



I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET

> Réaliser un diagnostic et des études

L'inventaire patrimonial au service du projet urbain

COMPRENDRE

Contexte et enjeux

L'inventaire, par les connaissances acquises sur le bâti, permet de définir les conditions de gestion et d'évolution durables des centres anciens. Il est utilisé dans les SPR, les PLU et les SCoT. Les centres anciens recèlent un patrimoine urbain durable façonné par des siècles d'histoire. Ils nécessitent un travail de connaissance pour en apprécier la valeur et guider le débat sur leur devenir au travers d'un projet urbain se traduisant par un document d'urbanisme. Par des relevés de terrain systématiques, l'inventaire recense les immeubles ; consigne, pour chacun, dans une fiche les éléments d'intérêt extérieurs et, en PSMV, intérieurs ; confirme la typologie architecturale et mesure les altérations subies. Au-delà du recensement et de la description, cette démarche procure les connaissances et la compréhension des territoires et de leurs architectures. Elle explique et justifie les dispositions de protection et de mise en valeur qui proposent une alternative crédible au logement de périphérie. Redonner le désir d'habiter ces espaces requiert d'apporter des réponses adaptées aux réalités contemporaines par des revalorisations urbaines et architecturales.

Objectifs généraux

1. *Développer la connaissance et la compréhension des centres anciens et de leurs bâtis.*
2. *Dresser un diagnostic et identifier les enjeux urbains et patrimoniaux.*
3. *Fournir une expertise en appui des projets urbains et de valorisation durable des centres anciens.*

Cadre réglementaire

L'Article L.631-4 du code du patrimoine instaure pour le PSMV et le PVAP l'élaboration d'un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager.

L'Article L.123-1-5 du code de l'urbanisme permet aux collectivités dans le cadre du PLU de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

L'Article L.122-1-6 du code de l'urbanisme précise que le document d'orientation et d'objectifs du SCoT peut déterminer les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation.

AGIR

L'inventaire au service du projet urbain patrimonial

La requalification des centres anciens doit s'inscrire dans un projet global de poursuite de l'évolution de la ville, en introduisant la modernité tout en préservant l'impasse historique du bâti. L'inventaire patrimonial et les fiches d'immeuble apportent l'expertise nécessaire à cette recherche et constituent une phase indispensable pour fonder les projets d'aménagement et les règles associées. L'enjeu patrimonial identifié aux différents degrés : paysage, ville, urbanisme, architecture, permet de fonder et construire le projet de mise en valeur en définissant les conditions de restauration, avec un double regard qualitatif et prospectif. L'objectif est de disposer d'un document d'urbanisme adapté au territoire, porteur d'un projet d'avenir.

La fiche d'immeuble : étape clé de l'inventaire

Requalifier le bâti ancien suppose une connaissance développée de ses composantes. Des fiches d'immeuble sont ainsi privilégiées. Trois volets descriptif, qualitatif et prescriptif, s'attachent à terminer :

- les composantes architecturales et matérielles depuis la conception originelle ;
- la qualité architecturale et son importance dans la composition du territoire ;
- les conditions du projet et les actions de restauration, modification ou restitution.

Elles permettent une vision globale et proposent les conditions d'évolution des immeubles et parcelles dans le cadre du projet urbain défini par le document de gestion.

Glossaire

ABF : Architecte des bâtiments de France

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

PLU : Plan local d'urbanisme

PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur

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

SCoT : Schéma de cohérence territoriale

SPR : Site patrimonial remarquable

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

TOULOUSE

Un centre ancien en devenir

À Toulouse, la préservation et la valorisation du patrimoine constitue l'un des enjeux urbains majeurs du XXI^e siècle. Son centre ancien renferme de nombreux immeubles d'une extrême richesse justifiant en 1986 la création d'un secteur sauvegardé de 230 ha couvrant l'ensemble de cet espace. La mise à l'échelle du Plan de sauvegarde et de mise en valeur fut lancée par l'État sur la base d'un premier inventaire du patrimoine architectural et urbain. Le document ne sera toutefois pas approuvé, laissant au seul ressort de l'Architecte des bâtiments de France la préservation et la gestion du centre ancien.

Depuis la création du Site patrimonial remarquable de Toulouse, remplaçant le secteur sauvegardé, la Ville, Toulouse Métropole et l'État ont manifesté leur volonté de relancer le PSMV, plan de gestion de ce nouvel espace protégé. Dès lors, il apparaît nécessaire d'actualiser le premier inventaire. Dans cette optique, une seconde opération est lancée début 2018 et confiée à des professionnels en histoire de l'art, archéologie et architecture. En cours de réalisation, les chargés d'inventaire s'attachent à recenser, répertorier et établir un relevé exhaustif des éléments patrimoniaux dignes d'intérêt pour chaque immeuble. Des études monographiques complètent l'opération. Avant finalisation, les données et résultats sont examinés lors de réunions périodiques entre l'ABF, la Ville, Toulouse Métropole ainsi qu'un bureau d'étude chargé de l'écriture du PSMV. La démarche de collaboration est ouverte aux habitants et usagers du centre ancien via une plateforme numérique de concertation. Dès le lancement de l'opération d'inventaire, les fiches immeubles ont été publiées via l'application UrbanHist et des actions de médiation rendent la connaissance accessible, au grand public. Ce dernier est alors amené à participer et à proposer des actions de valorisation du patrimoine du cœur historique pour élaborer un projet de PSMV partagé au service d'un cadre de vie préservé et attractif.



1. Vue aérienne du quartier
2. Porte de la Daurade
3. Escalier en bois cour intérieure



En outre, l'inventaire s'inscrit dans les grands projets de la ville dont les connaissances renforcent certaines démarches : la labellisation Ville et pays d'art et d'histoire et la candidature de la ville de Toulouse pour une inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

À travers l'inventaire, Toulouse souhaite ainsi fonder le devenir du centre ancien. Les connaissances acquises doivent permettre, pour le PSMV et les projets de la ville, la conservation et la protection du patrimoine historique tout en se dirigeant vers la mise en valeur et l'évolution du centre ancien aux fonctions urbaines contemporaines.

EN BREF

MAÎTRE D'OUVRAGE

Toulouse Métropole

PARTENAIRES

L'État, la Ville de Toulouse, Bureau d'étude, la Région Occitanie

DURÉE DU PROJET

2018-2021

ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Les démarches d'inventaire sont lancées depuis début 2018

COÛT GLOBAL

1 556 902 euros

LE PLUS

L'exhaustivité des connaissances sur plus de 4000 immeubles ; la disposition d'un outil au service des territoires ; la diffusion et le partage de l'inventaire auprès du public

LE MOINS

Une démarche longue

POUR ALLER PLUS LOIN

www.urban-hist.toulouse.fr

CONTACTS

Pierre Pisani, directeur de l'Atelier du patrimoine et du renouvellement urbain, chef du Service inventaire patrimonial et archéologique, Toulouse Métropole. Pierre.PISANI@toulouse-metropole.fr

Audrey Nadalin, chargée de projet relance du PSMV, Atelier du patrimoine et du renouvellement urbain, Toulouse Métropole. audrey.nadalin@mairie-toulouse.fr

PUBLICATION JANVIER 2020

Repères généraux : Audrey Nadalin, chargée de projet relance du PSMV, Atelier du patrimoine et du renouvellement urbain, Toulouse Métropole.

Projet pilote : Toulouse Métropole

Crédits photos : P. Nin

