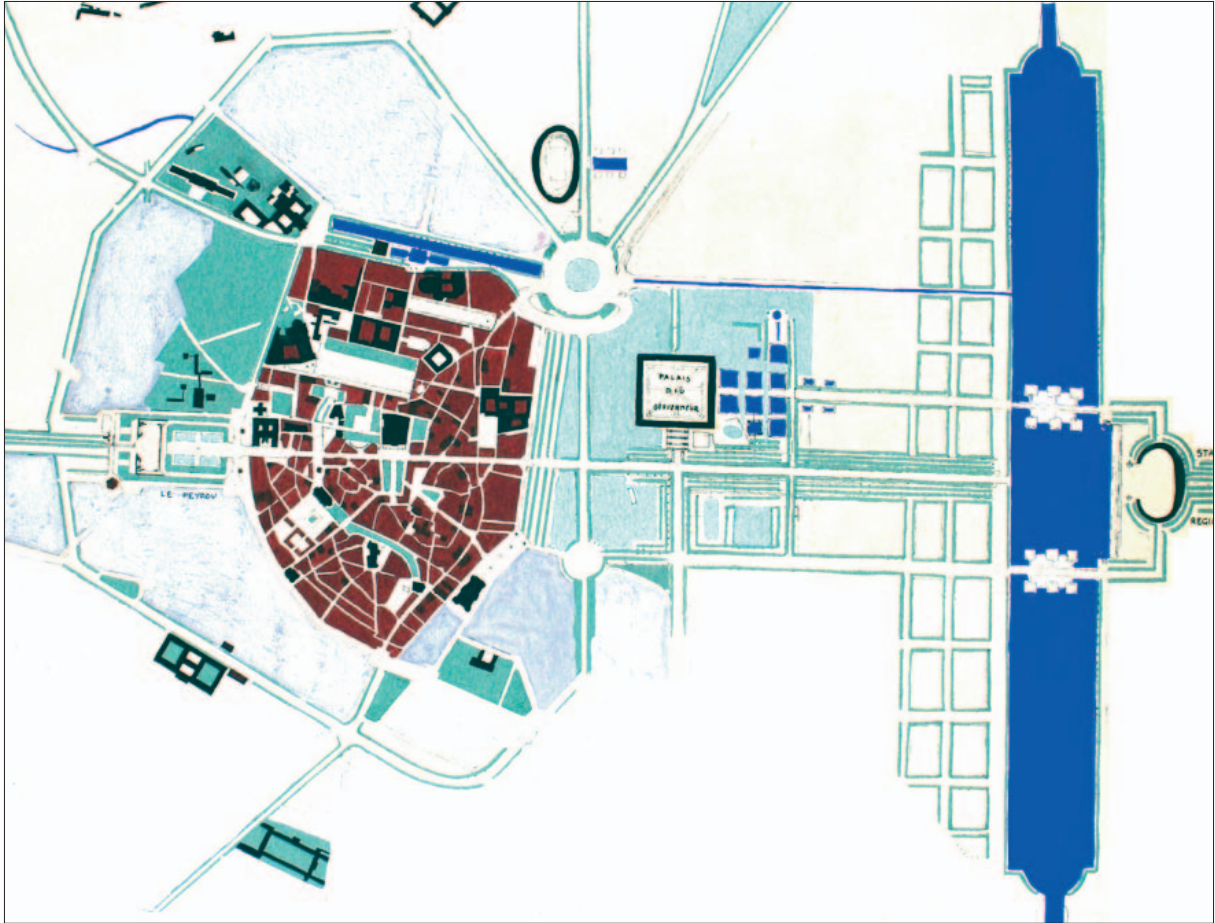
L'ensemble du tissu a été considérablement densifié par des constructions supplémentaires et par des surélévations. Les interventions de cette période ont aussi greffé la ville médiévale sur une nouvelle centralité, celle de la place de la Comédie qui, entourée d'importants immeubles éclectiques, est devenue le «salon» de la ville. Ce déplacement, lié à l'implantation de la gare, correspond aux ambitions d'intégrer la ville à cette «porte sur le territoire» que représente le chemin de fer.

Dans le droit fil des «Plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement» de la loi Cornudet de 1919, Montpellier fait établir le sien en 1927, par Carlier et Leenhardt. A nouveau, les propositions d'éventrement de l'Ecusson visant à prolonger la rue Foch et à créer plusieurs radiales, sans rapport avec celles du 19^{ème}, restent, heureusement, sans effet. Un nouveau boulevard périphérique et une nouvelle gare sont dessinés.

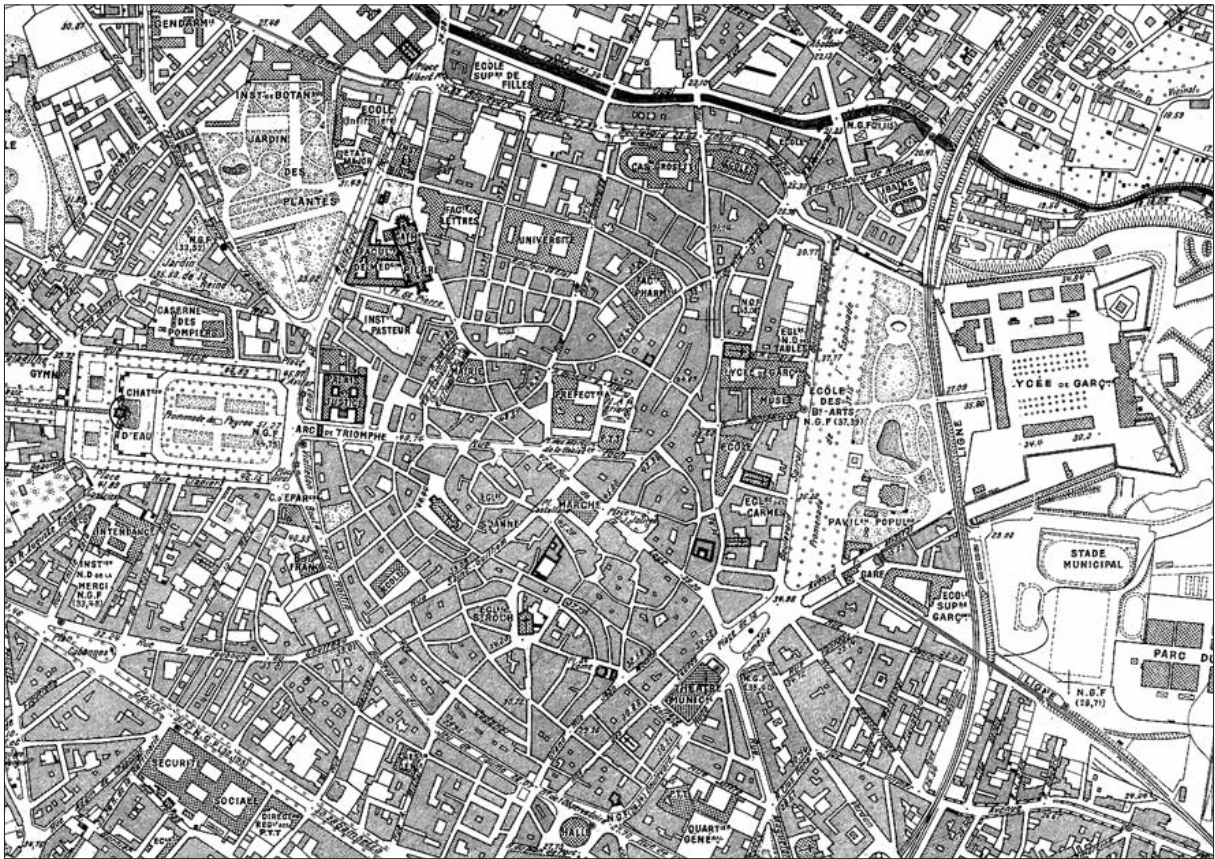


Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement par Carlier et Leenhardt, 1927.

Le plan détaillé que dresse Beaudoin pour le centre, entre 1942 et 1944, n'est pas plus respectueux de l'Ecusson. Maintenant il ne s'agit plus de percées, mais de grands vides qui forment des cours, des places et des «coulées vertes» à travers le tissu. La citadelle disparaît, elle est remplacée par un «palais du Gouverneur». Depuis le Peyrou, la percée du 19^{ème}, la rue Foch, défiant le relief, est prolongée à travers un parc jusqu'à rejoindre monumentalement le Lez transformé en ce lieu en grand bassin précédant une «station régionale» dont on ne connaît pas la fonction. Le Verdanson est également transformé en un grand plan d'eau.



Plan d'aménagement de Montpellier par E. Beaudoin, 1942-1944.



Plan du ministère de la Reconstruction, 1955.

Tous ces plans, partant du début du 19^{ème} siècle jusqu'au milieu du 20^{ème}, ont comme trait commun de projeter la destruction de l'Ecusson. Seules les percées du milieu du 19^{ème} peuvent prétendre avoir obtenu quelques résultats, mais bien au-dessous de leur ambition.

L'Ecusson résiste ainsi que le montre le plan de 1955. Après le «traumatisme urbain» des années 1860, aucune autre saignée n'a marqué le tissu ancien. Récemment, Montpellier et son agglomération ont connu une forte expansion. La ville ancienne est devenue encore plus qu'ailleurs un paradoxe de l'urbain regroupant sur la cinquantaine d'hectares qui sont les siens des fonctions commerciales et ludiques qui s'adressent à une population désormais considérable.

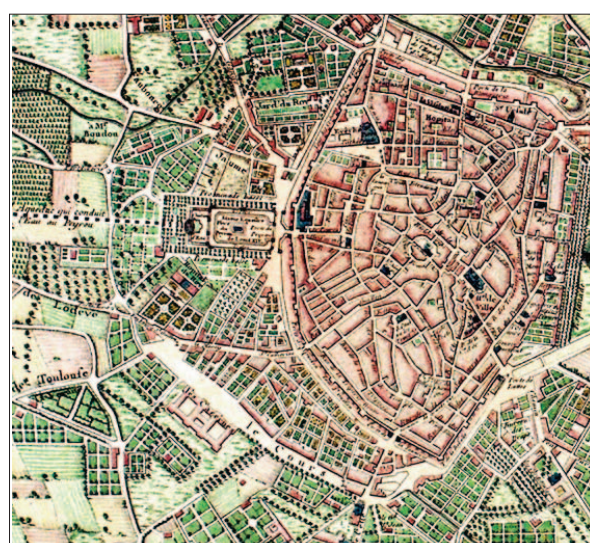
C'est ainsi un tissu profondément bouleversé dans ses tracés par les anciennes percées, autant que dans ses fonctions par son rôle de capitale régionale, qui forme le secteur sauvegardé. Le centre n'a pas contribué à l'urbanisation. Sa densification, ancienne, n'a pas accueilli de nouveaux habitants. L'histoire urbaine de l'Ecusson est celle d'un centre médiéval mille fois remanié et, souvent, renié.

Les faubourgs

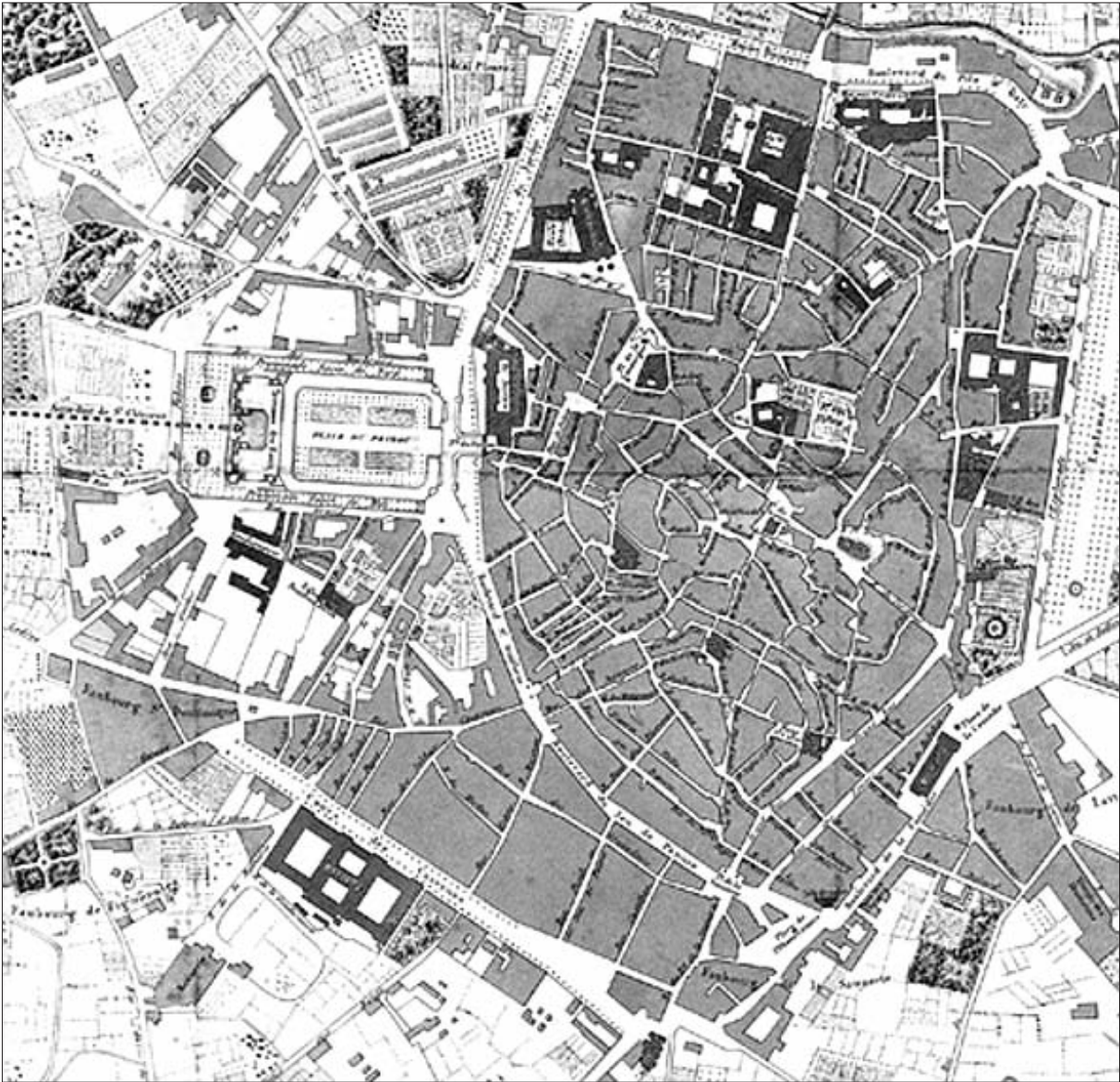
Les faubourgs englobés dans le secteur sauvegardé, et bordant à l'ouest et au sud la ville médiévale de l'Ecusson, correspondent à des implantations d'établissements et à des extensions urbaines anciennes dont peu de traces subsistent, si ce n'est le tracé de quelques rues qui perpétuent des chemins médiévaux. Bien que populaires, ces faubourgs abritent quelques hôtels particuliers et de nombreuses habitations bourgeoises, les uns et les autres souvent dotés de jardins d'une étendue parfois significative.

Ces faubourgs, vivant dans l'incertitude des agressions, ont abrité bon nombre d'activités qu'il s'agisse de tanneries, scieries et autres, ainsi que celles liées au transport par le Lez. D'après les documents relatant leur peuplement, ils abritent aussi des cultivateurs qui disposent des petits terrains proches de la ville.

Les plans de 1734 et de 1774 montrent que les abords de l'Ecusson sont surtout occupés par des jardins ayant parfois l'allure de parcs liés à des «campagnes». Hormis le Courreau, la porte de la Saunerie et celle du Pila, les autres lieux apparaissent clairsemés.



Reportées sur le plan de 1734 les emprises bâties ainsi que le plan de 1774 montre des faubourgs clairsemés.



Plan de 1834.

Les planches des sections du cadastre de 1825 assemblées indiquent une occupation des faubourgs qui reste toujours faible et qui s'«effiloche» vite dès qu'on s'éloigne de la ville. Hormis la rue du Courreau et le Cours, aucune urbanisation «planifiée» n'organise ces extensions, même si le parcellaire des petites maisons se rapproche de celui de la ville. Les grandes propriétés, ecclésiastiques ou domaniales parsèment le tissu sans partage clair. Seuls les boulevards sont déjà constitués en vis-à-vis de la ville.



Le cadastre de 1825 montre les faubourgs en cours de constitution.

En revanche, le plan de 1834, retenant le seul îlotage, donne l'impression d'une urbanisation plus fortement constituée. Il n'est pas impossible que cela soit le seul effet de la représentation du graphique.

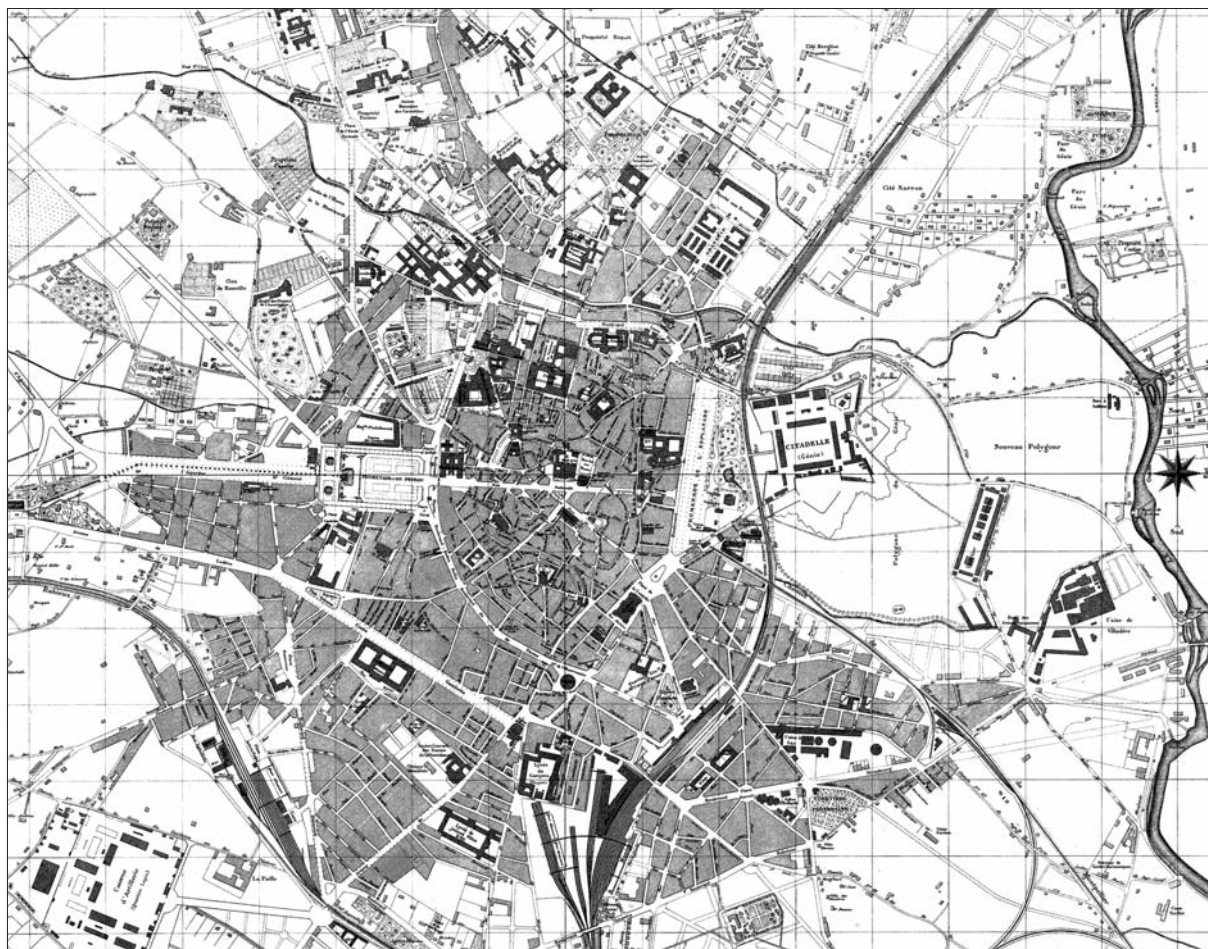
Pourtant les faubourgs offrent un exutoire important à cette ville tant dénoncée pour sa densité. Leur organisation par des plans ordonnés est une ambition ancienne. Le projet de Bonnier en 1720, comme celui de Fovis et Bouet, envisage une planification ordonnée qui ne verra jamais le jour.

Il faut attendre la seconde moitié du 19^{ème} siècle pour que l'occupation des faubourgs prenne corps. Le plan de Kruger, datant de 1911, montre l'expansion urbaine. La ville est désormais hors les murs, par des quartiers plus ou moins structurés, mais sans plan d'ensemble ; l'haussmannisation est réservée à l'intra-muros.

Ainsi, la seconde moitié du 19^{ème} siècle aura surtout transformé le caractère des faubourgs par l'ouverture des boulevards qui a permis aux franges de la ville de s'instaurer en «vis-à-vis» du centre et d'y ériger des immeubles, à l'égal de ceux que le centre construisait à l'emplacement des douves.



Les plans de Bonnier en 1720 et celui de Fovis et Bouet en 1816 prévoyaient une urbanisation ordonnée des faubourgs.



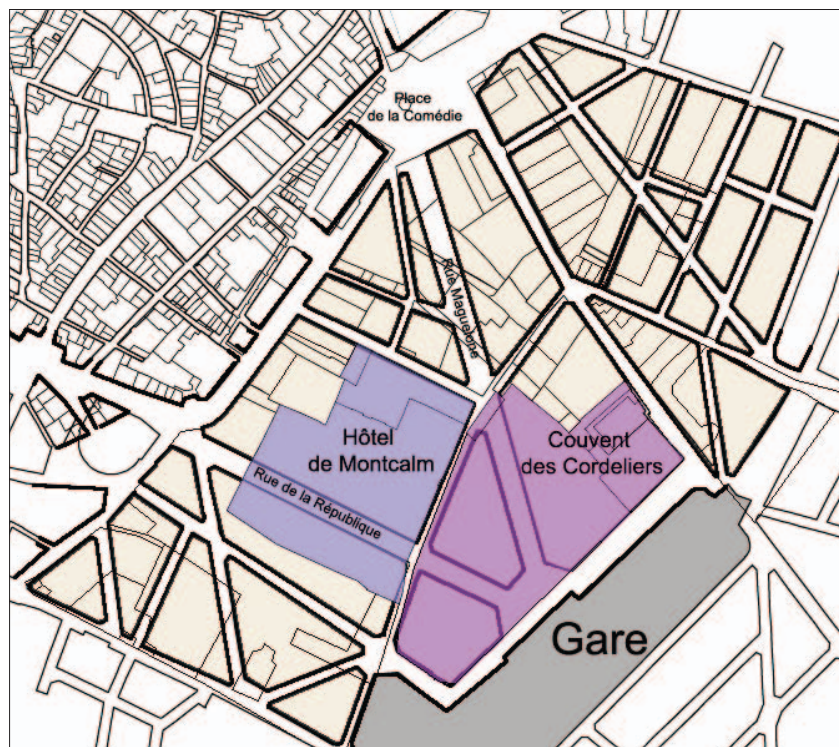
Plan de Kruger de 1911.

Le quartier de la gare

Bâti au cours de la seconde moitié du 19^{ème} siècle sur le faubourg de Lattes, empiétant sur des grandes propriétés suburbaines privées et ecclésiastiques, le quartier de la gare a la forme d'un tissu urbain ordonnancé et dense. La rue de Maguelone est son axe structurant. Elle aboutit à la gare d'où part aussi la rue de la République prolongeant les anciens boulevards. Garni d'immeubles imposants le long des principales rues, le quartier abrite quelques hôtels particuliers bourgeois typiques de cette moitié du siècle.



La rue Maguelone menant à la gare, épine dorsale du quartier, œuvre des années 1860.



Le quartier de la gare porté sur le parcellaire du cadastre de 1825 et l'ilotage actuel.

Ce quartier recèle aujourd'hui un potentiel urbain lié à la restructuration de la gare. C'est le projet du «Nouveau St-Roch» qui consiste à transformer la gare actuelle au sein d'un quartier d'habitat collectif (1 500 logements) et d'activités avec 50 000m² de bureaux et de commerces. Le projet vise à renouveler le rôle et l'image urbains de la gare accompagnant ainsi la forte progression du trafic ferroviaire.

Cette transformation de la gare a conduit à établir des projets urbains voisins, comme l'opération Du Guesclin. Elle s'étend de la rue du même nom jusqu'au viaduc Frenay, sur des terrains de la S.n.c.f.et R.f.f., aujourd'hui en friche.

Environnement

Favoriser la biodiversité en ville

La préservation des caractéristiques environnementales sur le secteur sauvegardé va de pair avec la préservation de son patrimoine bâti.

L'augmentation des espaces verts présents dans le tissu urbain est un des objectifs prioritaires de la sauvegarde du centre ancien. Ces espaces constituent le pendant du patrimoine bâti. Dans le tissu ancien, ils sont rares.

Préserver le paysage

La préservation du paysage ancien, des rues et des places, de son unité comme de ses variétés, voire de ses contrastes, est l'une des richesses ayant justifié la création du secteur sauvegardé. Son plan et son règlement assurent la protection du paysage ancien autant que sa mise en valeur

Lutter contre les nuisances et la pollution

La lutte contre les nuisances vise autant à protéger l'environnement qu'à offrir un cadre de vie attractif pour accueillir de nouvelles populations. Si la politique de piétonnisation y contribue, la lutte contre les nuisances relève de la politique communale. Les actions entreprises par la ville produisent déjà leurs effets et elles se poursuivent.

Besoins, prévisions et enjeux

Prévisions démographiques

... pour l'agglomération et la commune

Les prévisions démographiques, établies par le S.co.t. et le P.d.u. pour l'agglomération, comme par le P.I.u. pour la commune, retiennent trois scénarii :

- le scénario au «fil de l'eau», prolongeant des tendances actuelles;
- le scénario de «repli», retenant une croissance externe au périmètre;
- le scénario «maîtrisé» de l'urbanisation et des déplacements.

Le diagnostic retenu par le S.co.t., conduit l'agglomération à une population de 530 000 habitants en 2015, ce qui implique un taux de croissance de 0,76% par an. Pour la commune, le P.I.u. a retenu l'hypothèse d'un taux d'environ 0,85%.

... pour le secteur sauvegardé

Si pour la commune les prévisions envisagent un taux annuel de croissance, il est pratiquement impossible d'esquisser des prévisions à l'échelle du territoire du secteur sauvegardé.

Ici, les tendances de croissance ou de dépeuplement dépendent tant de la réutilisation des logements vacants que des conditions d'attraction de nouvelles populations, aussi bien par l'entremise de la politique du logement social et familial que par les prix fonciers ou les aménités urbaines telles que les équipements ou l'espace public, que peut offrir le centre ancien à l'habitat.

On peut observer que la tendance au dépeuplement s'est légèrement infléchie au cours des dernières périodes intercensitaires. La confirmation de cette inflexion résultera aussi bien de la politique urbaine que du comportement du corps social face à l'habitat ancien.

En effet, dans des espaces urbains aussi particuliers que les centres anciens, les tendances ne s'affirment que par la volonté publique de les confirmer.

Besoins et prévisions économiques

... dans le centre et le secteur sauvegardé

Les hypothèses de croissance économique du «Scénario maîtrisé» du P.d.u. ainsi que celle du S.co.t., convergent quant aux prévisions pour la commune. Le P.d.u. prévoit 12 000 emplois supplémentaires pour Montpellier et l'hypothèse médiane du S.co.t., portant sur la période 2004-2015, en prévoit un nombre équivalent.

En conservant les 3 000 emplois annuels prévus pour Montpellier par les deux documents de planification, on peut escompter à échelle communale un apport de 15 000 emplois supplémentaires, sans toutefois que l'on puisse préciser la part de leur implantation dans le secteur sauvegardé.

En effet, compte tenu de la délimitation du secteur sauvegardé, qui ne correspond à aucune unité statistique, établir des prévisions à l'échelle de son territoire relève de la gageure.

Cependant, les effets de la croissance de la ville doivent contribuer au développement des activités adaptées au secteur sauvegardé. Celles-ci sont commerciales, touristiques, de service et universitaires. Par son caractère particulier, le centre ancien peut offrir un cadre privilégié à leur accueil.

Université

La réorganisation géographique du campus avec, notamment, l'implantation centrale de la «Tête de campus» au nord de l'Ecusson, rejaillira incontestablement sur l'activité du secteur sauvegardé, tant par les services requis que par la présence des étudiants et des chercheurs. Pour tirer réciproquement le meilleur parti, l'intégration de l'université à la ville doit être d'abord celle des étudiants dont le logement se résume souvent, à l'heure actuelle, à un habitat insalubre.

Bureaux

Si pour le centre, au sens large du terme, les services aux entreprises correspondent à plus de 8 000 m², on peut considérer que celui-ci conserve une position attractive pour les bureaux.

Cela peut avoir des retombées directes ou indirectes sur le secteur sauvegardé. A l'échelle de la commune, les besoins en bureaux de petites surfaces sont estimés entre 5 000 et 6 000 m² par le S.C.o.t. Cette demande peut bénéficier au secteur sauvegardé.

Si la transformation des logements en bureaux doit être limitée, les surfaces vacantes ou potentiellement libres, notamment au rez-de-chaussée, doivent être mobilisées en plusieurs immeubles anciens offrant les caractéristiques requises par les activités de service. Un effort de localisation en secteur sauvegardé devra être entrepris en ce sens. L'opération nouveau St-Roch offre également des potentialités à proximité du nœud intermodal. Cela, comme pour le commerce, peut être favorisé par la mise en valeur de l'environnement et, plus particulièrement, par le traitement de l'espace public.

Commerce

L'offre commerciale du centre ancien, cœur marchand de la ville a encore une place significative dans la structure commerciale. Bien que les surfaces y soient de taille peu adaptée, il s'agit d'un autre type de commerce que celui des zones périphériques ce qui ne le pénalise pas au profit des implantations

périphériques. La faible part de la clientèle venant des parties éloignées de la zone de chalandise est instructive de cette faiblesse. Dans leur concurrence avec les pôles périphériques les commerces dépendent de l'accessibilité en voiture et du stationnement.

Comme il a été dit, le diagnostic de l'activité commerciale conclut en disant que seul un saut qualitatif important de l'offre peut faire évoluer le centre de manière significative.

Par ailleurs, la piétonisation de l'Ecusson a entraîné une modification des habitudes de consommation, affirmant le caractère de lieu de promenade, de détente et d'achats.

Selon le cabinet Bérénice et la C.c.i., les moyens à mettre en œuvre pour opérer un «remembrement» commercial par :

- le «bouclage» et l'extension des circuits commerciaux. La constitution de linéaires commerciaux aptes à accueillir des établissements de taille moyenne, des enseignes «prescriptives», des circuits marchands et l'implantation de magasins de marque adaptés à la structure foncière du secteur sauvegardé.

- ici, tout doit être pensé pour l'agrément du piéton : l'aménagement de l'espace et la restauration du cadre architectural en sont la condition essentielle. La présentation et l'aménagement du commerce (enseignes, devantures et vitrines, terrasses...) ainsi que l'amélioration de son niveau de prestations doivent donner une apparence moins dégradée qu'elle ne l'est aujourd'hui.

- l'extension du plateau piéton est essentiel pour étendre la centralité en raccordant les faubourgs le long de l'axe du boulevard du Jeu de Paume, le Nouveau St Roch et un pôle commercial rue Duguesclin. De même, la rue de la République, reliant la gare au secteur commerçant devra être mieux intégrée au dispositif.

- l'accessibilité par tous modes et le stationnement doivent permettre d'attirer des clientèles extérieures.

- la création d'un périmètre de préemption des fonds de commerce au centre doit permettre de connaître et d'anticiper les mutations pour préserver la diversité et la qualité.

Le plan de sauvegarde ne limite ni les implantations commerciales ni leur taille sous réserve qu'elles respectent les conditions du règlement. Il répond ainsi à la nécessaire dotation du centre en surfaces adaptées par leur taille aux activités nouvelles, notamment le long du boulevard du Jeu de Paume et aux abords de la gare, favorisant ainsi l'extension du circuit commercial. C'est là que peuvent être dégagés les surfaces qui font défaut. Leur évaluation reste aléatoire car elle dépend des possibilités de libération des locaux et de leur éventuelle réunion.

Tourisme et hôtellerie

Les capacités d'attraction touristique de la ville sont loin d'être épuisées. Hormis les efforts qui restent à faire en matière de structures hôtelières, la mise en valeur du patrimoine comme la mobilisation de compétences et la découverte de la ville ancienne restent encore embryonnaires. La restauration des édifices, une salle du patrimoine, l'affiliation aux associations des villes d'art et d'histoire... compléteraient favorablement l'exploitation non seulement du potentiel touristique venant de l'extérieur, mais permettraient aussi aux Montpelliérains une meilleure découverte de leur ville.

En matière hôtelière, l'exploitation du cadre urbain et architectural pourrait accueillir de nouvelles implantations liées au tourisme culturel et de loisir.

Besoins en matière d'habitat

... dans le secteur sauvegardé

Le secteur sauvegardé est déjà bâti. Ses capacités d'accueil restent très limitées. L'apport des nouvelles constructions sera marginal dans cet espace dense. La substitution des bâtiments qui est autorisée se fera à un rythme très lent.

En revanche, le véritable renouvellement urbain, la « mise à niveau » du patrimoine immobilier et la restauration du patrimoine architectural, la reconquête d'une partie des logements vacants, la résorption de l'insalubrité, une politique du logement social, comme la création des conditions d'un environnement résidentiel attractif, peuvent seuls restituer au centre sa fonction résidentielle et lui permettre d'accueillir une population nouvelle.

Si le chiffre de près de 1 900 logements vacants doit être considéré avec circonspection, car la réalité de la vacance mérite d'être vérifiée, il est évident que le parc inoccupé représente un potentiel pour l'attraction d'une nouvelle population dans le secteur sauvegardé.

Par ailleurs, la poursuite des actions de réhabilitation se justifie, car elle est globalement faible et, par ailleurs, l'habitabilité nominale satisfaisante ne répond pas toujours aux exigences légitimes de la population en matière de confort.

Enfin l'intervention des organismes du logement social, comme ceux du logement étudiant, paraît nécessaire alors que les ménages démunis d'une part et le potentiel étudiant de l'autre constituent des populations particulièrement présentes dans le secteur sauvegardé.

Ici comme dans les autres secteurs sauvegardés, la politique du logement sera le fait de la réhabilitation et de la restauration du parc ancien qui, par un travail complexe, pourra être adapté aux besoins actuels de l'habitat, notamment par la reconquête des logements vacants et en restructurant les immeubles pour retrouver des logements de taille et de confort adaptés à la demande.

Besoins en matière de transports et de déplacements

Le secteur sauvegardé bénéficie d'une situation privilégiée tant par sa position de nœud des transports en commun que par sa piétonnisation. L'extension du plateau piéton aux faubourgs, la mise en place de nouvelles lignes de tramway et de nouvelles stations, amélioreront sa desserte. Reste à mieux doter le nord-ouest et le sud-est de l'Écusson par des aires de stationnement, et à mieux maîtriser l'accès de véhicules automobiles dans le centre. La gestion de l'espace piéton justifie d'un meilleur traitement et de mesures de contrôle des accès des véhicules qui perturbent son fonctionnement.

Besoins en matière d'équipements de superstructure

L'effort de réalisation d'équipements collectifs de proximité devra se poursuivre sur le secteur sauvegardé en accompagnement de la politique de son peuplement. En effet, le centre ville est déjà bien doté en équipements collectifs et la présence d'équipements est un facteur attractif, notamment pour les ménages avec enfants qui constituent une population « stable » au sein de la ville ancienne.

La Maison de la démocratie, située dans le secteur sauvegardé, permet de regrouper les services administratifs au cœur du quartier centre.

**Besoins en matière de collecte des déchets, propreté,
adduction en eau potable et assainissement**

A l'échelle du secteur sauvegardé, l'amélioration des réseaux de collecte des déchets suit les programmes établis par la Ville et l'Agglomération.

Les questions de propreté et de nettoyage peuvent être considérées comme étant traitées, la Ville pouvant améliorer les dispositifs selon les nouveaux besoins.

L'adduction en eau potable est satisfaisante, et l'assainissement s'améliore, bénéficiant des investissements de l'Agglomération.

Aménagement de l'espace

Les actions déjà entreprises pour préserver et mettre en valeur le centre historique, et celles engagées pour promouvoir l'extension de la centralité sont nombreuses. Elles se sont traduites par la réalisation d'équipements, par des actions et des opérations en faveur de l'habitat.

Ces actions ont impulsé une dynamique qui doit être prolongée par d'autres actions permettant d'assurer une amélioration du commerce, de l'habitat et des équipements.

Cette poursuite du renouvellement urbain sous forme de réhabilitation, de restauration ou de restructuration est un des objectifs inhérents au plan de sauvegarde. Rendre la ville actuelle tout en la conservant, «continuer son histoire», pourrait-on dire, sans nier son passé, est la condition de la survie y compris de son patrimoine.

Reste que la qualité du traitement, tant de la restauration des bâtiments que de l'aménagement des services publics, doit être améliorée.

Environnement

Préserver le paysage

La préservation du paysage urbain, de ses rues et places, de son unité comme de ses variétés, voire de ses contrastes, fait la richesse qui a justifié la création du secteur sauvegardé. Pour les protéger et les mettre en valeur, le plan de sauvegarde privilégie leur restauration et, lors de constructions nouvelles, il retient la priorité de leur intégration dans le tissu existant. A ce titre, les perspectives et les cônes de vue sont également pris en compte par le plafond de hauteur tout comme le caractère des lieux et le profil de la ville. Le grand paysage n'est ici présent que depuis le Peyrou. Les servitudes royales et celles du P.I.u. qui les complètent préservent les vues.

Favoriser la biodiversité en ville

La préservation et l'augmentation des espaces verts dans le tissu urbain sont un des objectifs prioritaires de la sauvegarde du centre ancien. Ces espaces constituent le pendant du patrimoine bâti. A ce titre, l'aménagement de liaisons avec des espaces verts extérieur (Corridors Ecologiques) participe à la connexion entre espace urbain et espace naturels (Trame verte et bleue).

Une politique de végétalisation accompagnée de pratiques écologiques participe au développement de la biodiversité et à l'amélioration de la qualité du cadre de vie du secteur sauvegardé.

Dans ce cadre, la préservation de la végétation « privée » visible du domaine public et celle non visible du domaine public constitue un enjeu important.

Lutter contre les nuisances et la pollution

La lutte contre les nuisances engagée par la municipalité s'attache à identifier et à poursuivre le contrôle de la qualité de l'air, à limiter les nuisances sonores et à améliorer la collecte, le tri et l'élimination des déchets. Ces actions devront être poursuivies.

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Milieu physique

Le climat

Températures, vents, précipitations

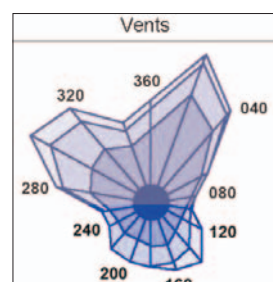
Montpellier est soumise à un climat « méditerranéen ». Entre la plaine littorale languedocienne et les premiers contreforts des garrigues, la ville bénéficie d'une situation privilégiée toute l'année.

Les données, relevées sur la période d'observation 1951-2001 à la station météorologique de Montpellier-Fréjorgues, permettent de mettre en évidence les caractéristiques :

- une concentration des précipitations aux intersaisons avec de fortes pluies automnales (précipitations cévenoles) et hivernales ainsi qu'une période estivale marquée par une sécheresse plus ou moins sévère selon les années. On enregistre des précipitations moyennes de 689 mm par an, avec maximum en octobre (111,5 mm), et un minimum en juillet (21,2 mm) ;
- des températures élevées en été et douces en hiver. Elles sont comprises entre 22,5 °C pour le mois le plus chaud (août), et 6,7 °C pour le mois le plus froid (janvier), avec une moyenne annuelle de 14,3 °C (moyenne France : 12,2 °C) ;
- un ensoleillement de 2 688 heures par an soit une moyenne de 7 h 22 par jour (France : 4 h 46) ;
- des vents caractéristiques du climat méditerranée qui balayent la région durant les deux tiers de l'année. Cependant, la plaine montpelliéraine est relativement épargnée n'étant soumise aux vents violents que 45 jours par an en moyenne ;

On rencontre le plus fréquemment : la tramontane (ouest/nord-ouest), le mistral (nord/nord-est), le marin (sud/sud-est).

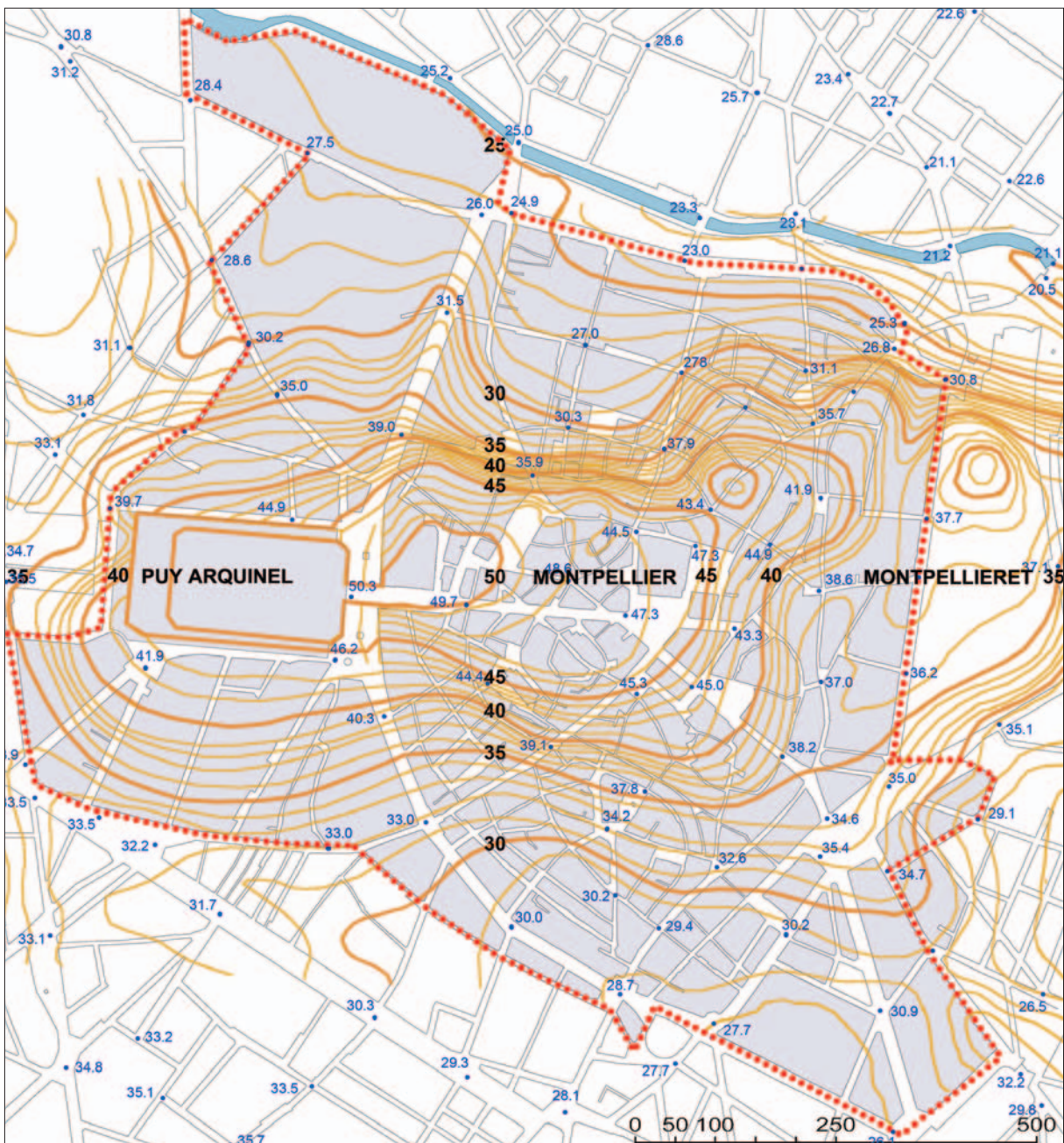
Températures mensuelles (C°)	janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
	Maximales	11.2	12.6	15.1	17.6	21.3	25.5	28.6	27.9	24.6	20.1	14.8	11.8
Minimales	2.3	2.9	5.3	7.9	11.5	14.8	17.4	17.2	14.3	10.6	5.9	3.2
Précipitations mensuelles (mm)	janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
	Moyennes	68.0	54.5	55.3	52.8	46.6	36.1	21.2	42.7	69.9	111.5	63.4	66.5



Relief et topographie

Le site du secteur sauvegardé s'étend sur trois petites collines aux pentes assez raides. Il domine au nord l'étroit vallon du Verdanson et la vallée du Lez à l'est. Les collines du Puy-d'Arquinel, de Montpellier et de Montpelliéret s'étagent d'est en ouest. La première a été aplanie à la fin du 17^{ème} siècle pour créer la place royale du Peyrou, alors que la troisième a été en partie modelée au niveau de l'Esplanade pour implanter la Citadelle en 1622.

Le point bas du secteur est situé à 25 m et le point culminant atteint la cote de 50 m et se situe au droit de la porte du Peyrou.



Relief du sol.

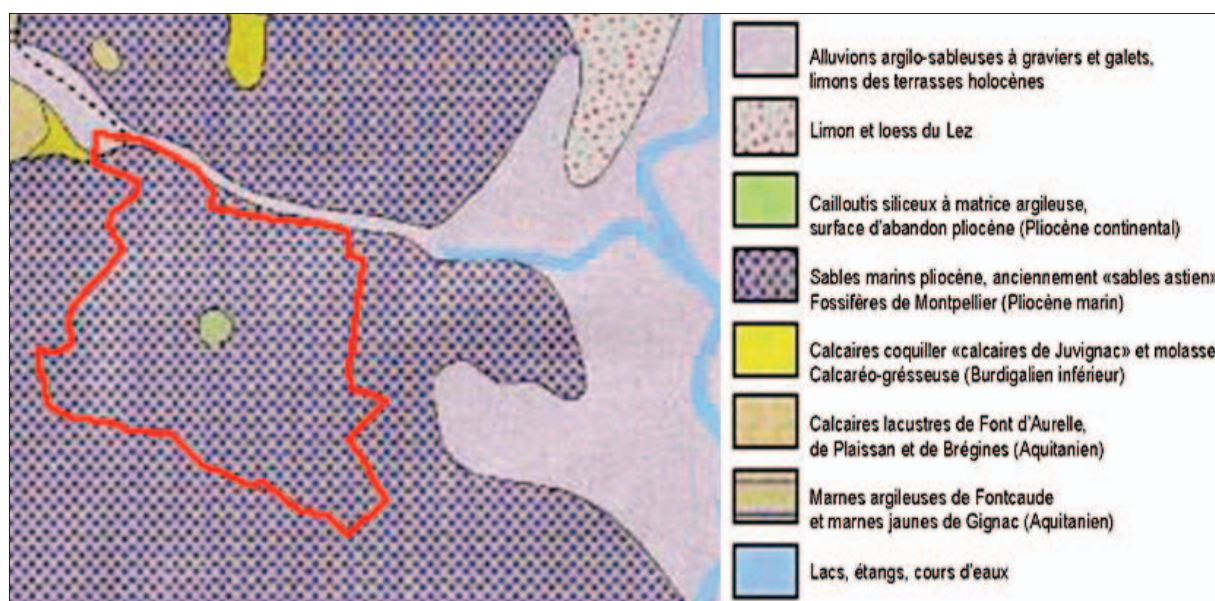
Géologie, hydrogéologie, hydrologie

Géologie

Les sols sous-jacents au secteur sauvegardé correspondent à la formation géologique dominante sur le territoire communal. Datant du tertiaire, celle-ci est caractéristique du comblement d'un golfe marin de la mer pliocène. De faciès astien, elle est majoritairement composée de sable jaune, dit «sable de Montpellier».

On rencontre également des lentilles d'argile bleue, des plaques de grès ou encore des couches de calcaire coquillé. D'épaisseur variable, de 40 à 100 m, ce remblaiement laisse percevoir les hauts fonds calcaires du jurassique, qui apparaissent au niveau des garrigues du nord de Montpellier. Son sommet, au droit du palais de justice, a pu être déterminé par la présence de fossiles caractéristiques du faciès sommital. En cet endroit se superpose une couche d'alluvions du quaternaire villafranchien ayant résisté au phénomène d'érosion.

On retrouve d'autres terrains du quaternaire au nord du périmètre, correspondant à des dépôts alluvionnaires au niveau de l'axe d'écoulement du Verdanson.



Carte géologique (Source B.r.g.m.).

Hydrogéologie

A l'échelle communale, la ville est bordée à l'ouest par la Mosson et à l'est par le Lez. L'extrême est du territoire communal est drainé par la Lironde et le ruisseau du Nègue-Cats, le sud de la commune par le Rieucoulon et le Lantissargues, et un ensemble de trois ruisseaux (Hirondelle, Montels et Rondelet). Les cours d'eau sont regroupés principalement dans le bassin versant du Lez. Ces cours d'eau représentent autant «d'axes de drainage» indépendants, ce qui confère au territoire communal une bonne capacité d'évacuation des eaux de ruissellement.

Hormis ces cours d'eau qui définissent l'architecture générale du réseau d'écoulement, le Lez compte un certain nombre d'affluents, dont le Verdanson qui longe la limite nord du secteur sauvegardé.

Les formations géologiques au droit du secteur sauvegardé ne constituent pas de bons aquifères.

On ne constate pas l'établissement d'eaux souterraines conséquentes, mais un écoulement superficiel, avec des débits faibles.

Le laboratoire Hydrosociences Montpellier (H.s.M.) vise à produire une carte piézométrique des écoulements souterrains sur le territoire montpelliérain en mesurant les nappes à partir de deux cents puits recensés, dont environ soixante-dix situés dans le secteur sauvegardé. D'ores et déjà, les relevés mettent en évidence l'hétérogénéité des nappes qui présentent des niveaux d'eau différents à des distances plus ou moins rapprochées. En effet, le sous-sol montpelliérain présente les caractéristiques d'un aquifère multicouche dû à l'alternance des sables, argiles et grès.

Sur le périmètre, le sens d'écoulement majeur des eaux souterraines est orienté nord-ouest/sud-est du fait de la présence du Lez et du drainage. D'une manière générale, il est dirigé vers la Méditerranée.

En ce qui concerne le risque de pollution des eaux souterraines par infiltration, le périmètre se trouve en zone vulnérable, favorable aux apports en eau depuis la surface. La formation astienne du pliocène ne constitue pas un horizon supérieur suffisamment protecteur. La perméabilité d'interstices observée influence de fait la qualité des eaux souterraines.



Réseau hydrographique.

Hydrologie

Comme il a été dit, le territoire communal est parcouru par des axes d'écoulement superficiels, pérennes ou non, orientés nord/sud. Les deux principaux cours d'eau sont le Lez et la Mosson. Différents cours d'eau de moindre importance sillonnent la commune, tels que :

- la Lironde et le Nègue Cats, à l'extrême sont du territoire ;
- le Rieucoulon, au sud-ouest, en limite communale avec St-Jean de -Védas ;
- le Lantissargues, au sud, qui se prolonge à l'aval, sur la commune de Lattes sous le nom de

Gramenet et rejoint le Rieucoulon ;

- le Verdanson, qui parcourt une partie du territoire avant de confluer avec le Lez ;

Le secteur sauvegardé est bordé au nord par le Verdanson, dont il est contigu sur une courte section. Cet affluent du Lez, dont le cours a une orientation nord-ouest/sud-est, prend source sur la commune de Grabels à l'amont immédiat de Montpellier. Sur une distance de 4 km, avec une pente moyenne de 0,5 %, il recueille les eaux d'un bassin versant d'une superficie de 1 560 hectares, dont 1 156 sur le territoire montpelliérain, avant sa confluence en rive droite du Lez, au nord-est du secteur sauvegardé. En raison de sa proximité avec le centre, ses crues ont marqué la ville par le passé.

Le Verdanson présente un régime de fort étiage. Durant la période estivale, le cours d'eau est à sec. Il présente un état écologique moyen. En zone urbaine, son parcours est en majeure partie canalisé, et sur la moitié de son itinéraire son lit est bétonné. Du fait de l'imperméabilisation des sols, le ruissellement a pour conséquence l'augmentation des évacuations d'eaux pluviales vers le Verdanson.

Le réseau de collecte des eaux du centre et des faubourgs y est acheminé par un réseau unitaire. Ces effluents, comme ceux des autres réseaux unitaires de la ville, sont acheminés vers la station d'épuration Maera. Par temps de pluie, un bassin d'orage de 20 000 m³, situé au niveau de l'hôtel de ville, permet de stocker le surplus de débit.

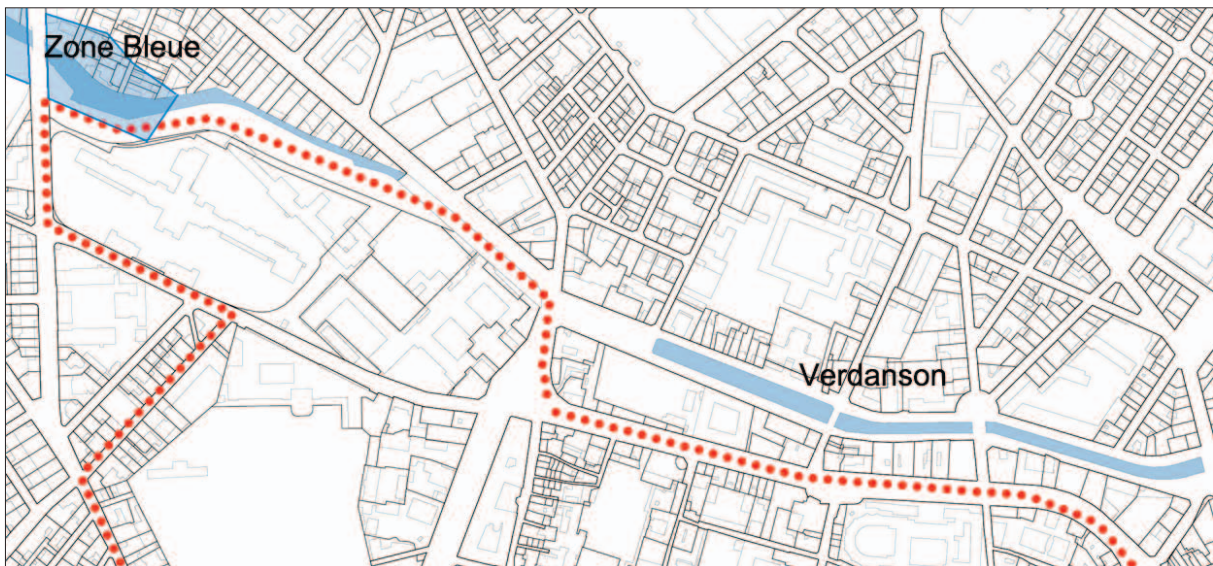
Les risques

Le secteur sauvegardé est peu exposé aux risques majeurs. L'élaboration d'un document communal synthétique en 2000 a permis de cartographier les zones de risques naturels et technologiques majeurs et d'évaluer les conséquences et les mesures de prévention. Ce document a été complété en 2004 par un plan de prévention des risques d'inondation.

Deux types majeurs de risques concernent le secteur sauvegardé :

Risques naturels - Inondation

Par sa situation dominante, le secteur sauvegardé est protégé des crues du Lez. Seule l'extrémité nord-ouest du secteur borde une zone d'expansion des crues du Verdanson classée en risque important, «zone bleue». Cette partie est classée comme non constructible dans le plan de sauvegarde. Quelques autres secteurs peuvent subir de légères inondations par ruissellement urbain : les places Albert I^{er} et de la Comédie.



Partie inconstructible du secteur sauvegardé soumise au risque d'inondation du Verdanson.

Risques technologiques - Transport de matières dangereuses

La Ville a adopté une réglementation pour le transport de matières dangereuses précisant les heures de livraison par les poids lourds et fixant un itinéraire de contournement obligatoire par l'A9 pour les véhicules n'ayant pas de livraisons à effectuer à l'intérieur de l'agglomération.

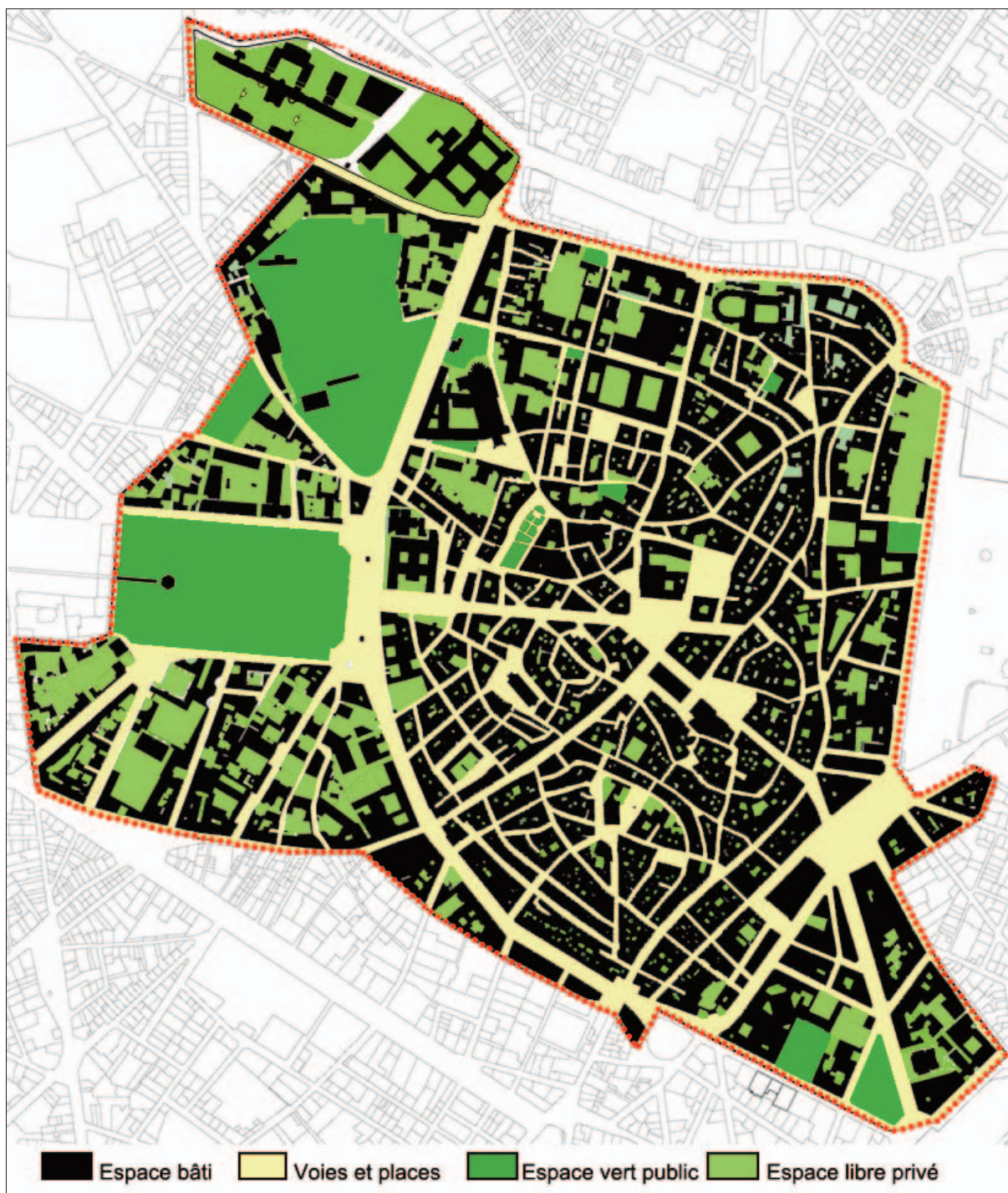
Le secteur sauvegardé subit le risque dû au transport de matières dangereuses du fait de sa proximité avec la voie ferrée passant au-delà de ses limites est, après l'Esplanade.

Milieu naturel

Occupation des sols

Densités, parcellaire, affectations

Au tissu dense de l'Ecusson s'ajoute celui des faubourgs du Courreau et de St-Jaumes d'une part, et celui du quartier de la gare, de l'autre. L'on voit que dans grand nombre d'îlots, l'espace libre n'est représenté que par des courettes et que les espaces verts publics sont rares si l'on exclut le Peyrou et le jardin des Plantes.



Plan des emprises bâties, libres et de voirie du secteur sauvegardé.

La densité des emprises bâties est :

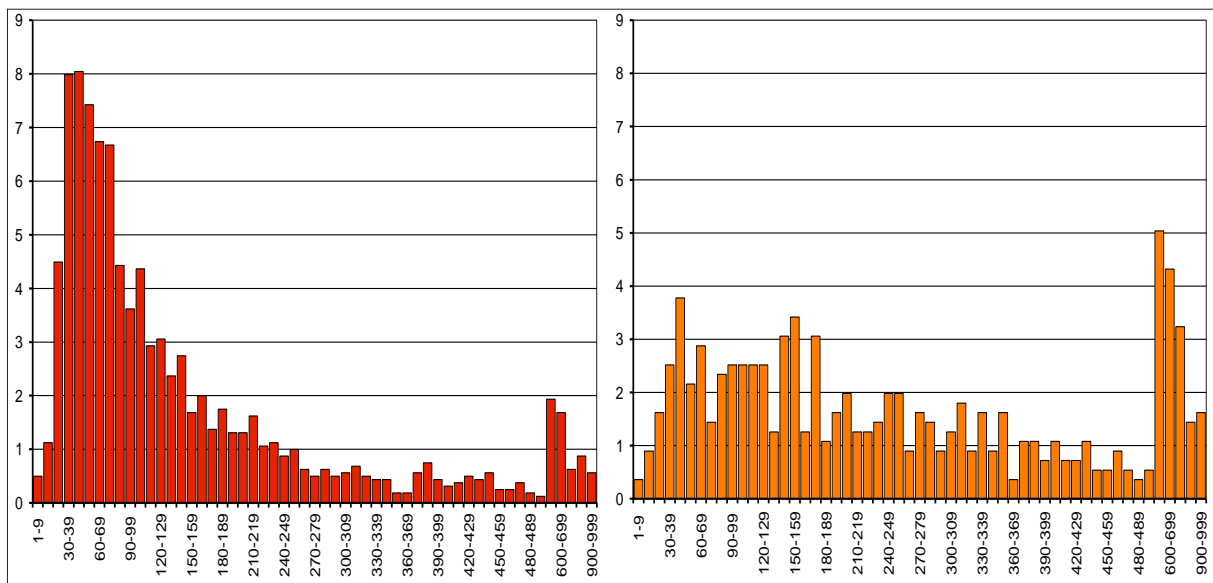
	Bâti	Voirie	Libre
Ecusson	31,6	11,4	7,5
Faubourgs	12,2	8,6	16,6
Gare	4,0	2,4	1,7
TOTALE	47,8	22,4	25,8

L'affectation du sol est essentiellement répartie entre l'habitat et le commerce qui se partagent la grande part des emprises du secteur sauvegardé (61,7 %) et aux équipements de tous ordres qui en occupent une part notable (16,6 %).

Ce qui détermine la densité du tissu est également la trame parcellaire. Les parcelles ordinaires héritées du moyen âge et ayant subsisté présentent une relative régularité quant aux dimensions en front à rue alors que leur profondeur varie selon les dimensions irrégulières des îlots. En règle générale, les petites parcelles sont bâties à 100 %, alors que celles plus profondes disposent d'une courette arrière ou centrale. Hormis les édifices ecclésiastiques, les grandes parcelles sont occupées par des hôtels particuliers. Ceux médiévaux présentent aujourd'hui seulement des cours ; on ne saurait dire si la présence d'un jardin était une caractéristique de ces demeures. En revanche, les hôtels particuliers plus récents sont souvent dotés de grands jardins accolés, donnant sur la rue ou à l'arrière.

Héritage médiéval pour une grande part, le parcellaire du secteur sauvegardé est de petite taille : 30 % des terrains ont une superficie inférieure à 60 m² et 21 % sont compris entre 60 et 100 m². Les grandes parcelles ayant plus de 500 m² représentent 8 % et elles correspondent à des équipements.

Dans les faubourgs et le quartier de la gare, les mêmes catégories de parcelles représentent 11 % pour celles ayant moins de 60 m² et 9 % pour celles comprises entre 60 et 100m². Les grandes parcelles ayant plus de 500 m² représentent ici 12 %, exclusion faite du jardin des Plantes et du Peyrou.



Distribution du parcellaire du secteur sauvegardé.

Emprises et affectations

La surface totale du secteur sauvegardé est de 96 hectares.

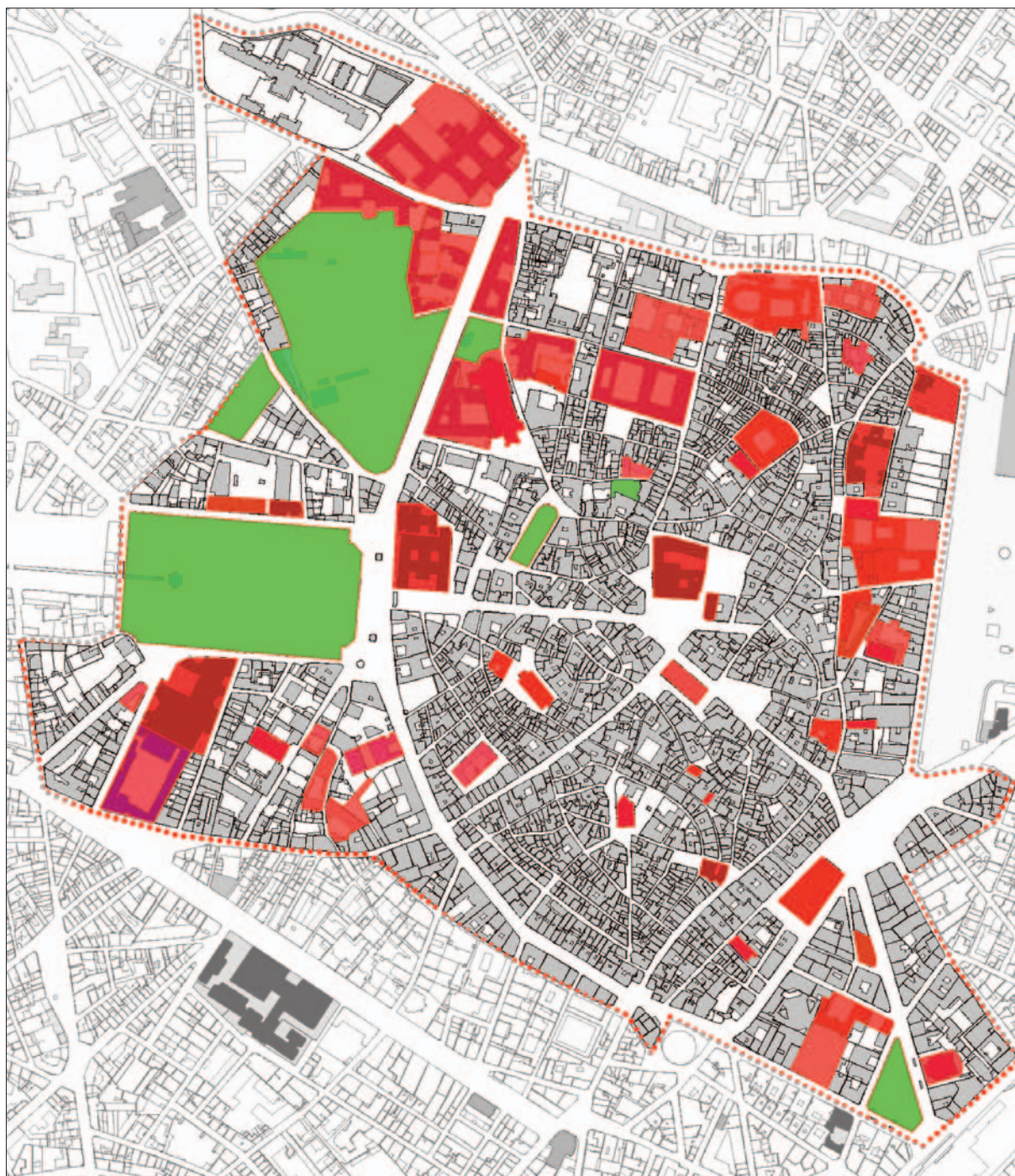
La voirie en occupe 22,4 hectares.

Les îlots occupent 73,6 hectares.

Au sein des îlots, le bâti représente 47,8 hectares et l'espace non bâti 25,8 hectares.

Les équipements et les activités, occupant des parcelles entières, couvrent 12,2 hectares.

L'habitat, le commerce et les activités imbriqués occupent 45,43 hectares.



Affectations du sol : équipements et espaces verts publics.

Espaces verts

Les espaces verts du secteur sauvegardé sont constitués d'espaces verts publics auxquels s'ajoutent de nombreux jardins privés. Les espaces verts publics correspondent à des compositions majestueuses (Peyrou, Esplanade Charles de Gaulle...) le jardin botanique dit jardin des plantes, squares (Tour des Pins, Planchon...), place (Canourgue) ou d'axe plantés. Le réseau vert doit permettre, à terme, de lier ces espaces entre eux ainsi qu'avec les espaces verts extérieurs. La Direction paysage biodiversité (D.p.b.), chargée de la gestion des espaces verts, a mis en place une politique de gestion écologique permettant de favoriser la biodiversité en ville, dans le respect de l'identité passagère des lieux. La labellisation Eco-jardin obtenue pour le parc Clemenceau en 2013 témoigne de ce mode de gestion écologique. La charte de l'Arbre urbain, dont s'est dotée la D.p.b. en 1996, définit par ailleurs les règles de gestion et de protection du patrimoine arboré dans le secteur sauvegardé.

Une évaluation menée en 2010 sur les collections de plantes dites «supérieures» a permis de montrer que cet héritage est toujours vivace avec 13 % de plantes médicinales. Près de 1 850 espèces ont été recensées, complétant celles déjà connues. L'analyse de leur origine montre la dominance des espèces européennes, 67 %, américaines, 18 %, et asiatiques, 10 %. Le jardin des Plantes axe ses projets sur la culture des plantes adaptées au milieu méditerranéen.

La place royale du Peyrou et l' Esplanade Charles de Gaulle.

La place royale du Peyrou, ensemble urbain réalisé au 18^{ème} siècle et qui a succédé à l'ancienne promenade du Puy-Arquinel, est formée d'une plateforme s'appuyant sur des terrasses. Les alignements de platanes qui entourent la statue de Louis XIV dominent des parterres. Plus qu'un espace vert, le Peyrou est une majestueuse étendue libre à la porte de la ville ancienne.



Les terrasses du Peyrou.

L'Esplanade et le jardin du Champ de Mars

Cet espace est caractérisé par les alignements de platanes contigus au flanc Est du secteur sauvegardé. A l'origine, l'Esplanade était un terrain militaire au-devant de la Citadelle. Ce terrain de 35 000 m² a été aménagé par le paysagiste Edouard André concepteur du parc Montsouris et du parc des Buttes-Chaumont à Paris. Lieu privilégié de promenade, l'Esplanade se prolonge par le jardin du Champ de Mars

Places et squares

- la place de la Comédie, en lisière du secteur sauvegardé, correspond plus à une esplanade qu'à une place ordonnancée malgré la majesté de divers bâtiments éclectiques qui bordent ses flancs sud et ouest. Créée sur des étendues anciennes aux portes de la ville, la place de la Comédie a réuni ces espaces devenus centraux lors de l'extension de la ville au 19^{ème} siècle ;

- la place Jean-Jaurès qui occupe l'espace de Notre-Dame des Tables ;

- la place des Martyrs-de-la-Résistance, transformée en carrefour et bordée par la préfecture ;

- le square Planchon, aménagé par les frères Buhler en 1858, fait face à la gare ;

- le square de la Tour-des-Pins a été aménagé en 1886 au pied de l'ouvrage défensif médiéval ;

- la place de la Canourgue s'appuie sur le soubassement de la cathédrale inachevée, offre un espace serein au sein du tumulte de la ville ;

- la place du Marché-aux-Fleurs résulte de la démolition du couvent des Capucins. Elle forme un grand espace libre au centre de l'Ecusson, sans avoir trouvé d'usage particulier ;

- plusieurs petites placettes, «plans», émaillent le tissu de la ville. D'origine ancienne ou obtenue par des démolitions d'îlots, ils sont caractéristiques d'un tissu médiéval dont ils adoptent l'échelle.

- le plan de l'Université

Axes plantés

Les axes plantés sont généralement constitués de platanes : les boulevards Henri IV entre jardin des plantes et l'Ecusson, Louis Blanc, Pasteur et des Arceaux, les avenues Buisson Bertrand, Chancel et Gambetta, ... on trouve également des palmiers le long de la rue Maguelone. Des arbres isolés, principalement des micocouliers ponctuent le tissu à place Leroy Beaulieu, place Notre Dame.

Espaces boisés classés

L'extension du périmètre du secteur sauvegardé englobe plusieurs espaces boisés classés tels que le jardin des Plantes, les squares Planchon et Roblès, les jardins de l'ancien hôpital St Charles, ainsi que ceux privés des faubourgs. Ces espaces boisés classés sont supprimés au plan de sauvegarde car ses dispositions les protège de façon plus adaptée et efficace.

Jardins privés

Dans le contexte urbain dense de la ville, les jardins privés occupent une place essentielle, en particulier ceux datant d'avant le 19^{ème} siècle. Souvent clos de hauts murs, en terrasse, leurs frondaisons sont fréquemment perceptibles depuis la rue. Quantitativement on évalue la surface des jardins et cours à 7.5 hectares.

Si au moyen âge il faut penser à une ville aux parcelles fortement occupées, l'époque classique a aéré le tissu par la présence des couvents et hôtels particuliers qui se construisent sur de grands terrains.

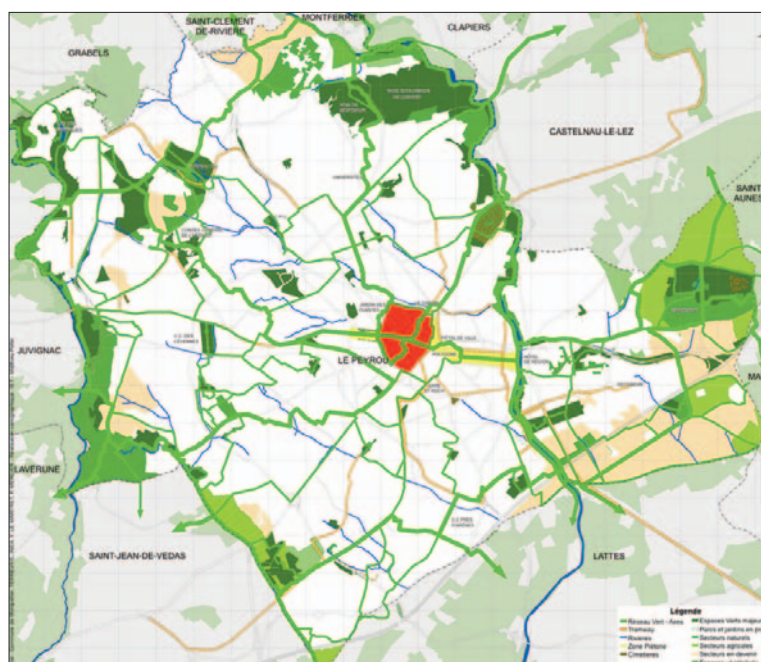
Depuis, bon nombre de jardins ont disparu, victimes de la densification et de la disparition de ces hôtels particuliers, démolis ou morcelés. Le plan des Iliers témoigne de la ville au 18^{ème} siècle. Malgré toutes les réserves graphiques que l'on peut avoir à l'égard de ce plan ancien, la densification du tissu apparaît nettement.



Comparaison des espaces libres figurant au plan des Iliers de 1750 et au plan actuel.

Réseau vert et corridors écologiques

Montpellier s'est dotée d'une Schéma directeur réseau vert qui pour objectif de relier les différents espaces de nature de la commune. Il s'appuie sur une ceinture verte périphérique de 42 km, et sur des radiales dont deux se croisent à l'Ecusson et ont une fonction de déplacement doux et aussi de corridors écologiques.



Les réseaux verts et corridors écologiques se croisent à l'Ecusson et rayonnent sur la commune.

La faune et la flore

Faune

Une centaine d'espèces animales protégées sont présentes sur le territoire communal. Avec les modifications apportées par l'homme aux habitats naturels, nombre d'espèces se sont adaptées au nouveau milieu. Certains oiseaux ont tiré parti des jardins et des parcs. Ainsi l'hirondelle de fenêtre qui, en milieu urbain comportant moins de prédateurs, fait son nid sous les balcons et les toits au lieu des falaises. Une étude de l'avifaune des parcs et jardins réalisée par G.r.i.v.e., précise la fréquence des espèces d'oiseaux les plus présentes dans 9 parcs étudiés. A l'exception des pigeons urbains, des étourneaux, des martinets et des hirondelles, 58 espèces étaient présentes et 37 y ont niché. Les exigences des oiseaux urbains sont satisfaites lorsque la diversité d'habitats est maximale à l'intérieur du parc ou du jardin. La biodiversité au sein du parc étant liée à ce mode de gestion, les parcs périphériques dont la gestion est écologique jouent un grand rôle, notamment pour les espèces migratrices et hivernantes.

Les espèces animales que l'on peut observer sont, selon le relevé de l'A.p.i.e.u., les suivantes :

Flore

Montpellier est fréquemment récompensé pour la qualité de la biodiversité de son territoire. Le secteur sauvegardé présente en revanche un paysage minéral, surtout dans l'Ecusson qui n'est agrémenté que de quelques arbres autour desquels s'organise la vie des plans et des places.

Ici, la flore est d'abord domestique, dans les jardins privés, où de rares plantes sauvages parviennent pourtant à se développer.

	Oiseaux		Mammifères	Amphibiens
<i>Hivernants ou en migration</i>	Pigeon ramier	Rougequeue à front blanc	Ecureuil roux	Crapaud commun
Grive musicienne	Tourterelle turque	Merle noir	Hérisson	Grenouille rieuse
Troglodyte mignon	Chouette hulotte	Fauvette mélanocéphale	Renard roux	Rainette méridionale
Gobemouche noir	Effraie des clochers	Fauvette à tête noire	Fouine d'Europe	Reptiles
Mouette rieuse	Martinet noir	Roitelet triple-bandeau	Blaireau d'Europe	Tarente commune
Goéland leucophaée	Martin-pêcheur	Mésange à longue queue	(Genette d'Europe)	Lézard des murailles
<i>Nicheurs</i>	Huppe fasciée	Mésange bleue		Lézard vert
Canard colvert	Pic-vert	Mésange charbonnière		Couleuvre de Montpellier
Héron cendré	Pic épeichette	Grimpereau des jardins		Couleuvre vipérine
Faucon crécerelle	Hirondelle de fenêtre	Loriot d'Europe		Couleuvre à échelons
Buse variable	Bergeronnette grise	Rollier d'Europe		(Couleuvre à collier)
Busard des roseaux	Rouge-gorge familier	Pie bavarde		
Pigeon domestique	Rosignol philomèle	Choucas des tours		
Moineau domestique	Rougequeue noir	Étourneau sansonnet		
Moineau friquet	Pinson des arbres	Verdier d'Europe		
Bruant zizi	Hirondelle rustique	Chardonneret élégant		

Le paysage

Le paysage du secteur sauvegardé est constitué de plusieurs unités : celle du tissu médiéval de l'Ecusson souvent interrompu par les percées du 19ème siècle, celle des extensions de ce même siècle qui, formant le quartier de la gare, ont occupé l'espace avec des tracés rectilignes, celle des faubourgs qui, plus anciens, ont été progressivement lotis.

Au sein de ces entités, en bordure ou entre elles, on trouve des espaces exceptionnels :

- la place de la Comédie avec son étendue, jamais dessinée, mais d'une remarquable cohérence acquise au fil des transformations ;

- les deux vastes espaces du Peyrou et de l'Esplanade que, vainement, la percée de la rue Impériale a tenté de réunir ;

- entre elles, les boulevards formés sur les douves et l'ancien chemin les bordant donnent à l'Ecusson, et en vis-à-vis aux faubourgs, une allure que l'on qualifierait improprement d'« haussmannienne ».

Aucun des paysages d'origine n'est intègre : l'Ecusson a été profondément déstructuré par les ambitions modernistes, au point que l'on a parlé à leur propos de « blessure urbaine ». Les faubourgs, calqués en grande partie sur des anciens tracés, ont subi la pression de l'urbanisation. Le quartier de la gare a négocié ses projets avec les chemins et les propriétés qui subsistaient au faubourg de Lattes.



Les rues du tissu médiéval.

Le paysage médiéval

L'Ecusson est le type emblématique de la ville formée « par agrégation », c'est-à-dire par la réunion, au fil du temps, de divers noyaux séparés. Le cadastre du début du 19^{ème} siècle montre cette caractéristique de façon claire, par opposition à des villes « planifiées » comme Carcassonne à celles ayant un plan « organique » comme Brive, ou constituées « par lotissements » comme Bayonne.

La Clôture commune a donné sa forme et son nom à ce tissu médiéval qui a connu d'incessantes transformations tout au long de son histoire et, surtout, après les démolitions des guerres de Religion et l'acquisition par la ville de son statut de capitale. Mais, malgré ces destructions, à l'intérieur, on lit encore la juxtaposition de lotissements formés de maisons qui s'entassaient les unes contre les autres à l'ancienne Condamine, à Castel-Moton ou vers la porte du Pila-St-Gély, et qui ont été vite déformés par les grandes demeures médiévales des riches notables et marchands qui les ont supplantées. On lit aussi les lotissements réguliers précoces à St-Firmin et à Valfère, ou tardifs à Legassieux. Les uns et les autres « rationalisent » l'occupation de l'espace par des formes régulières, circulaires ou quadrillées, comme celles des villes « planifiées ».

Dans l'Ecusson, il n'y a pas de place à l'échelle de la grandeur et de la puissance de la ville. Démolie, Notre-Dame des Tables n'a pas laissé un espace important. D'ailleurs il n'y a jamais eu de place ici. Même au siècle de l'embellissement des villes, la place royale sera expulsée — pour son plus grand bonheur — hors les murs. Seule la multitude des « plans », inévitables, scande les circuits.



Les « plans » de la ville.

A ce tissu, les nobles et notables des cours royales n'ont pas changé grand-chose. Seuls les bâtiments ont été remaniés ou reconstruits pour peupler la ville d'une infinité d'hôtels particuliers en s'accaparant d'anciennes rues dont on lit encore les tracés ampoulés. Hormis les grandes emprises conventuelles et hospitalières qui, par leur rigueur et leur échelle, affirment une cohérence, le paysage de l'Ecusson apparaît comme un paradoxe temporel d'une ville médiévale aux bâtiments baroques et néo-classiques. Ce n'est pas tout. Il faut ajouter le meilleur « loupé-réussi » de la place de la Canourgue ; voulue comme cathédrale, elle est devenue square, assis sur l'énorme soubassement que Richelieu a arrêté net par crainte de la dépense et que l'église ne serve à la bombarde.



La place de la Canourgue et le soubassement de la cathédrale inachevée.

Aux amputations des guerres de la Renaissance s'ajoutent celles du 19ème siècle. Ce paysage composite, malaxé à l'envi, garde cependant son charme. Le parcours endédales de ses rues réserve à chaque pas une nouvelle vue. La haute stature des bâtiments fait que l'on doit lever la tête pour apercevoir le ciel, alors qu'on l'affronte lorsqu'on descend les rues en pente découvrant des paysages plus lointains.



Les paysages contrastés.

L'architecture des hôtels, bien que fermée sur elle-même, dévoile lors d'un portail entrouvert, les cours avec ses escaliers « montpelliérains », tant vantés à juste titre. Les jardins, cachés derrière de hauts murs, pointent quelques branches sur les rues pour dire qu'ils sont là.

Le moyen âge est ici surtout présent par son absence ; il se rappelle au visiteur par une fenêtre qui n'a pas été mise au goût du jour, par ces linteaux romans surdimensionnés, par ces voûtements que l'on perçoit dans les boutiques... C'est peu, mais la ville est malgré tout et surtout médiévale ; on la vit et on la sent comme telle.



Les hôtels particuliers et la richesse architecturale dans les cours.

Le paysage du 19ème siècle

Contrairement à la ville médiévale, absente, on peut dire que la ville du 19ème siècle est présente partout. Elle s'est imposée peu courtoisement dans l'Ecusson, elle a formé le quartier de la gare, elle borde majestueusement la Comédie et elle domine sur les boulevards et les faubourgs. Surtout par ses architectures conformistes, mais belles. Une bonne partie de celles-ci, fidèles aux témoignages les plus élaborés de cette période, rappellent l'opulence de Montpellier. Modestes, elles bordent avec bonhomie les rues.

Là où ce siècle triomphant a pu former un tissu urbain, au quartier de la gare, la rectitude des rues s'accompagne d'austères édifices luxueusement décorés qui s'affirment. Derrière eux, les choses deviennent plus complexes, car il a fallu que le siècle négocie avec ceux qui l'ont précédé. Ici le végétal est absent, si ce n'est par le square Planchon, des frères Buhler. Plus récemment, la rue Maguelone, plantée de palmiers, s'est donné des allures originales.

Ce n'est pas le cas de la Comédie. Minérale, l'étendue qui se déploie devant ce théâtre trois fois reconstruit au même emplacement fusionne ici avec celle généreusement plantée de l'Esplanade, espace qui est à son échelle et qui la complète.



La place de la Comédie.

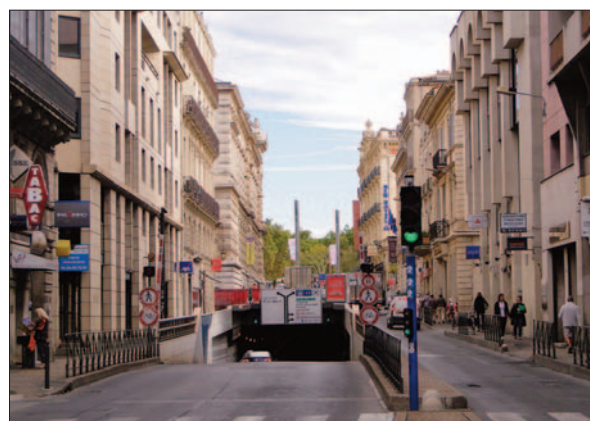
Les boulevards sont une énigme. Les remparts et les douves, vite vendus à la Révolution, les ont formés, confirmant le pourtour de l'Ecusson aussi nettement que le fit au moyen-âge la muraille de la Clôture commune. Or, les bâtiments qui les peuplent de part et d'autre datent de la seconde moitié du 19ème siècle. Faute d'informations, on ne sait dire ce qui s'est passé entre-temps. Il n'en reste pas moins que les boulevards ont constitué un paysage « linéaire » parfaitement cohérent malgré ses parties tantôt plus riches et tantôt plus modestes. Et ce, du côté de l'Ecusson comme du côté des faubourgs. Ces boulevards, comme la rue de la République, devaient être en cette seconde moitié du 19ème siècle

l'espace conquérant de la marchandise, et conquis par elle ; la plupart des bâtiments, surtout le long du boulevard du Jeu-de-Paume, ont des rez-de-chaussée à entresol, avec souvent des arcatures comme celles de Percier et Fontaine à la rue de Rivoli parisienne, destinés au grand commerce. Ce paysage imposant, mais quelque peu délaissé mérite d'être soigneusement restauré pour retrouver sa destinée d'origine.

Plus au nord, ce sont les témoignages du 18^{ème} siècle auxquels s'ajoutent quelques belles bâtisses du 19^{ème} siècle qui marquent les lieux. Lors de la montée, le relief aidant, tout cède au chef-d'œuvre du Peyrou. Franchie la place royale, apparaît le jardin des Plantes, précédé de quelques hôtels particuliers en vis-à-vis de la faculté de médecine, de la tour des Pins et de l'institut de biologie. Ce « vide » du jardin forme un paysage aussi fort que celui bâti plus au sud.

Enfin, les boulevards du nord, plus modestes, ne portent pas moins dignement leur appellation. La véritable rupture, paysagère et physique, intervient à l'ancienne porte du Pila-St-Gély où le passé comme le relief du sol ont eu gain de cause : la dénivellation créée par le remblai réunissant la ville et la Citadelle, interrompt le circuit si ce n'est par un passage décaissé que seules les voitures empruntent pour monter sur l'Esplanade. Là, même si l'on parle du « boulevard » Sarrail ou de celui de Bonnes-Nouvelles, on est dans un autre univers, celui de l'Esplanade et de la Comédie.

On ne mentionne pas non plus le « boulevard » Victor-Hugo qui a dû être à l'égal des autres, mais qui, désormais, est un non-paysage depuis qu'il est percé par son tunnel.



Les boulevards.

Aux deux extrémités est et ouest de l'Ecusson, deux « vides » occupent pleinement l'espace : la place royale du Peyrou et l'Esplanade. Tous deux sont l'héritage du passé. La première est, avec celle de la Concorde à Paris, la seule place royale extra-muros. L'autre est un espace militaire qui, déclassé, a intégré le patrimoine civil pour s'offrir à la déambulation.



La place royale du Peyrou.



L'esplanade.

Faubourgs

Bordant le flanc ouest de l'Ecusson les faubourgs ne sont incorporés dans le secteur sauvegardé que pour une faible partie.

Leur paysage est ambigu : c'est celui de faubourgs d'autrefois qui se transforment en ville.

Le faubourg du Courreau s'étend le long de la rue à laquelle il emprunte son nom. Au pourtour du centre, on retrouve l'ambiance des séquences de hautes façades du 19ème siècle, mais le bâti prend des échelles plus modestes dès que l'on s'en éloigne. Les quelques hôtels particuliers et établissements institutionnels rappellent que le faubourg fut un lieu de riches résidences et d'implantations conventuelles disposant de larges espaces. L'habitat ordinaire, moins dense, bénéficie de jardins aménagés en cœur d'îlot ou sur rue, derrière de murs de clôture.



Les faubourgs.

Le quartier de la gare

Verdun-Boussairolles est caractéristique de l'urbanisme ordonné du 19ème siècle avec des voies rectilignes, bordées d'immeubles d'une architecture élaborée, d'hôtels particuliers et d'immeubles de rapport. Polarisé à ses deux extrémités par la gare et la Comédie, ce quartier déploie ses rues de part et d'autre de la rue de Maguelone. Ici aussi, les bâtiments sont consacrés aux hôtels pour voyageurs et au commerce. Quelques-uns, avec leurs façades métalliques et amplement vitrées, rappellent les « bâtiments industriels » et ceux des « grands magasins » qu'on implantait fièrement au 19ème siècle en plein centre-ville.

Ces paysages sont éminemment urbains. Seuls les points hauts du relief, le Peyrou et la Citadelle permettent de voir le grand paysage qui entoure la ville et qui, lui aussi, est désormais urbain.



La rue de Maguelone au 19ème siècle.



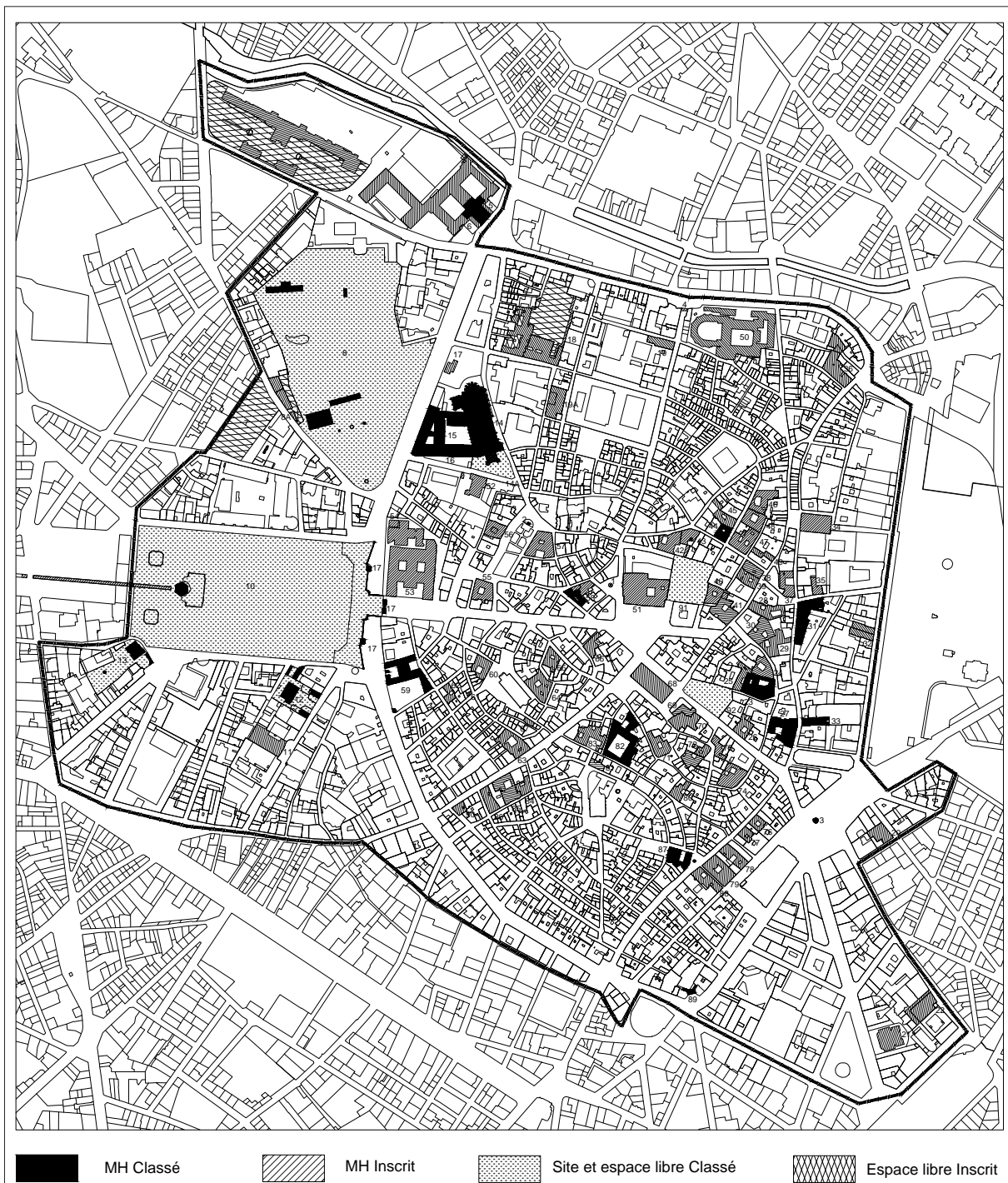
Le quartier de la gare.

Le patrimoine historique, culturel et archéologique

Montpellier jouit d'un patrimoine monumental riche. Au sein du secteur sauvegardé, on dénombre 19 monuments historiques classés, 72 inscrits à l'inventaire supplémentaire et 4 sites classés.

Ces protections sont notoirement insuffisantes du fait qu'elles sont partielles et omettent des parties essentielles des édifices, défaut accentué par l'imprécision des arrêtés.

Enfin, le recensement patrimonial réalisé au cours de l'élaboration du plan de sauvegarde a permis d'identifier aussi un patrimoine « ordinaire », constitué de maisons médiévales ou plus tardives qui bien que protégées au P.s.m.v., justifieraient d'une protection au titre des monuments historiques



N°	SEC	ILOT	PAR	EDIFICE	PROT.	DATE	ETENDUE DE PROTECTION
1	-	-	-	Fontaine de la Préfecture	ISMH	1926	En totalité
2	-	-	-	Fontaine des Licornes	CLMH	1963	En totalité
3	-	-	-	Fontaine des Trois Grâces	CLMH	1963	En totalité
4	-	-	-	Porte de la Blanquerie	ISMH	1938	En totalité
5	BV	08	196	Hôpital Général : chapelle	CLMH	1947	En totalité
6	BV	08	197	Hôpital Général	ISMH	1963 1997	Escalier et vestibule voûté et L'ensemble des bâtiments anciens (XVIIIème XVIIIème) et l'aile dite des incurables
7	BW	08	108	Jardin de la reine	ISMH	2009	En totalité
8	BW	07	255	Jardin des Plantes	S.CL	1992	En totalité
8A	BW	07	94 95 96 246 249 250	Jardin des Plantes- Bâtiments de l'ancienne intendance	ISMH	2009	Bâtiments de l'ancien Rectorat, y compris les sols des parcelles et les éléments d'architecture subsistants, l'ancienne conciergerie et le portail, situés rue du Faubourg-Saint-Jaumes (cad. BW 94 à 96, 246, 249, 250)
9	BX	08	?	Aqueduc des Arceaux	ISMH	1954	Arceaux ou de Pitot, situé entre le pont du château du Peyrou et le réservoir des arcades
10	BX	08	079 080	Promenade du Peyrou	CLMH	1954	Arc de triomphe, le pont d'accès à la promenade, la promenade avec les deux corps de garde extérieurs, les grilles d'entrée, les rampes et les murs de soutènement, le château d'eau, bassins, escaliers, le pont qui relie le château d'eau à l'aqueduc des Arceaux ou de Pitot
11	BX	12	139	Eglise ste-Eulalie	ISMH	1935	Façade
12	BX	12	134 135 295 297 298 455 456	Hôtel Haguenot	CLMH	1963 1973 1984	Façades et toitures de l'hôtel ; jardin, y compris le portail d'entrée et la fontaine monumentale (cad. K 636) Pièces du rez-de-chaussée avec leur décor : entrée, salle à manger, chambre et bureau (cad. K 636) Fontaine adossée au Nord-Ouest ; façades et toitures de l'orangerie et des communs (cad. BX 295, 297)
13	BX	16	246 247	Hôtel de Guidais	CLMH	1977	Façades et toitures, y compris celles de l'orangerie ; portail d'entrée avec sa grille ; cour d'entrée ; terrasse sur jardin avec son perron et ses deux fontaines ; escalier intérieur avec sa rampe en fer forgé ; grand salon et cheminée de la salle à manger avec leurs décors de gypserie ; jardin,
14	BY	02	135	Cathédrale St-Pierre	CLMH	1906	En totalité
14A	BY	02	—	Parvis de la Cathédrale St-Pierre	S.CL	1943	En totalité
15	BY	02	136	Faculté de Médecine	CLMH	2004	En totalité- l'ancien couvent St Benoît, l'ancien évêché et la faculté de médecine (avec le musée d'anatomie et à l'exclusion de l'extension du bâtiment) avec ses aménagements et décors intérieurs immeubles Rue de l'Ecole de Médecine
17	BY	02	137	Tour des Pins	ISMH	1925	En totalité
18	BY	04	044 045 050	Hôtel Duffau	ISMH	2002	Ancien grand séminaire (Centre Saint Guilhem, bâtiments de l'ancien hôtel Duffau, de la maison Sénard Paquier et de l'ancien église du grand séminaire
19	BY	08	139	Eglise de la Visitation	ISMH	1989	En totalité
19 A	BY	10	123	Evêché	ISMH	2008	Façades et des toitures sur rue et sur cour, la cour d'honneur, jardin et clôture, la chapelle, grand Escalier salon et salle a manger à RDC la bibliothèque et les galeries (a l'exclusion de la maison accolée en retour rue Pradel)
20	HM	09	063	Immeuble	ISMH	1975	Escalier monumental avec son décor
21	HM	13	336	Temple protestant	ISMH	2003	En totalité + la grille de clôture situé rue Maguelone
22	HM	13	491 293	Eglise des Cordeliers	ISMH	2007	En totalité - l'ancienne chapelle des Cordeliers, ancien temple protestant, ancien cinéma Odéon son décor et les vestiges de portail
23	HN	04	057	Hôtel de Magny	ISMH CLMH	1995 1997	En totalité - à l'exception du corps de bâtiment en retour sur la rue Embouque-D'or Classées en totalité : les deux salons et la pièce sud sur rue Collet
24	HN	04	058	Hôtel de Manse	ISMH	1943	Façades sur cour intérieure et cage d'escalier
25	HN	04	062	Hôtel de Castan	ISMH	1964	Façades sur rue et versant de toiture correspondant.
26	HN	05	053	Hôtel de Benezet	ISMH	1965	Façades sur cour et toitures correspondantes ; escalier avec sa rampe, plafonds peint.
27	HN	06	105	Hôtel Trésoriers de France	CLMH	1931	En totalité à l'exception de l'attique
28	HN	07	104	Hôtel de Griffy	ISMH	1944	Façades, porche, vestibule et escalier donnant sur la cour intérieure
29	HN	07	118	Hôtel de Bachy du Cayla	ISMH	1990	Façades et toitures sur rue : façades et toitures sur cour. Porche avec son escalier en vis, grand escalier et salle-à-manger avec son décor
30	HN	07	118	Hôtel de Varennes	ISMH	1944	Façade et toiture
31	HN	08	010	Maison de la Miséricorde	CLMH	2006	Bureau de la bienfaisance avec ses pharmacies et la chapelle
32	HN	09	016 095	Cinéma Pathé	ISMH	1996	Façade de l'ancien cinéma.

N°	SEC	ILOT	PAR	EDIFICE	PROT.	DATE	ETENDUE DE PROTECTION
33	HN	10	032	Eglise des Pénitents Blancs	CLMH	1995	En totalité
34	HO	02	117	Eglise N-D des Tables	ISMH	1938	En totalité
35	HO	02	130	Maison	ISMH	1966	Portail et son imposte
36	HO	10	151	Logis du Chapeau Rouge	ISMH	1951	Façades et toitures, Escalier à vis degré à balustres et terrasse
37	HO	11	001	Hôtel de Joubert	ISMH	1944	Façades et toitures
38	HP	04	275	Hôtel Soc. Royale Sciences	ISMH	1964	Portail, vantaux et le marteau en fer forgé ; escalier et sa rampe en fer forgé
39	HP	04	279	Hôtel Estorc	ISMH	1965	Gypseries du salon à rez de chaussée (Librairie)
40	HP	04	282	Hôtel de Mirman	ISMH	1943	Façades et toiture sur cour, la cage d'escalier et le puits de la cour
41	HP	04	284	Hôtel de Montferrier	ISMH	1944	Porche voûté ; escalier et façade en loggia de l'escalier. Autres façades sur cour
42	HP	05	008	Hôtel d'Uston	ISMH	1944	Façades sur rue et sur cour et couverture du bâtiment d'entrée
43	HP	05	014	Hôtel de Solas	ISMH	1965	Façades sur les rues Foumarié et Girone. Portail et ses vantaux, grilles d'appui en fer forgé
44	HP	10	240	Hôtel de Roquemore	CLMH	1945	Façades et Toitures sur rue et sur cour.
45	HP	10	241	Hôtel d'Avèze	CLMH	1943	Cage d'escalier et façade sur cour
46	HP	11	263	Hôtel Deydé	ISMH	1984	Porte sur rue, façades et toitures sur cour, grand escalier intérieur
47	HP	11	272	Hôtel de Baudon de Mauny	ISMH	1964	Façade sur rue et versant de toiture
48	HP	11	270	Hôtel de Beaulac	ISMH	1995	Façades et des toitures avec l'arceau qui l'enjambe, grand escalier et trois pièces décorées au 1er étage
49	HP	11	274	Hôtel des Vignes	ISMH	1964	Escalier terrasses et galeries sur cour
50	HP	21	127	Couvent des Ursulines	ISMH	1991	Façade des Ecoles Laïques et rue Sainte Ursule ; façades-toitures (ensemble)
51	HP	22	002	Hôtel de Ganges	ISMH	1944	Façade sur la place et les quatre façades sur cour.
52	HR	02	017	Hôtel de Fesquet,	ISMH	1964	Grand escalier avec ses ferronneries,
53	HR	04	205	Palais de Justice	ISMH	1994	En totalité
54	HR	04	206	Ancienne prison	ISMH	1993	En totalité
55	HR	09	197	Hôtel de Sarret ou la Coquille	ISMH	1935	Trompe avec la partie des murs voisins sur un mètre de large depuis le sol jusqu'à l'appui des fenêtres
56	HR	13	118	Hôtel de Cambaceres-Murles	ISMH	1995	Façades et des toitures - totalité de la cour avec le passage d'entrée - grand escalier ainsi que le petit escalier secondaire sur la cour (y compris l'ensemble des ferronneries des façades et des escaliers), et les caves
57	HR	22	137	Hôtel de Belleval	ISMH	1950	Façades et couvertures sur la place de la Canourgue, les rues 18/08/1950 du Vestiaire, du Puits-des-Esquilles-de-Saint-Pierre ; décoration de la salle au rez-de-chaussée ; décoration de l'ancienne salle des mariages au premier étage
58	HR	30	172	Synagogue	CLMH	2004	En totalité
59	HS	01	004 005	Hôtel de Lunas	CLMH	1971	Grand escalier d'honneur de Lunas. Façades et toitures de l'hôtel ; les trois salons et la salle à manger du rez- de-chaussée ; les deux salons et les deux chambres du 1er étage.
60	HS	08	036	Hôtel d'Aurès	ISMH	1951	Façades et couvertures sur la rue et sur la cour, ferronnerie de l'escalier à vis ; entrée, vestibule et grand escalier avec sa rampe en fer forgé décoration intérieure des salles du rez-de-chaussée (Conseil des Prud'hommes)
61	HS	09	179	Immeuble	ISMH	1939	Façades de rez de chaussée et 1er étage
62	HS	09	188	Immeuble	ISMH	1984	En totalité
63	HS	18	362	Hôtel de Claris	ISMH	1965	Façades sur les cours; vestibule ; escalier avec rampe en fer forgé
64	HS	25	052	Hôtel Bardy	ISMH	1954	Décor intérieur du boudoir chinois et du petit salon (boiseries, peintures et gypseries) du rez de chaussée
65	HS	27	080	Hôtel Pas de Beaulieu	ISMH	1964	Façade sur la rue Saint Firmin y compris les trois grilles d'appui en fer forgé et toiture correspondante ; grand escalier dans la cour
66	HS	30	065	Hôtel Verchant	ISMH	1965	Portail sur rue (imposte comprise)
67	HS	31	123	Hôtel des Querelles	ISMH	1964	Escalier et portes palières
68	HT	01	001	Halle Castellane	ISMH	1999	En totalité
69	HT	02	003	Hôtel de Gayon	ISMH	1964	Portail
70	HT	02	004	Hôtel de Gayon ou Carcassonne	ISMH	2004	En totalité
71	HT	03	035	Hôtel Hortoles ou Ginestous	ISMH	1944	Escalier, y compris sa façade sur cour,
72	HT	04	021	Hôtel Hostalier	ISMH	1944	Porte d'entrée sur rue ;escalier et façade en loggia de l'escalier, les trois autres façades sur cour
73	HT	04	023	Palais des Rois d'Aragon	ISMH	1944	Portail du XIV° sur rue, du XVII° sur cour, Deux niches du XVIII° sur cour.
74	HT	05	013	Hôtel d'Hostalier	ISMH	1963	Façades sur cour
75	HT	05	020	Hôtel Pomier Layrargues	ISMH	1963	Façades sur rue et toitures ; escalier avec sa rampe en fer forgé
76	HT	07	116	Hôtel Perier	ISMH	1965	Façades sur la grand rue et sur la cour et toitures correspondantes, escalier en fer forgé ; galeries avec grilles en fer forgé
77	HT	07	321	Hôtel Lamouroux	ISMH	1994	Façades et toitures sur rue et sur cour, cour, grand escalier
78	HT	08	125	Hôtel Rey	ISMH	1965	Façades sur rue et sur cour et toitures correspondantes

N°	SEC	ILOT	PAR	EDIFICE	PROT.	DATE	ETENDUE DE PROTECTION
79	HT	08	127	Hôtel de Fourques	ISMH	1942	Façade
80	HT	11	076	Hôtel de St-Félix	ISMH	1964	Façades sur cour et escalier
81	HT	19	170	Immeuble	ISMH	1985	Décor peint médiéval
82	HT	20	063	Hôtel Trésoriers de la Bourse	CLMH	1945	Façades sur rue et sur cour, couvertures et escalier sur cour
83	HT	21	055	Hôtel de Montcalm	ISMH	1944	Escalier
84	HV	01	003	Hôtel de Fizes	ISMH	1944	Portail d'entrée avec imposte ; balcons en fer forgé des 3 fenêtres sur rue, escalier et sa rampe en fer forgé
85	HV	01	005	Hôtel de Castries	ISMH	1995	Façades et des toitures, escalier à vis, grand escalier, passage-vestibule de l'étage et des deux pièces décorées au premier étage
86	HV	01	007	Hôtel de Ricard	ISMH	1945	Porte
87	HV	09	102	Hôtel de st-Corne	CLMH	1945	En totalité
88	HV	10	376	Hôtel de Boussugues	ISMH	1963	façades sur cour et passage voûté
89	HV	16	148	Tour de la Babotte	CLMH	1927	En totalité
90	HV	23	335	Hôtel de Campan	ISMH	1964	Escalier avec sa rampe en fer forgé
91	BW	07	255	Place du Marché aux Fleurs	S.CL	1943	Sol et façades qui la bordent
92	BW	07	255	Place Jean Jaurès	S.CL	1947	Sol et façades nord et est

Pollution atmosphérique

Surveillance et information sur la qualité de l'air

L'association Air Languedoc-Roussillon, membre du réseau A.t.m.o., assure la surveillance des niveaux de pollution et effectue la veille des dépassements de seuil, l'information et l'alerte. Un programme de surveillance régional, en lien avec les partenaires locaux, nationaux et européens, est en cours de réalisation.

Bilan de la qualité de l'air

Selon Air Languedoc-Roussillon, pour Montpellier, la comparaison des concentrations aux seuils réglementaires est la suivante, par polluant en 2009 :

- NO₂ : seuils réglementaires respectés ;
- PM 10 : seuils réglementaires respectés ;
- PM 2,5 : futurs seuils réglementaires respectés ;
- CO : seuils réglementaires respectés ;
- Benzène : seuils réglementaires (objectif de qualité et valeur limite) respectés ;
- O₃ : futures valeurs cible pour la protection de la santé humaine, respectées ;
- Métaux As, Cd, Ni, Pb : seuils réglementaires respectés ;
- HAP benzo(a)pyrène) : seuils réglementaires respectés ;
- COV : pas de seuils réglementaires.

Plan de protection de l'atmosphère, plan climat énergie et territoire

Montpellier s'est dotée d'un « Plan de protection de l'atmosphère » qui vise à réduire les sources de la pollution atmosphérique par l'entremise d'actions engagées par l'Etat, les collectivités territoriales, les entreprises industrielles et de transport ainsi que par l'action sur l'habitat. La Ville a été lauréate de l'appel à projet A.d.e.m.e. pour le « Plan climat énergie et territoire » et elle a lancé avec l'Agglomération et deux autres villes une démarche mutualisée. Le P.c.e.t. a comme objectif de réduire par quatre les émissions de CO₂ d'ici à 2050, en cohérence avec les engagements européens et nationaux.

Efficacité énergétique des bâtiments

Si le bâtiment est le premier consommateur d'énergie finale avec 43,6 %, il faut souligner la singularité des bâtiments anciens face à l'enjeu de l'amélioration de la performance énergétique et à celui de rechercher une conciliation entre la préservation du patrimoine et sa nécessaire adaptation aux exigences du développement durable. Les techniques d'économie d'énergie ne peuvent pas être appliquées au bâti ancien de manière standardisée, car elles porteraient atteinte à l'architecture et à l'unité d'un paysage. D'autre part, l'on sous-évalue les qualités thermiques du bâti ancien en termes d'inertie, d'humidité, de ventilation, suivant les matériaux et techniques utilisés. L'étude « Connaissance des bâtiments anciens et économie d'énergie », réalisée par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, a mis en valeur l'inadaptation des méthodes actuelles de calcul des consommations

d'énergie appliquées aux bâtiments anciens.

La Ville diffuse aux intervenants dans la conception et la réalisation des bâtiments un document prescriptif en termes d'économie d'énergie (isolation thermique, chauffage, éclairage naturel et de confort d'été). Un travail de simulation dynamique est effectué sur des équipements afin d'en évaluer les points faibles et les incidences financières des améliorations proposées.

Enfin, pour éviter les dérives de consommation, le service énergie assure l'entretien et le pilotage des équipements climatiques. Un effort est fait pour maîtriser et réduire la consommation d'électricité, en mettant en œuvre l'utilisation des énergies renouvelables et la réalisation de bâtiments B.e.p.o.s.

Les transports propres

Le réseau T.a.M. a acquis 92 bus roulant au gaz naturel (68 % du parc de bus). En 2010, la Ville a créé un pool de véhicules municipaux, permettant ainsi de retirer 12 véhicules du parc.

L'agence locale de l'énergie de Montpellier

Fondée par la Ville, l'Agglomération et la région, avec le soutien de l'A.d.e.m e. et de l'Europe, l'A.l.e. a pour rôle d'informer les publics sur la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables, et d'assurer l'accompagnement technique des porteurs de projet. A ce jour, l'agence compte environ 1 000 sollicitations par an pour des conseils, dont 46 % sont sur la commune.

En 2009, une thermographie par avion a été réalisée pour détecter les toitures mal isolées. L'A.l.e. donne des conseils à la suite de ce diagnostic. Depuis 2010 toutes les toitures bien orientées sont visibles sur le S.i.g. de la Ville avec la possibilité de calculer les gains possibles. Le secteur sauvegardé autorise dans certains cas la mise en place de panneaux solaires sur les toits, à condition qu'ils soient collectifs, par immeuble, et établis sous forme de verrière.



Carte de la thermographie par avion du secteur sauvegardé.

Nuisances sonores

Nuisances sonores liées aux bruits de voisinage

Le Service communal d'hygiène et de santé (S.c.h.s.) traite des plaintes liées à des bruits d'origines diverses tels que bruits dus aux appareils de climatisation et moteurs des chambres froides ainsi que les bruits liés aux activités commerciales, notamment celles des débits de boissons ayant une animation musicale. En effet, les établissements diffusant de la musique amplifiée, en conformité avec les dispositions du code de l'environnement, doivent brider leurs systèmes de sonorisation à des niveaux garantissant l'absence de nuisances pour leur voisinage. La Police municipale a la charge de traiter les bruits de voisinage qui résultent d'un comportement incivique ou désinvolte (cris, jeux, pratique de la musique, animaux...), prenant les mesures appropriées à chaque situation en application des dispositions réglementaires. Cependant, la réglementation liée à l'interdiction de fumer dans les lieux publics n'améliore pas la quiétude de vie nocturne.

Des mesures ont été prises pour réduire ces nuisances par l'intervention d'une brigade antibruit au sein de la Police municipale chargée de préserver un niveau sonore acceptable dans le centre.

Une «charte de la vie nocturne» est en cours de finalisation par la Collectivité. Le S.c.h.s. exerce, par délégation, les pouvoirs de police du préfet en matière de contrôle des établissements musicaux.

Nuisances sonores liées aux transports

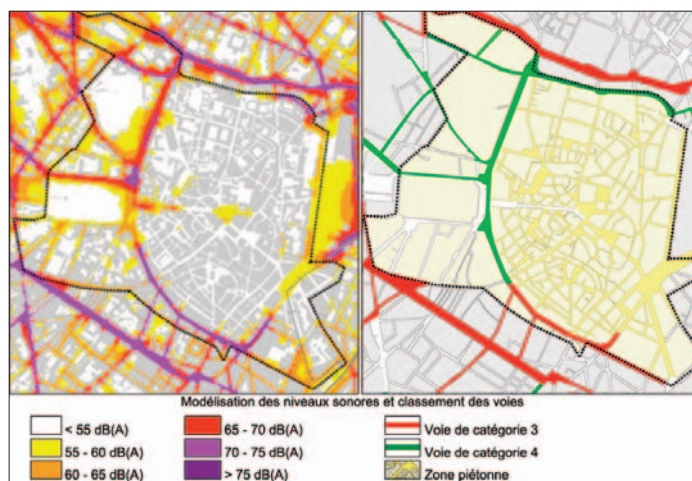
Bien que la très grande partie du secteur sauvegardé soit réservée aux piétons, plusieurs parties subissent le bruit du trafic, particulièrement les axes qui ceignent l'Ecusson.

Conformément à la réglementation, les voies d'un trafic supérieur à 5 000 véhicules/jour sont classées en 5 catégories suivant leurs niveaux sonores diurne et nocturne.

Voies de catégorie 3 : impliquant des mesures d'isolation sur 100 m de part et d'autre de la voie.
Niveau sonore toléré : inférieur à 73 dB en période diurne et 68 dB en période nocturne.

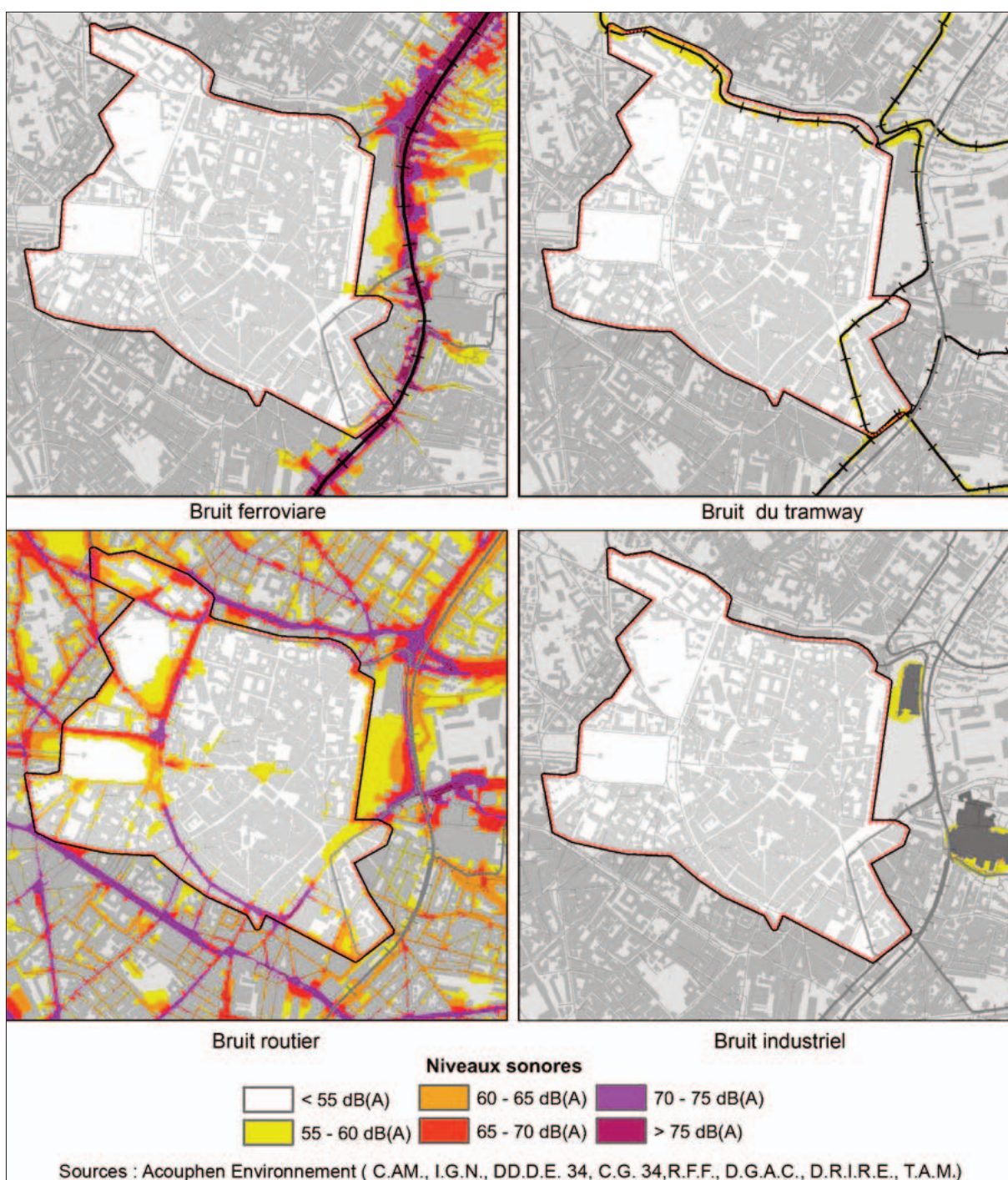
Voies de catégorie 4 : impliquant des mesures d'isolation sur 30 m de part et d'autre de la voie.
Niveau sonore toléré : inférieur à 68 dB en période diurne et 63 dB en période nocturne.

Voies de catégorie 5 : impliquant des mesures d'isolation sur 10 m de part et d'autre de la voie.
Niveau sonore toléré : inférieur à 63 dB en période diurne et 58 dB en période nocturne.



La ligne ferroviaire desservant la gare St-Roch longe le secteur sauvegardé par l'est, au-delà de l'Esplanade. Seulement quelques rues subissent des nuisances sans conséquence significatives.

Concernant les nuisances sonores liées au tramway, on constate que l'impact du passage journalier de nombreux tramways reste réduit compte tenu de la qualité du matériel.



Nuisances biologiques

Les pigeons

Concernant les pigeons, les actions menées s'inscrivent dans une politique de salubrité publique.

En effet, familiers à nos yeux, non agressifs, les pigeons peuvent toutefois, en forte concentration, provoquer des nuisances :

- Salissures des façades et toitures des bâtiments,
- Obstruction des gouttières et conduits d'aération,

S'agissant du risque zoonotique, la démarche de quantification du risque peut être entravée par des limites de connaissance des doses infectantes des micro-organismes impliqués dans les fientes et/ou plumes de pigeons, ainsi que le niveau de contamination des sols et de l'environnement. En l'état actuel des connaissances, un consensus se dégage pour estimer que ce risque concerne en premier lieu les employés des secteurs de construction et de climatisation préposés à l'entretien des lieux fortement souillés ainsi que les personnes immunodéprimées et celles en contact permanent avec les oiseaux (colombophiles). Aussi, les modalités d'intervention de la Ville visant à limiter la prolifération de cette population colombine, se pose sur deux axes principaux :

- Installation en 2003 d'un pigeonnier permettant, non seulement d'attirer les oiseaux pour nicher, mais aussi de contrôler les naissances.

- deux campagnes annuelles de capture, bagage, stérilisation, puis relâche des oiseaux. Les pigeons stérilisés occupent la niche écologique au détriment des autres.

De plus, les Inspecteurs du Service communal d'hygiène et de santé, lorsqu'ils en ont connaissance, interviennent pour rappeler l'interdiction prévue par le Règlement sanitaire départemental de jeter ou de déposer des graines ou nourriture pour attirer ces volatiles. En effet, lorsque la nourriture est rare, les colonies de pigeons s'autorégulent et deviennent stables.

Les règlements intérieurs de l'immeuble peuvent également prévoir l'interdiction d'attirer les pigeons, évitant ainsi toutes causes de souillures des biens concernés. Par ailleurs, il appartient à chaque propriétaire d'équiper les façades et surfaces plates de systèmes de répulsion physiques (piques ou pyramides installées sur les balcons, corniches...) ou d'utiliser un produit répulsif, et d'obturer les ouvertures ou niches pour empêcher la nidification.

Chaque mode opératoire peut être potentiellement intéressant, mais il n'est que complémentaire à d'autres dispositifs. C'est donc l'association de plusieurs moyens (méthodes passives, restriction des ressources alimentaires anthropiques, stérilisation, pigeonnier) qui tendent à atteindre l'objectif de limitation de la prolifération excessive des pigeons.

Les rongeurs

Les rongeurs en ville occupent les habitations et locaux de stockage, les réseaux d'assainissement, les espaces verts..., souillent les denrées alimentaires et sont vecteurs de maladies soit par leurs urines et leurs déjections, soit par leurs morsures, soit par les parasites qu'ils véhiculent (puces, tiques...). Ils dégradent les matériaux isolants et les réseaux électriques qu'ils grignotent, provoquant des courts-

circuits. Deux fois par an, des campagnes de dératisation sont entreprises par le service d'hygiène et de santé. En dehors de ces deux périodes, des interventions ponctuelles sont effectuées si nécessaire. Les propriétaires peuvent se procurer des appâts raticides gratuits.

Le papillon tueur de palmiers

Le *Paysandisia archon* représente une menace pour le patrimoine végétal. La chenille vit et se nourrit à l'intérieur des troncs, sous la tête des palmiers et provoque leur mort. Aucune méthode de lutte n'est à ce jour éprouvée et l'abattage des palmiers contaminés est inévitable. L'institut national de la recherche agronomique recherche des solutions écologiques, fiables et durables. L'I.n.r.a. de Montpellier propose de pulvériser la tête des palmiers pour former une barrière physique protégeant les palmiers des papillons. L'unité de lutte biologique de l'I.n.r.a. de Sophia Antipolis propose une sélection de parasites indigènes qui pourraient se développer dans les œufs de *Paysandisia archon* et les tuer avant tout dégât.

Les termites

Les termites sont des insectes consommateurs de cellulose. Les termites, de la catégorie xylophage (mangeur de bois), présentent un danger pour l'homme lorsqu'ils dégradent les matériaux de construction dans l'habitat.

Dans le but de protéger tant les acquéreurs que les propriétaires d'immeuble, un dispositif réglementaire et législatif prescrit que la présence de termites en mairie par un récépissé de déclaration.

Les chenilles processionnaires

La *Thaumetopoea pityocampa* est la larve d'un papillon nocturne qui pond ses œufs fin juillet sur les pins et qui ne vit que 24 heures. Un mois après la ponte éclosent les chenilles qui mangent les aiguilles de pin et construisent un nid sur une branche. De janvier à juin elles descendent de l'arbre en file indienne reliées entre elles par un fil de soie à la recherche d'endroits favorables à leur enterrement ou elles se transforment en papillons. Chaque chenille est couverte de poils reliés à une glande à venin. Lors de la manipulation des insectes, les poils se brisent et libèrent un venin à haut pouvoir nécrosant. Le contact avec la peau humaine engendre des irritations prurigineuses. Au niveau muqueux ou oculaire, les lésions irritatives ou nécrotiques peuvent nécessiter un traitement médical.

**III. EXPLICATION ET JUSTIFICATION
DES CHOIX RETENUS
POUR ETABLIR LE P.S.M.V.**

III. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.S.M.V.

Compatibilité du P.s.m.v. avec les documents d'urbanisme

Les choix retenus pour établir le plan de sauvegarde, sont compatibles avec les documents communaux et supracommunaux suivant :

- le schéma de cohérence territoriale ;
- le plan local d'urbanisme ;
- le programme local de l'habitat ;
- le plan de déplacements urbains ;
- le plan d'exposition au bruit de l'aéroport ;
- le plan de prévention des risques d'inondation.

Les objectifs du P.s.m.v.

Les objectifs suivants du plan de sauvegarde s'inscrivent dans la politique de l'Etat et de la Ville :

Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain

L'objectif premier du plan de sauvegarde étant de préserver le patrimoine à échelle urbaine et de conserver le caractère historique des lieux, la protection des bâtiments concerne les trois quarts des édifices existants.

Mais, préserver le patrimoine n'est pas la seule tâche du plan qui traite un espace «utile», le centre de la ville. Ainsi, les actions visant le maintien de la fonction résidentielle, le développement des activités, l'équipement urbain et l'aménagement des espaces publics, font partie du plan de sauvegarde qui est

un plan d'urbanisme. De ce fait, les préoccupations du P.s.m.v., rejoignent celles de l'opération de renouvellement urbain (Grand-cœur) menée par la Ville depuis 2003 et, plus largement, du développement du centre y compris par l'extension de ses fonctions sur les espaces adjacents.

Renforcer le centre-ville

Le risque d'affaiblissement du centre-ville est réel compte tenu du mouvement migratoire centrifuge en direction de la périphérie. La croissance démographique a été le fait des nouveaux quartiers. Mais l'ambition de la Ville est de réinvestir le centre. Ainsi, elle a engagé le projet «Montpellier Grand-Cœur» qui a pour objectif de redynamiser le centre de l'agglomération. Pour y parvenir, ce projet retient trois orientations :

- élargir le centre pour répondre aux besoins de centralité d'une aire urbaine à forte croissance ;
- améliorer la vie des habitants pour que le centre garde ses résidents et en attire de nouveaux ;
- mettre en valeur et faire vivre le centre historique.

Ces objectifs doivent être enrichis par des approches attentives aux rapports de toutes les composantes physiques et humaines, par la qualité de vie et les liens entre les catégories sociales. En cela, la mise en valeur du secteur sauvegardé peut être déterminante. Pour sa part, l'élargissement de la centralité contribue à renforcer le secteur sauvegardé par le fait même que le développement et la «mise à parité» des faubourgs permet de consolider les fonctions centrales.

Elargir le centre

La prise en compte des faubourgs, et notamment de celui du Courreau, dans le secteur sauvegardé vise le double objectif d'assurer leur conservation et leur mise en valeur d'une part, et d'élargir l'assise des fonctions centrales en continuité avec l'Ecusson.

La desserte par le tramway, l'extension du plateau piéton comme l'aménagement d'un circuit commercial justifient la mutation de l'espace des faubourgs en une zone centrale et, à ce titre, leur nécessaire protection réglementaire.

Renforcer l'identité de chaque quartier

Le renforcement de l'identité du secteur sauvegardé passe par la conservation du caractère morphologique de chaque quartier de la ville ancienne. A cette fin, le P.s.m.v., fixe des règles relatives émanant du contexte afin que la restauration mette en valeur le patrimoine et que les constructions nouvelles s'intègrent dans le tissu environnant.

Maîtriser les déplacements

En réservant l'espace de l'Ecusson aux piétons, Montpellier a été précurseur dans la création non pas de «rues piétonnes», mais d'une «ville piétonne». L'aménagement de l'espace public devra être poursuivi de façon à privilégier les modes doux et à unifier le secteur sauvegardé avec les faubourgs qu'il s'agit d'associer à la ville ancienne. Cet aménagement devra en priorité prendre en compte les rues secondaires qui sont habitées afin d'améliorer les conditions de l'environnement résidentiel

Œuvrer pour un environnement de qualité

L'objet même du secteur sauvegardé est la protection et la mise en valeur du patrimoine. Les règles édictées permettent de prescrire les modalités de la conservation et de la restauration. Reste que la prescription doit être appliquée avec une exigence et des moyens à la hauteur des enjeux. A ce titre, des aides de la collectivité devraient abonder les efforts des propriétaires.

Mais, l'action de mise en valeur ne peut atteindre ses objectifs si la population n'est pas informée et sensibilisée à son patrimoine. Mener une action de sensibilisation de la population, de formation des professionnels, de publication de documents d'information, renforcer le service du patrimoine pour qu'il puisse assister les pétitionnaires... sont des actions «payantes».

Dans les villes anciennes et denses, la présence d'espaces de nature est un bien précieux, même si ces espaces sont exigus. Montpellier a aussi la chance de disposer d'espaces publics plantés, comme celle de disposer à proximité du centre d'espaces naturels reliés par des circuits verts de qualité. C'est cet ensemble qui doit être pris en considération en renforçant les liens avec l'extérieur et en protégeant les espaces plantés dans la ville ancienne.

Les réalisations de la collectivité en matière d'adduction, d'assainissement, de traitement des déchets ou de lutte contre les nuisance et les pollutions sont probantes, et elles se poursuivent.

Mener une politique de l'habitat qui favorise la mixité sociale

La perte de la fonction résidentielle au cours des dernières décennies a été soulignée. En secteur sauvegardé l'apport de nouvelles constructions ne sera que marginal. Conformément au P.a.d.d. il s'agit de maintenir la fonction d'habitat dans l'Ecusson et d'assurer la diversité des logements dans le centre. Les actions de réhabilitation et de renouvellement urbain largement engagées, doivent donc être développées pour améliorer les conditions actuelles de l'habitat, résorber les poches d'insalubrité et constituer un parc de logements familiaux accessibles aux revenus moyens et modestes.

Déjà, la Ville a mené huit O.p.a.h. sur le centre. La restructuration du parc par l'entremise de des organismes du logement social et les investisseurs privés (production de logements sociaux privés dans le cadre d'opérations globale de réhabilitation) est un autre objectif prioritaire contribuant à garantir la mixité sociale en vue de laquelle le P.s.m.v. réserve une part de logements sociaux lors des opérations.

Motifs de la limitation des zones, secteurs et règles applicables.

La délimitation du secteur sauvegardé révisé a été définie par l'inspection générale du ministère de la culture, le service départemental de l'architecture et du patrimoine et la commune de Montpellier. Elle a été approuvée par arrêté interministériel le 11 avril 2001.

Ainsi que le plan de sauvegarde approuvé, le P.s.m.v. conserve l'unicité de la zone couvrant le secteur sauvegardé et des règles le régissant. Ce maintien d'une zone unique et de dispositions par édifice se justifie par le caractère du tissu urbain qui, malgré ses variations, relève d'une urbanisation réglée à la parcelle et non pas à des ensembles couvrant de plus grandes étendues.

Motifs des emplacements réservés.

Un seul emplacement réservé est prévu au P.s.m.v. afin de permettre la mise en valeur du parcours piéton des «trois-passages»

Motifs des espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés qui existent aux extensions du secteur sauvegardé et relèvent jusqu'à présent du P.I.U., sont supprimés, étant donné que la protection des espaces non bâtis par le P.s.m.v. actuel est légalement suffisante pour les conserver tout en permettant leur adaptation aux usages urbains.

Motifs des changements apportés aux règles dans le cadre de la révision du P.s.m.v.

Les motifs des changements apportés aux règles du P.s.m.v. sont les suivants :

- *extension du périmètre du secteur sauvegardé.* Le premier motif est l'extension du territoire du secteur sauvegardé ;

- *actualisation du plan et du règlement.* Le deuxième motif est celui de la nécessaire actualisation du plan et de son règlement aux dispositions légales et réglementaires intervenues depuis l'approbation du plan en vigueur, en 1977 ainsi qu'aux évolutions de la conception du patrimoine ;

- *représentation graphique du plan.* La représentation graphique du plan approuvé est ambiguë. La quasi-totalité des immeubles est protégée sans distinction des corps de bâtiment. Des catégories qui ne figurent pas à la légende conventionnelle sont retenues, le sort des espaces non bâtis n'est pas distingué. Ces confusions rendent difficile la gestion du secteur sauvegardé et peuvent créer des situations contentieuses ;



Le plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en 1977

- *le P.s.m.v. en tant que plan d'urbanisme.* Le secteur sauvegardé subit la double pression de délaissement et d'attraction à la fois : délaissement de la fonction résidentielle d'une part, forte attraction d'activités commerciales et de loisirs de l'autre. Ce mouvement produit des effets destructifs tant sur le patrimoine que sur l'habitat : le commerce dégrade les bâtiments et envahit les rues et les places, la forte présence d'étudiants et de populations démunies explique la présence d'un habitat parfois insalubre à loyers élevés.

Dans ce contexte, qui suppose une «reconquête» de la ville ancienne et une application exigeante du règlement, les dispositions du P.s.m.v. doivent permettre de mener la politique urbaine.

- *le P.s.m.v. en tant que plan de protection et de mise en valeur du patrimoine.* La protection retenue par la révision du P.s.m.v. est volontairement extensive. D'abord, parce qu'à l'échelle urbaine il s'agit de protéger des ensembles et non pas des objets isolés ; ensuite, parce qu'il ne s'agit pas de rejeter telle époque ou tel statut des édifices, modestes ou riches. Enfin, parce que la restauration peut rendre aux bâtiments leurs qualités aujourd'hui apparemment perdues.

La restauration des édifices, souvent défigurés, est ainsi la première priorité. La préservation des rares cours et jardins de ce dense tissu en est une autre. Le respect des implantations, gabarits et rythmes anciens lors des constructions nouvelles en est la troisième.

Les dispositions retenues par le plan et le règlement du P.s.m.v. sont détaillées : elles se réfèrent aux unités constitutives du tissu, la parcelle et le bâtiment, et elles montrent les modalités d'intervention. C'est à cette échelle et en fonction de la diversité des situations, contextuelle ou propre à chaque édifice, qu'elles sont définies, à la suite du recensement ayant inventorié la totalité des bâtiments et constitué un «fichier patrimonial», justifiant les dispositions pour chaque immeuble.

Les principales modifications apportées au règlement du P.s.m.v. sont les suivantes :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Document approuvé : *Le P.s.m.v. se cantonne au seul Ecusson, soit 52 hectares et 1 743 parcelles.*

Commentaire : La révision et l'extension du P.s.m.v. porte la superficie du secteur sauvegardé à 96 hectares comprenant 2 195 parcelles contenant plus de 4 000 bâtiments.

Article 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Document approuvé : *Le P.s.m.v. adopte une zone unique.*

Commentaire : Le P.s.m.v. actuel adopte également une seule zone.

Article 3 : CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

Constructions existantes et à édifier

Document approuvé : *Le P.s.m.v. approuvé ne mentionne pas les bâtiments «pouvant être maintenus ou remplacés». Il ajoute la catégorie d'«emplacements affectés à des services publics existants» qui, n'étant pas prévue par la législation, n'a pas de raison d'être. Pour cette catégorie, aucune définition ou prescription n'est donnée. Le P.s.m.v. ne précise pas les modifications nécessaires aux «immeubles à démolir ne pouvant faire l'objet de travaux confortatifs».*

Le P.s.m.v. approuvé n'édicte pas de règles pour les constructions nouvelles autres que celles figurant à l'article USS 11 concernant l'aspect extérieur.

Les catégories retenues par le P.s.m.v. approuvé sont :

- 1 - Les immeubles «classés» au titre des monuments historiques.*
- 2 - Les immeubles «à conserver».*
- 3 - Les immeubles à démolir à des fins de salubrité et de mise en valeur.*
- 4 - Les secteurs constructibles avec règlement particulier.*

Commentaire :

Le P.s.m.v. retient :

Conformément à la classification des plans de sauvegarde, les catégories retenues sont :

- 1- Immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques.
- 2 - Immeubles d'intérêt à conserver au titre du P.s.m.v.
- 3 - Immeubles pouvant être maintenus ou remplacés au titre du P.s.m.v.
- 4 - immeubles dont la modification ou la démolition peuvent être imposées au titre du P.s.m.v.
- 5 - Immeubles à édifier au titre du P.s.m.v.

1 - Les immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques ne relèvent pas du plan de sauvegarde. Lorsqu'une partie du bâtiment est classée ou inscrite à l'inventaire des monuments historiques, le choix de la révision du P.s.m.v., a été de soumettre la totalité du bâtiment à la gestion du service des monuments historiques, car les parties qui y sont adossées et qui ne sont pas concernées par les mesures de protection relèvent prioritairement de la mise en valeur du monument. Par ailleurs, toute extension de la protection au titre des monuments historiques risquerait d'être en contradiction avec les dispositions du P.s.m.v. dont les critères de conservation ne sont pas nécessairement les mêmes.

2 - Les immeubles portés «à conserver» au titre du P.s.m.v. sont ceux qui par leur intérêt propre (architectural, historique...) ou relatif (urbain, paysager...) justifient de leur maintien. Ces bâtiments ne peuvent pas être démolis. En revanche, il est prévu qu'ils puissent évoluer par des transformations qui ne les altèrent pas. Des modifications visant à résorber des altérations peuvent être imposées.

3 - Les immeubles «pouvant être maintenus ou remplacés» ont des caractères architecturaux ou urbains qui ne présentent pas un intérêt pour la mise en valeur de la ville. Leur démolition peut être autorisée et leur remplacement doit être conforme aux dispositions du règlement concernant les immeubles à édifier.

4 - Les immeubles «dont la modification ou la démolition peuvent être imposées» sont ceux dont la présence est préjudiciable à la mise en valeur d'édifices à conserver ou aux conditions de salubrité. Ces bâtiments ne peuvent être confortés, hormis pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

5 - Les «immeubles à édifier» en remplacement des immeubles pouvant être remplacés ou dans les emprises constructibles, doivent être conformes aux dispositions du plan et du règlement.

Espaces non bâtis

Document approuvé : *Le P.s.m.v. approuvé reste très général quant aux espaces non bâtis, en disant «Sur toute l'étendue de secteur sauvegardé, ce qui constitue le décor, à savoir : le sol, les trottoirs, le mobilier urbain, les constructions, les enseignes, l'éclairage public et commercial, les plantations, les boutiques et commerces, doit s'intégrer dans le site urbain», et il édicte ses intentions à l'article USS 11 concernant l'aspect extérieur.*

Commentaire : Le P.s.m.v. retient différentes catégories d'espaces non bâtis :

1 - Les «espaces protégés par la législation sur les monuments historiques» qui relèvent de la gestion du service des monuments historiques.

2 - Les «espaces boisés classés» qui existent aux extensions du secteur sauvegardé, et relèvent jusqu'à présent du P.I.u., sont supprimés étant donné que la protection des espaces non bâtis par le P.s.m.v. est suffisante pour les conserver tout en permettant leur nécessaire adaptation aux usages urbains.

3 - Les «espaces libres à conserver» (cours, jardins ou autres) sont portés «à conserver». Les cours et jardins remarquables sont soumis à des dispositions restrictives afin de conserver leur caractères et qualités.

4 - La catégorie des «espaces soumis à prescriptions particulières» n'a pas été retenue considérant que l'ensemble des voies et places est destiné à recevoir un traitement unitaire dont les variations doivent correspondre au caractère des lieux.

5 - Les «passages piétons» sont portés au plan en tant que servitude afin d'assurer l'accès.

Emplacements réservés

Document approuvé : *Le P.s.m.v. approuvé ne mentionne les emplacements réservés qu'incidemment à l'article US 1 (utilisations du sol interdites), sans toutefois les désigner. «La création de garages et d'aires de stationnement ailleurs qu'aux emplacements réservés à cet effet au plan.»*

Commentaire : Un emplacement réservé est prévu au plan de sauvegarde. Il concerne les «Trois-Passages».

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article USS 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Document approuvé : *Les dispositions du P.s.m.v. approuvé sont analogues à celles du P.s.m.v. révisé.*

Commentaire : Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles qui ne sont pas compatibles avec le caractère, les usages et les fonctions du centre ancien à sauvegarder.

Article USS 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Document approuvé : *Article ne figurant pas aux règlements lors de l'établissement du P.s.m.v.*

Commentaire : Des occupations et utilisations nécessaires à la vie et au fonctionnement urbains peuvent être admises malgré leur caractère étranger au tissu du centre ancien.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article USS 3 : ACCES ET VOIRIE

Document approuvé : *Les dispositions du P.s.m.v. approuvé sont analogues à celles du P.s.m.v. révisé.*

Commentaire : Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Article USS 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Document approuvé : *Les dispositions du P.s.m.v. sont analogues à celles du P.s.m.v. approuvé.*

Commentaire : Le principe est celui de la dissimulation de tous réseaux qui défigurent les façades.

Article USS 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Document approuvé : *Sous l'intitulé «Caractéristiques des terrains-remembrement», le P.s.m.v. retient que:*

«- si la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect, la restauration ou l'économie des constructions existantes ou à créer, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

- lorsque des conventions entre voisins tendent à un aménagement ou à un réaménagement rationnel de leurs parcelles, les dispositions du présent règlement sont appliquées à l'ensemble que constituent les parcelles faisant l'objet de la convention.

- l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut exiger que cette convention fasse l'objet d'une mesure de publicité foncière.»

Ces dispositions n'ont pas de fondement légal.

Commentaire : Aucune forme, superficie ou dimension n'est imposée à la constructibilité des parcelles.

Article USS 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Document approuvé : *Exception faite des immeubles neufs dont l'emprise de construction est imposée (secteur de rénovation), les autres implantations du P.s.m.v. sont prévues en limite des voies et emprises publiques.*

Commentaire : Le caractère des rues et places de la ville est celui d'un paysage urbain bordé par des immeubles ou des clôtures. C'est cette même disposition qui est adoptée par le P.s.m.v. qui, sauf exception, prévoit une même implantation des façades ou clôtures.

Article USS 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Document approuvé : *Aucune règle générale n'est retenue par le P.s.m.v. Il est seulement dit que :*

- les immeubles situés dans les secteurs constructibles avec règlement particulier doivent, en cas de destruction, être réédifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m. à partir de l'alignement;

- au-delà de cette profondeur, aucune construction de plus de 3m. de hauteur à l'égout des toitures ne peut être édifiée.

Commentaire : Pour assurer l'ordre continu d'édification en bordure des voies et emprises publiques, les constructions doivent aller d'une limite séparative latérale à l'autre. Il est également autorisé d'implanter les constructions en limite séparative arrière. Ce choix se justifie par la faible profondeur du parcellaire ancien qui, si l'on imposait un retrait, deviendrait inconstructible.

Article USS 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Document approuvé : *Selon le P.s.m.v. approuvé «les distances à ménager entre les constructions édifiées sur une même propriété résultent de l'application des articles US 6 et US 7.» Ce qui contraint les petites parcelles.*

Commentaire : Aucune règle d'implantation des constructions sur une même parcelle n'est imposée.

Article USS 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Document approuvé : *Aucune emprise de construction n'est prévue au P.s.m.v. approuvé. Seules «les*

distances à ménager entre constructions édifiées sur une même propriété résultent de l'application des articles US 6 et US 7» Ce qui contraint les petites parcelles.

Commentaire : Aucune emprise imposée de construction n'est prévue par la révision du plan.

Les emprises constructibles correspondent à une quotité de constructibilité. Elles peuvent être bâties partiellement ou sur la totalité de leur superficie. Leur délimitation est fixe ou variable. Les espaces libres ne sont pas constructibles.

Article USS 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Document approuvé : Les dispositions prévues au P.s.m.v. approuvé retiennent pour :

- les immeubles à conserver : les immeubles doivent garder leur hauteur d'origine, c'est-à-dire celle de l'immeuble débarrassé d'éventuelles surélévations reconnues comme telles ;

- les immeubles neufs dont l'emprise de construction est imposée : les hauteurs des immeubles neufs sont indiquées sur le P.s.m.v. par le nombre d'étages sur rez-de-chaussée ;

- les immeubles neufs à édifier dans les secteurs constructibles avec règlement particulier : les constructions neuves seront obligatoirement en harmonie avec les immeubles mitoyens, soit en se raccordant à la hauteur la plus élevée, soit à celle du plus bas ;

- des hauteurs différentes peuvent cependant être admises ou exigées, notamment dans le cas de construction d'un ensemble de bâtiments en considération du caractère de la voie et de celui des lieux avoisinants ;

Commentaire : Ces dispositions restent peu précises. La hauteur maximale autorisée est de 18 m et la hauteur minimale autorisée est de 3 m. Dans ces limites, la référence de hauteur pour les constructions nouvelles est celle de la hauteur relative, comprise dans l'espace formé par la projection des hauteurs de l'immeuble à conserver limitrophe ou le plus proche dans le prolongement du plan de la façade le plus élevé et celle de l'immeuble à conserver limitrophe ou plus proche le moins élevé.

Article USS 11 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET DES ESPACES NON BÂTIS

Document approuvé : Les dispositions prévues au P.s.m.v. approuvé retiennent que :

- sur toute l'étendue de secteur sauvegardé, ce qui constitue le décor, à savoir : le sol, les trottoirs, le mobilier urbain, les constructions, les enseignes, l'éclairage public et commercial, les plantations, les boutiques et commerces, doit s'intégrer dans le site urbain ;

- les constructions existantes et protégées doivent, à l'occasion de leur restauration ou transformation, retrouver leur aspect d'origine ;

- les constructions neuves présenteront une simplicité et un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleurs compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du site urbain ;

- est interdit notamment tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et à celle des immeubles qui les entourent en particulier ;

Outre les dispositions ayant trait à l'espace public, pour les constructions, le P.s.m.v. approuvé prescrit que :

- d'une manière générale, est interdite toute modification de l'état ancien lorsque celui-ci est intact. Les ouvertures défigurant les façades et qui ont été percées après la construction de l'immeuble devront être supprimées à l'occasion de travaux de restauration concernant les façades intéressées ;

- si des façades anciennes et de qualité sont à démonter, les éléments intéressants devront être déposés pour être rangés dans une réserve spéciale, en accord avec l'autorité municipale et les services compétents ;

Par la suite, le règlement traite les constructions isolées disant :

- le matériau de façade et de la couverture sera de même nature que celui des immeubles voisins. Les couleurs seront les mêmes. Les percements seront de même échelle, de manière à ne pas rompre l'harmonie générale de l'entourage immédiat.

Les constructions nouvelles s'inscrivant dans un ensemble de rénovation :

- dans ce cas, une plus grande liberté d'expression est autorisée, tout en respectant les règles suivantes:

. Respect du volume général de la ville.

. Respect du nombre d'étages des immeubles de la rue la plus proche.

. Emploi de la maçonnerie de pierre apparente et appareillée comme celle qui fait la qualité du secteur sauvegardé (pierre de taille finement appareillée ou moellons plus frustes et bien jointoyés).

. Toute maçonnerie en opus incertum est interdite.

. Les couvertures seront soit en tuile canal, soit en terrasses.

. Dans le cas où certaines façades seraient enduites, cet enduit sera en chaux et sable, de teinte aussi proche que possible de la pierre naturelle.

. Tout encadrement de baie en ciment est interdit.

. D'une manière générale, toutes les règles d'esthétique concernant le décor extérieur tendant à conserver la qualité du secteur sauvegardé sont applicables aux constructions neuves.

- Les servitudes relatives à la place de la Comédie :

A nouveau, ces dispositions, trop générales, ne permettent pas de prescrire les modalités d'intervention.

Commentaire : Ces dispositions, trop générales, ne permettent pas de prescrire les modalités d'intervention. Pour pertinentes qu'elles soient lorsqu'elles évoquent la nécessaire «intégration», «simplicité», «aspect d'origine» ou l'interdiction de «tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et à celle des immeubles qui les entourent en particulier», elles laissent des marges d'interprétation qui rendent contestables les prescriptions de l'autorité chargée de délivrer les autorisations.

Le P.s.m.v. retient différentes catégories d'immeubles :

1 - les travaux sur les «monuments historiques» relèvent de la compétence du service des monuments historiques.

2 - l'objectif du P.s.m.v. est de définir les conditions permettant de restaurer les «immeubles à conserver», d'en restituer parfois des parties manquantes, d'en supprimer les adjonctions qui les défigurent ou de remédier aux altérations qu'ils ont subies. En ce sens, sont décrites de façon détaillée les modalités de la restauration et des interventions nouvelles. Ces modalités n'empêchent pas d'adapter le bâtiment aux exigences de la vie actuelle, à condition qu'elles puissent aussi s'adapter aux caractères de l'édifice.

3 - les interventions sur les «immeubles pouvant être maintenus ou remplacés» devront viser à mieux les intégrer dans l'environnement architectural et urbain.

4 - les «immeubles à édifier» pourront adopter une architecture «d'imitation» reproduisant l'architecture ancienne ou une architecture «d'innovation» évoquant les formes anciennes ou contrastant avec elles selon leur insertion dans le contexte bâti. Les rythmes urbains du parcellaire et bâtis de l'environnement seront respectés.

**Article USS 12 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS
EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Document approuvé : *Aucune règle de stationnement n'est prévue au P.s.m.v.*

Commentaire : Compte tenu du caractère piéton du secteur et des transports collectifs, il n'y a pas d'exigences en matière de stationnement.

**Article USS 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Document approuvé : *Le P.s.m.v. préconise que les espaces plantés, mails, jardins extérieurs et intérieurs, les arbres isolés, indiqués sur le plan doivent être respectés. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.*

Commentaire : Le P.s.m.v. retient différentes catégories d'espaces libres conformément à la nouvelle formulation de l'article 13. Aucune obligation n'est imposée aux constructeurs, si ce n'est de conserver ou d'augmenter la quotité d'espace libre :

1 - Les «espaces libres protégées» par la législation sur les monuments historiques sont définies par le service chargé des monuments historiques.

2 - Les «espaces boisés classés». Aucun espace boisé classé n'est prévu au P.s.m.v.

3 - Les «espaces libres à conserver» devront être maintenus et leur superficie conservée ou augmentée.

- jardins «J» : la majeure partie de leur superficie sera pleine terre ;

- cours «C» faisant partie de la conception architecturale des édifices : leur revêtement sera assuré par des matériaux naturels⁵ ;

- espaces libres ne comportant pas la lettre «J» ou «C» peuvent, en cas de démolition et de reconstruction des bâtiments situés sur la parcelle, être modifiés dans leur forme à condition que leur superficie soit maintenue ou augmentée sur la même unité foncière ;

4 - Les rues et places. Le P.s.m.v. définit les principes d'aménagement en préconisant de :

- traiter l'espace public de façon unitaire et ne distinguer que les lieux majeurs de la ville ;

- adapter le profil des voies (plates-formes uniques ou chaussées et trottoirs) au caractère de la voie ;

- employer des matériaux de revêtement naturels, posés et non coulés ;

- Les accessoires techniques et le mobilier seront réduits au minimum afin d'atténuer leur encombrement ;

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article USS 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Document approuvé : *Le P.s.m.v. approuvé ne fixe pas de coefficient d'occupation du sol.*

Commentaire : Les règles d'implantation, d'emprise, de hauteur fixent les conditions d'occupation du sol sans que l'on ait besoin de recourir à l'emploi d'un coefficient d'occupation.

**IV. INCIDENCES DU PLAN ET
PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION
ET DE LA MISE EN VALEUR DE
L'ENVIRONNEMENT**

IV. INCIDENCES DU PLAN ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Incidences des orientations du plan sur les zones ouvertes à l'urbanisation

Le P.s.m.v. n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation.

Incidences et mesures de préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles

Le P.s.m.v. n'a pas d'effet sur la qualité des eaux souterraines et superficielles.

Incidences des orientations du plan sur le risque d'inondation

Le P.s.m.v. n'a pas d'effet sur le risque d'inondation.

Incidences des orientations du plan sur les espaces naturels

La préservation des espaces naturels et leur augmentation sont prévus au P.s.m.v.

Incidences des orientations du plan sur le paysage

Hormis les monuments historiques classés ou inscrits, le P.s.m.v. prend en compte les sites classés, ceux inscrits étant remplacés par le plan de sauvegarde. En outre, le plan inscrit les servitudes royales « *non altius tollendi* » (49m. NGF), du Peyrou.

L'ensemble du patrimoine architectural identifié par le plan de sauvegarde est reporté au P.s.m.v. comme devant être conservé et restauré.

Incidences des orientations du plan sur les nuisances

Par l'extension du périmètre sauvegardé, par les dispositions préservant et augmentant les espaces libres et plantés et par le développement de la piétonisation, le P.s.m.v. contribue à la réduction des nuisances.

