

P O N T - A - M O U S S O N

AIRE DE MISE EN VALEUR  
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

RAPPORT DE PRESENTATION

DECEMBRE 2015



# S O M M A I R E

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>6</b>
1. PRESENTATION DE LA COMMUNE .....	6
2. LES OBJECTIFS DE L'AVAP .....	7
3. LE CONTENU DU DOSSIER D'AVAP .....	8
<b>SYNTHESE DU DIAGNOSTIC</b> .....	<b>10</b>
<b>APPROCHE ENVIRONNEMENTALE</b> .....	<b>11</b>
<b>1 - LA MORPHOLOGIE PAYSAGERE ET L'OCCUPATION DES ESPACES</b> .....	<b>11</b>
1.1. CONTEXTE TERRITORIAL .....	11
1.2. LES RELATIONS ENTRE LA VILLE ET LE GRAND PAYSAGE .....	14
1.3. SYNTHESE : DES ENSEMBLES PAYSAGERS PATRIMONIAUX .....	15
<b>APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE</b> .....	<b>19</b>
<b>1 - HISTOIRE ET EVOLUTION URBAINE</b> .....	<b>20</b>
2.1. EVOLUTION URBAINE .....	20
2.2. SYNTHESE .....	25
<b>2 - LE PATRIMOINE URBAIN</b> .....	<b>27</b>
2.1. LES ANALYSES DES ESPACES EN CREUX.....	27
2.2. MORPHOLOGIE URBAINE DU CENTRE ANCIEN.....	29
<b>3 - LES PROTECTIONS INSTITUTIONNELLES</b> .....	<b>30</b>
3.1. LES BATIMENTS PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES (LOI DE 1913) .....	30
3.2. LES ESPACES PROTEGES AU TITRE DES SITES (LOI DE 1930) .....	32
3.3. LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE NATUREL .....	32
<b>4 - L'ARCHITECTURE</b> .....	<b>33</b>
4.1. LE PATRIMOINE REMARQUABLE NON PROTÉGÉ A PRESERVER POUR SON ARCHITECTURE OU COMME LIEU DE MEMOIRE.....	33
4.2. L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE.....	34
4.3. CARTES DE SYNTHESE CONCERNANT LE BATI.....	37
<b>LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITE DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES</b> .....	<b>46</b>
<b>1 - LE PROJET D'AVAP</b> .....	<b>47</b>
1.1. DEFINITION ET JUSTIFICATION DU PERIMETRE ET DES SECTEURS DE L'AVAP .....	47
1.2. LES ENTITES PARTICULIERES DE L'AVAP .....	54
1.3. LES PROTECTIONS DU BÂTI DANS L'AVAP.....	58
1.4. LES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU REGLEMENT DE L'AVAP .....	61
<b>LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE CADRE DE LA PROTECTION PATRIMONIALE</b> .....	<b>64</b>
<b>1 - DES FORMES URBAINES ET DES SPECIFICITES QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL</b> .	<b>65</b>
1.1. DES FORMES URBAINES ET PAYSAGERES ÉCONOMES EN ESPACE .....	65
1.2. SPÉCIFICITÉS ET QUALITÉS DU BÂTI ANCIEN DE PONT-À-MOUSSON .....	65
<b>2 - LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ECONOMIES D'ENERGIE POUR LA REHABILITATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER</b> .....	<b>67</b>
2.1. LES PRINCIPES GENERAUX .....	67
2.2. REHABILITATION DU PATRIMOINE BATI ET AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES.....	69
2.3. L'INTEGRATION DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT À L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	72
<b>COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU</b> .....	<b>75</b>







## PREAMBULE

### 1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La ville de Pont-à-Mousson, qui s'étend sur une superficie de 21,60km<sup>2</sup>, est située en cœur de Lorraine, dans le département de Meurthe-et-Moselle, à mi-chemin entre Metz et Nancy. Positionnée aux portes du Parc naturel régional de Lorraine, elle accueille aujourd'hui environ 15 000 habitants au cœur d'une communauté de dix communes qui en compte 25 000.

Point de passage sur la Moselle, la ville se déploie sur les deux rives depuis le XI<sup>e</sup> siècle. Ville neuve fortifiée au pied du château de Mousson, elle devient un centre actif, avec son port et ses foires, au cours du XIII<sup>e</sup> siècle, avant de rayonner comme pôle intellectuel majeur, siège de l'université et bastion de la Contre-Réforme catholique jusqu'au règne de Louis XVI. Après une période de déclin, à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et au début du XIX<sup>e</sup>, la ville connaît une nouvelle vague de prospérité grâce au développement de l'activité industrielle aidée par l'arrivée du chemin de fer en 1850, du barrage à aiguilles et des canaux, régulant la Moselle.

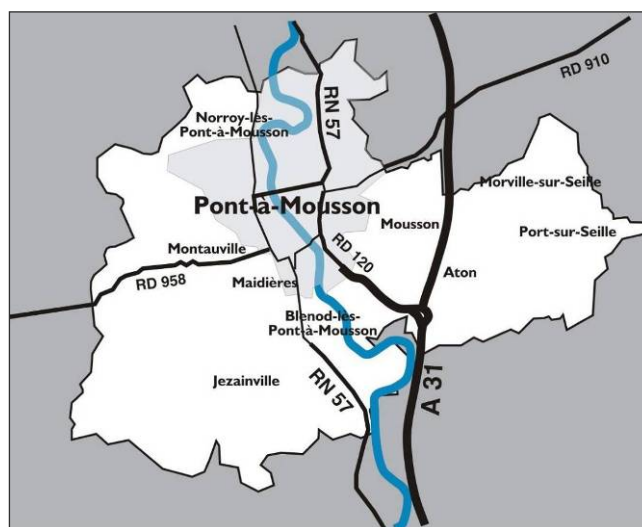
Le grand paysage se transforme profondément au cours du XX<sup>e</sup> siècle avec l'extraction du sable et des graviers alluvionnaires dans le lit de la Moselle, la fin de l'activité viticole et l'expansion urbaine.

Malgré ces bouleversements, le site a conservé de grandes qualités et participe à la mise en scène urbaine.

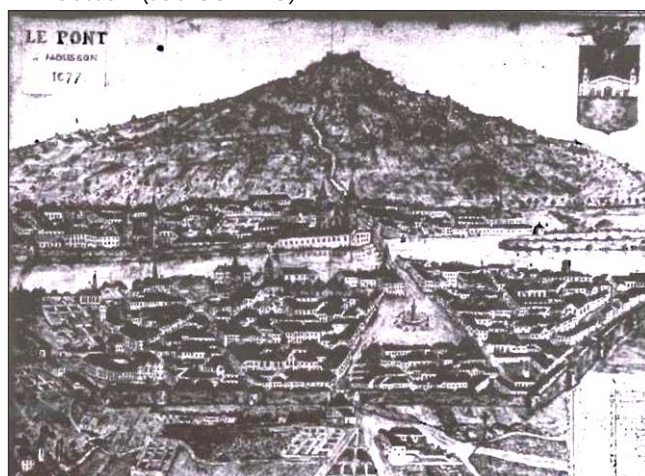
Entre coteaux et vallée, le centre historique de Pont-à-Mousson, en dépit des destructions importantes des deux conflits mondiaux, renferme un patrimoine architectural et urbain dont le caractère remarquable justifie la mise en place d'une AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).



Situation géographique (source : OT Pont-à-Mousson)



Carte de la communauté du Pays de Pont-à-Mousson (source : PLU)



Représentation de Pont-à-Mousson en 1677, source Musée Lorrain

## 2. LES OBJECTIFS DE L'AVAP

Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ont été instituées par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée (articles 70 à 72), relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, complétée par la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée (article 6), portant sur la protection et la mise en valeur des paysages, qui leur a donné la dimension paysagère et ajoutée à leur nom le "P" de paysager.

Dans le cadre de cette nouvelle répartition des compétences, la politique de l'urbanisme local a été décentralisée au profit des communes et le rôle de l'Etat, réaffirmé quant aux politiques ayant valeur d'enjeux nationaux, tel le patrimoine.

La mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager s'effectue selon la procédure fixée par le décret n° 84 – 304 du 25 avril 1984 et le décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS). Il s'agit d'une démarche partenariale entre l'Etat, représenté principalement par l'architecte des bâtiments de France en qualité d'expert du patrimoine, de l'architecture, gestionnaire des espaces protégés et une ou plusieurs communes, aux territoires contigus, partageant les mêmes caractéristiques architecturales et culturelles, soucieuses de protéger et de mettre en valeur leur patrimoine.

Dès l'origine, l'objectif de la création de la procédure des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été de répondre au souci de simplifier et de rationaliser le système des protections existantes relatives au patrimoine naturel et bâti d'un même territoire. Pour cette raison, l'un des principaux objectifs de cette procédure est de pallier certaines des insuffisances de la protection des abords de monuments historiques.

Cette démarche moderne et originale de coopération s'inscrit également dans le contexte de recherche de développement et d'aménagement durable du territoire.

**Les ZPPAUP ont été remplacées par les AVAP (Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) instaurées par la loi du 11 mai 2010 qui fait suite au Grenelle II de l'environnement et dont la mise en place se fera à la sortie prochaine des décrets d'application.**

**La politique de l'urbanisme local a été décentralisée au profit des collectivités territoriales. Le rôle de l'Etat, confirmé dans les ZPPAUP, est maintenu dans les AVAP, outil d'aménagement et servitude du PLU devant renforcer la prise en compte du PADD et du développement durable (prise en compte du Grenelle de l'environnement). Cette mesure assure à la servitude du PLU sa vraie dimension. Le patrimoine est utilisé comme levier de développement, son rôle est ainsi renforcé.**

La démarche se concrétise par l'élaboration d'un document négocié qui comprend **un diagnostic et un rapport de présentation**, exposant les motifs et les objectifs de la création de l'aire de mise en valeur, ainsi que les particularités historiques, géographiques, urbaines, architecturales et paysagères du territoire concerné ; un énoncé **des règles applicables** aux interventions dans la zone concernée et, enfin, **un document graphique** faisant apparaître les limites de la zone.

Une fois créée après enquête publique, passage en Commission Régionale du Patrimoine et des Sites, approbation finale de la ou des communes concernées puis signature de l'arrêté de création par le Maire et publication au recueil départemental des actes administratifs, le document de l'AVAP est opposable aux tiers, en tant que servitude d'utilité publique annexée aux plans locaux d'urbanisme (articles L. 126-1 et R. 126-1 à 3 du code de l'urbanisme).

L'AVAP est avant tout un outil de connaissance et de communication.

Outil de connaissance pour l'architecte car elle est l'occasion d'analyser et de réfléchir sur un espace urbain dans ses détails. Outil de connaissance pour les responsables communaux qui, à travers elle, prennent conscience d'une réalité non plus seulement superficielle de leur ville, mais peuvent appréhender les logiques qui ont présidé à sa genèse et à son développement.

Outil de communication, elle est le support idéal pour parler de patrimoine et en faire la promotion, pour engager aussi avec les élus et, éventuellement le public, un dialogue et un échange sur ce thème.

L'étude de l'AVAP de Pont-à-Mousson a porté principalement sur :

Un état des connaissances comprenant :

Un rappel du contexte réglementaire,

Une étude de topographie historique réalisée à l'échelle du centre historique et à l'échelle du territoire.

Un diagnostic comprenant :

- Une analyse du grand paysage et de ses rapports avec le paysage urbain,
- Une analyse morphologique du tissu urbain (vides urbains, parcellaire, îlots, gabarits bâtis),
- Une analyse des principales séquences de scénographie urbaine,
- Un repérage du patrimoine remarquable non protégé, par thèmes,
- La définition d'entités urbaines et paysagères patrimoniales homogènes,
- Une étude fine du bâti domestique du centre historique et de ses typologies,

Pour chaque thème sont présentés les atouts, les dysfonctionnements les et enjeux.

Un volet de reconnaissance du patrimoine, de communication et d'appropriation

Des propositions portant sur :

- La hiérarchisation de la valeur patrimoniale des constructions,
- La délimitation du périmètre de l'AVAP en fonction de la réalité des différentes entités à valeur patrimoniale, ainsi que de leurs évolutions récentes,
- La problématique de la création contemporaine, des devantures commerciales,
- La prise en compte des espaces non bâtis, publics et privés.

In fine, il convient de s'attacher à ce que l'AVAP devienne un outil de dynamique du renouvellement urbain, en cohérence avec le PLU en cours d'élaboration et dans le respect des objectifs du Grenelle II.

### 3. LE CONTENU DU DOSSIER D'AVAP

L'AVAP comporte obligatoirement quatre documents :

#### LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental qui est annexé au rapport de présentation. Il met en lumière les caractéristiques du territoire et du patrimoine sous toutes ses formes, tels que défini par l'article D.642-4 du code de l'urbanisme.

#### LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est la charte de l'AVAP. Il expose les analyses et justifie les documents réglementaires. C'est un outil de connaissance, synthétisant le diagnostic, permettant de révéler des processus de formation et de réinjecter dans la culture et les savoir-faire actuels, les vocabulaires de base liés aux techniques traditionnelles.

L'AVAP permettra :

- d'adapter l'espace protégé à l'ensemble des espaces et bâtiments qui forment l'entité à valeur patrimoniale
- de révéler la ville, de reconstituer l'histoire de sa formation et de ses formes.

Le rapport de présentation rappelle l'état des protections et des servitudes existantes : *monuments historiques classés ou inscrits qui conservent leur statut ; sites inscrits et abords des monuments historiques que l'AVAP suspend s'ils sont inclus dans son périmètre et maintenu en dehors de celui-ci.*

Il justifie les options prises dans l'AVAP, concernant le périmètre et le contenu, par des analyses portant sur :

- l'histoire et l'évolution urbaine
- l'étude approfondie des éléments du patrimoine dans toutes ses composantes architecturales, urbaines et paysagères
- la perception des lieux.

#### Il définit pour chacun des quartiers des secteurs de l'AVAP :

- les processus de développement urbain, qui ont conféré à la ville sa forme actuelle
- le caractère et la typologie du bâti dans chaque zone
- la typologie des espaces libres définie à partir de l'échelle parcellaire et de la trame viaire, du statut et de la hiérarchisation des espaces.

**Enfin, le rapport de présentation recentre l'AVAP dans la démarche de projet urbain** engagé par la ville, en la positionnant dans le contexte général de l'agglomération et des autres procédures en

cours ou en vigueur.

## **LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

**Le document graphique** présente le périmètre de l'AVAP constitué de secteurs homogènes ainsi que les protections du bâti et des espaces libres selon une légende spécifique.

## **LE REGLEMENT**

**Le règlement** s'appuie sur le document graphique et traduit les options et les orientations du rapport de présentation. Il permet de gérer les évolutions futures par l'intermédiaire des autorisations de travaux (permis de construire ou de démolir, déclarations préalables...).

Le règlement formule les prescriptions essentielles touchant à l'organisation de l'espace et décrit les travaux qui doivent permettre de conserver, produire et reproduire la ville, sans toutefois en prédéterminer nécessairement la forme, et ce dans une perspective qualitative, c'est-à-dire culturelle et patrimoniale.

Les prescriptions définissent un cadre général qui comporte des règles normatives d'application stricte, des règles qualitatives laissant une part d'appréciation et des recommandations, cadre à partir duquel l'architecte des bâtiments de France exerce son avis.

## SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



## APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

### 1 - LA MORPHOLOGIE PAYSAGERE ET L'OCCUPATION DES ESPACES

#### 1.1. CONTEXTE TERRITORIAL

Implantée de part et d'autre de la Moselle, la ville de Pont-à-Mousson, est cadrée à l'ouest par des coteaux boisés délimitant le plateau de Haye et, à l'est, par une série de buttes formant une marge du plateau Lorrain. La côte de Xon culminant à 358 mètres et la butte de Mousson au relief plus élevé (381 mètres) dominent la partie orientale de la commune et offrent des panoramas sur l'ensemble de la vallée. A l'ouest, les coteaux parés de la forêt domaniale de Bois-le-Prêtre, au nord, et de la forêt domaniale de Puvénelle au sud ouest de Blénod-lès-Pont-à-Mousson, forment un écrin boisé qui délimite la partie occidentale de la vallée et cadre l'horizon.



Armature paysagère de la ville de Pont-à-Mousson  
Le relief -Les masses boisées-le réseau hydrographique- Les zones urbanisées

Face à la butte de Mousson, le coteau ouest est entaillé par le Grand Rupt qui forme un couloir naturel permettant de relier le plateau de Haye à la ville de Pont-à-Mousson. Les liaisons vers l'est du fait du relief se font de part et d'autre de la butte de Mousson le long des routes départementales 910 et 120.

Le relief et l'eau ont été les déterminants de l'implantation humaine et du développement renforcé par une division politique et administrative du territoire.

En fond de vallée l'urbanisation et les infrastructures routières contraintes par la topographie et les zones submersibles de la Moselle, s'étirent de part et d'autre et parallèlement à la Moselle.

L'habitat dense et concentré dans l'enveloppe correspondant aux limites médiévales s'est développé et s'est dilaté linéairement le long de l'avenue des États Unis et de l'avenue du Général Leclerc à l'Est. A l'Ouest, moins contraint par le relief, la zone urbaine s'est épaissie vers Maidières et Montauville et s'est étendue vers le nord et le Sud le long de la RD 952 et la RD 657.

Les franchissements de la Moselle se font à deux endroits : au niveau d'un resserrement de la vallée, à l'endroit d'origine de l'implantation de la ville et à partir duquel se sont développées les activités humaines, agraires, artisanales, commerciales et intellectuelles ; et par le pont de la rocade Nord, ce qui permet de désengorger la circulation de transit en centre-ville. Depuis ces points de traversée, des panoramas sur la ville, sur la Moselle, sur la butte de Mousson et sur les coteaux périphériques s'offrent au regard. La relation entre la géomorphologie, les activités agricoles et l'urbanisation est assez évidente sur ce morceau de territoire et constitue un patrimoine paysager et culturel en osmose avec les ensembles urbains et l'architecture.

Le contenant paysager est formé d'unités paysagères, ou facettes, dominant la rivière et la ville formant le centre de gravité de l'ensemble des vues.

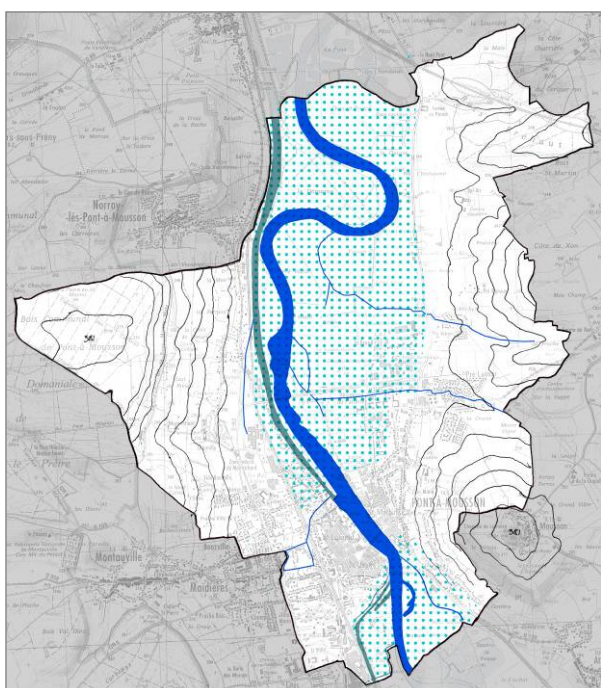
## 1.2. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET LES PAYSAGES DE LA MOSELLE

Le lit et le cours actuels du fleuve est issu de nombreux changements naturels et humains.

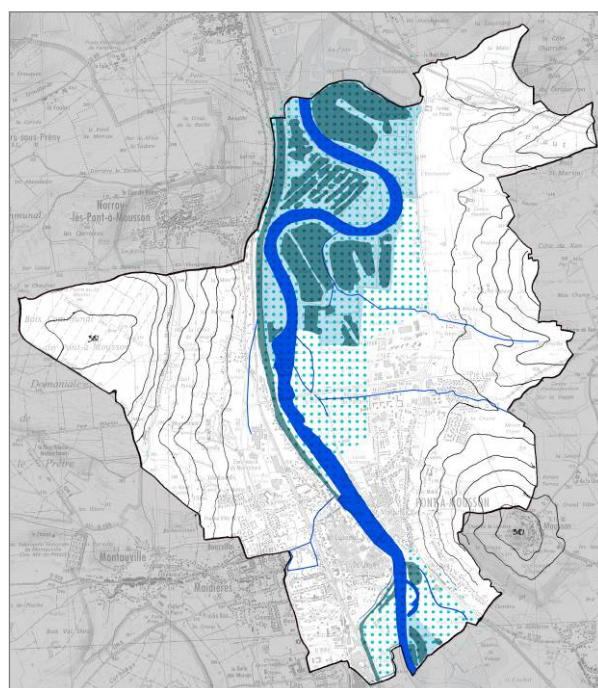
Sur les branches amont et aval, de part et d'autre de la ville, une série de méandres plus ou moins amples, sillonnent le fond de vallée et côtoient des zones alluvionnaires étirées, inondables et humides, à l'origine des sablières.

Les franchissements de Scarpone et de Pont-à-Mousson se sont implantés sur des parties rectilignes au cours plus régulier entre des rives plus hautes au pied des collines plus resserrées.

La ville s'est implantée au pied de la côte de Mousson, sur le replat Est, surélevé, au sortir de deux boucles très plates, sur la rive concave formant un site externe, plus attaqué par la rivière. Elle se



Le réseau hydrographique en 1909

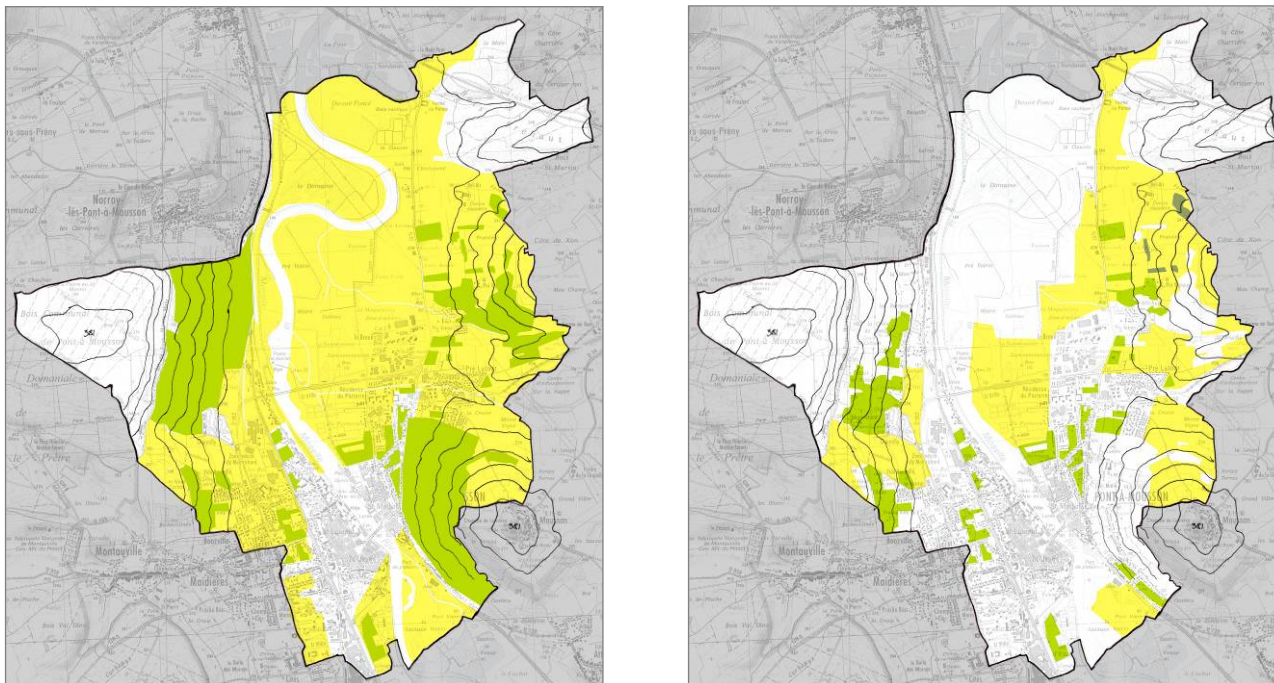


Le réseau hydrographique en 2009



développera ensuite sur la rive ouest, convexe, sur une légère éminence formée par les dépôts alluvionnaires, fertiles, et cultivés par les habitants des villages de Rupt, Saint-Laurent-le-Vieux, Maldières, Blénod. Ces villages irrigués par les ruisseaux d'Esch et le Grand Rupt, ainsi que la partie convexe de la rive étaient moins inondables que la partie concave qui, passé le pied, au relief prononcé de la colline, formait, dans le talweg nord ouest, un marais, le Pâquis.

### 1.3. L'ESPACE AGRICOLE, LES BOISEMENTS ET LES PAYSAGES DES COTEAUX



La comparaison des cartes ci-dessus qui présente l'évolution des surfaces agricoles (terre labourable et prés en jaune, vignes, jardins et vergers en vert clair) et des boisements entre 1909 et 2009, montre un net recul de la structure agraire, au profit des sablières en fond de vallée et de l'urbanisation en pied de coteaux, mais aussi au profit des taillis et des broussailles qui ont remplacé les vignes et les jardins familiaux en contact avec le tissu résidentiel.

Au pied de la butte de Mousson comme à l'est de la forêt domaniale, les boisements ont gagné en épaisseur, remplaçant des espaces autrefois en vignes puis en vergers. L'urbanisation s'est développée au détriment des activités agricoles et des jardins connus sous le nom de maxouages.

Aujourd'hui, quelques vergers subsistent toutefois à l'ouest au niveau du Haut de Rieupt et à l'est sous la côte de Xon. Les jardins familiaux ont également fortement régressé. Ils se concentrent aujourd'hui au niveau de l'île d'Esch près du canal et au sein du tissu bâti délimité par l'avenue du Général de Gaulle, l'avenue du Général de la Planchotte, le chemin de la Corderie et le sentier de la Voie.

#### **Afin d'éviter une banalisation des paysages, un ensemble d'enjeux apparaissent :**

- Eviter la fermeture des paysages issue des enrichissements et du développement des boisements.
- Permettre la conservation de certains motifs paysagers comme les vergers, les alignements de fruitiers et les jardins familiaux qui participent encore à l'identité de la ville
- Préserver un équilibre entre les espaces cultivés et ceux laissés en prairies
- Préserver les éléments végétaux qui structurent le territoire.

#### **Les plantations arborées**

L'analyse du couvert arboré sur la commune révèle que la majorité des plantations se situe en périphérie du centre ancien, le long de la Moselle et sur les coteaux. Le centre de Pont-à-Mousson, fortement minéral, possède peu d'espaces plantés. Les plantations arborées se concentrent sur l'île d'Esch, au niveau des squares Dunant, Phillippe de Gueldre et Sir Winston Churchill, ainsi que dans le parc de l'abbaye des Prémontrés.

Quelques avenues, comme Le boulevard Ney, l'avenue du Général Leclerc, l'avenue de Metz, l'avenue Cavallier et le boulevard de Riolle, sont composées d'alignements.

Le plan ci-après présente la répartition du couvert végétal constitué par les arbres et les arbustes libres de grande taille.

## 1.2. LES RELATIONS ENTRE LA VILLE ET LE GRAND PAYSAGE

La carte ci-après repère les principaux points de vues d'intérêt sur le territoire ainsi que les grands édifices qui marquent l'identité de Pont-à-Mousson et participent grandement à la scénographie d'approche de la ville.

### LES PERCEES VISUELLES SUR LE GRAND PAYSAGE

Depuis le centre historique, les percées visuelles vers les collines environnantes sont importantes et ponctuent les parcours urbains. La vue est souvent canalisée, cadrée par des éléments végétaux ou bâtis participant à la composition urbaine, et ouvrant sur le grand paysage dont l'arrière-plan est toujours constitué par les collines. Bien que le végétal soit assez peu présent dans la ville « intra muros », la relation espaces urbains / espaces naturels est extrêmement forte.

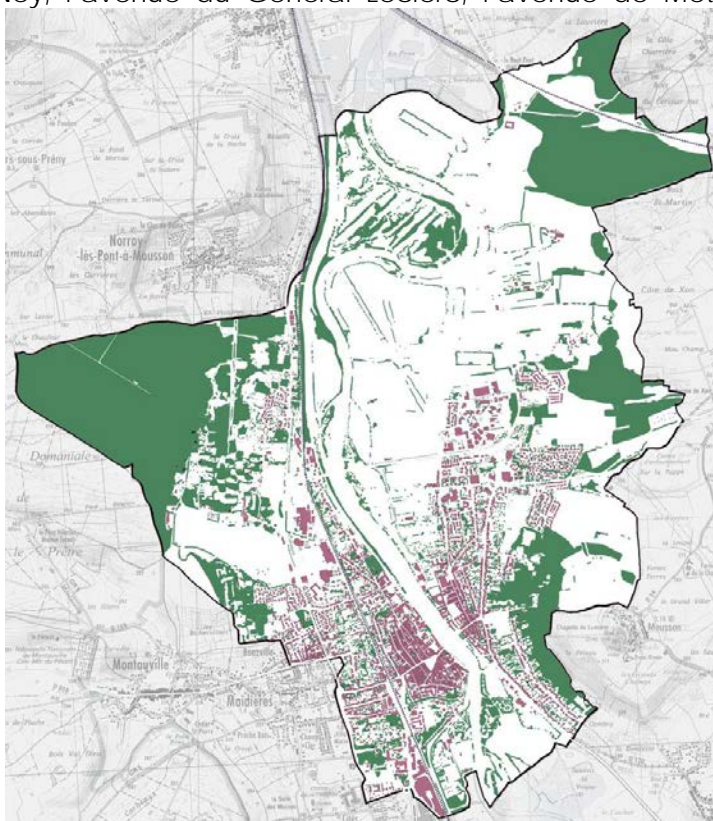
### LA PERCEPTION DE LA RIVE DROITE

Sur la rive droite, les aménagements les plus importants sont situés sur le Pâquis. Les constructions sportives remplacent les espaces naturels. Le square Winston Churchill a été aménagé à l'emplacement du moulin et du quartier qui s'étendait vers les Carmes et l'Imagerie. La végétation, plus ou moins maîtrisée, a envahi la berge et forme, depuis la rive gauche, un écran entre la rivière et le front bâti en retrait. Depuis la promenade de la rive droite, les vues sur la rive gauche sont quasiment inexistantes, sauf une ou deux vistas entre le pont et la halte fluviale.

### PERCEPTION DE LA RIVE GAUCHE

Sur la rive gauche, la perception du coteau est cadrée dans l'axe de la rue du Maréchal Joffre et derrière la place Saint-Antoine.

Le premier plan est scindé en deux parties. A l'est, le front est constitué d'un bâti domestique marqué par l'empreinte du parcellaire alors qu'à l'ouest le rythme est différent, alternant grands ensembles bâtis et masses végétales.



Plan de repérage des plantations



Points de vue d'intérêt et grands édifices marqueurs de la ville

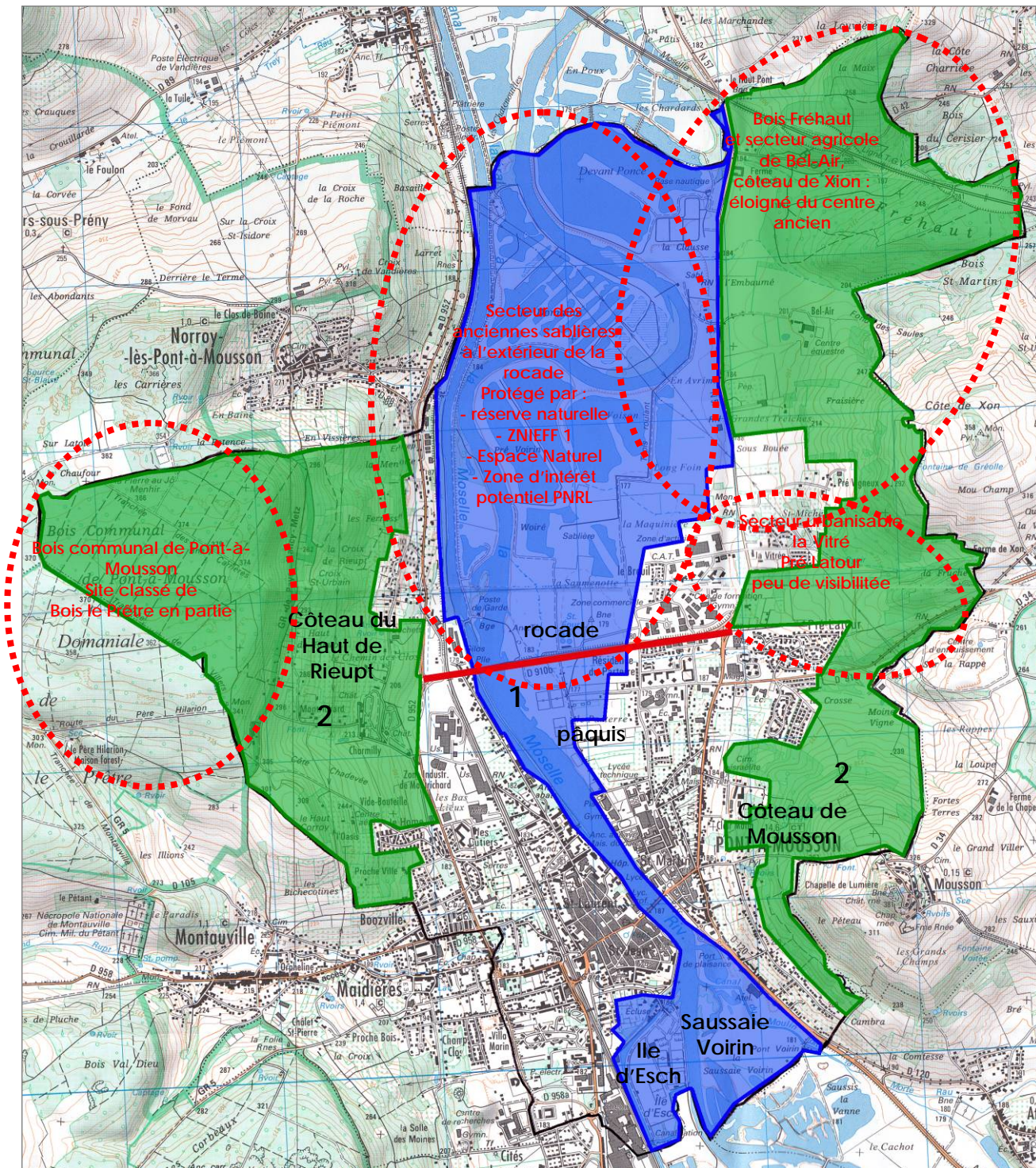


## LES ENTRÉES DE VILLE

Les entrées de ville sont peu qualifiantes, qu'il s'agisse d'une lecture générale des abords urbanisés ou de la vision plus ponctuelle le long des voies d'accès.

Les outils d'aménagement des dernières décennies ont produit une accumulation de constructions adaptées à leur usage mais ne constituant pas un ensemble composé. En général, les abords ne sont pas traités ou simplement dévolus au stationnement sur des aires banalisées.

### 1.3. SYNTHÈSE : DES ENSEMBLES PAYSAGERS PATRIMONIAUX



Zones pouvant être exclues du périmètre paysager en raison de leur faible relation visuelle avec le centre ancien et/ou de leur forte protection actuelle.



Les différents espaces constituant la plaine alluviale sont fédérés par la trame bleue. Les différents espaces constituant les coteaux de la rive droite et de la rive gauche sont fédérés par la trame verte. Ces deux trames génératrices se poursuivent, hors du champ de cosensibilité avec le centre ancien et les faubourgs entre Sainte-Genève et Bouxières en Froidmont sur la rive droite et entre le bois de Blénod et Norroy-lès-Pont-à-Mousson sur la rive gauche.

Dans le cadre de la servitude au document d'urbanisme nous devons avoir un regard transversal sur les différents patrimoines à réunir dans un périmètre homogène. La notion de réciprocité de vues, de superposition des protections et outils de gestion nous permet d'affiner le zonage.

Dans la partie sud du territoire communal la relation entre l'urbanisme, l'eau et les coteaux est évidente.

Dans la partie nord, à partir de la rocade, la covisibilité est moins prégnante et les règles d'aménagement applicables à ces secteurs permettent, soit une limitation du développement, soit un contrôle renforcé.

La plaine alluviale et le lit de la Moselle, au nord de la rocade, correspondant aux anciennes sablières, sont protégés par une réserve naturelle de type ZNIEFF 1, par un espace naturel et par une zone d'intérêt potentiel PNRL.

Le bois communal de Pont-à-Mousson correspond au site classé (loi de 1930) de Bois-le-Prêtre.

Le coteau du Haut de Rieupt est en zone de risques naturels dus à l'argile et aux mouvements de terrain.

Dans la partie sud de la rocade, où les relations entre le paysage et les secteurs bâtis sont plus fortes, des prescriptions s'appliquent sur les zones paysagères.

## CONCLUSION

Au terme de l'analyse paysagère et en tenant compte :

- des protections existantes,
- de l'existence ou de l'absence de cosensibilité avec les secteurs patrimoniaux urbains centraux,
- des projets de développement inscrits au PLU,

les ensembles paysagers suivants doivent être pris en compte dans l'AVAP :

### - La plaine alluviale en relation visuelle directe avec le centre ancien constituée de (1) :

- lit de la Moselle et Esch,
- canaux de la Moselle et de l'Esch, écluses
- port de plaisance, équipements de loisirs
- prés inondables (pâquis)
- milieu naturel de la Saussaie Voirin

La zone est limitée :

- au nord, par la rocade,
- au sud par la limite communale

#### Enjeux :

- *préservation du milieu naturel*
- *renforcement des équipements de loisirs*
- *préservation des vues sur les lointains depuis le pont Gélot*

### - Les coteaux (colline de Mousson et coteau du Haut de Rieupt) en relation visuelle directe avec le centre ancien constitués (2) :

- d'anciens vergers ou vignes aujourd'hui en friches,
- de terrains agricoles

#### Enjeux :

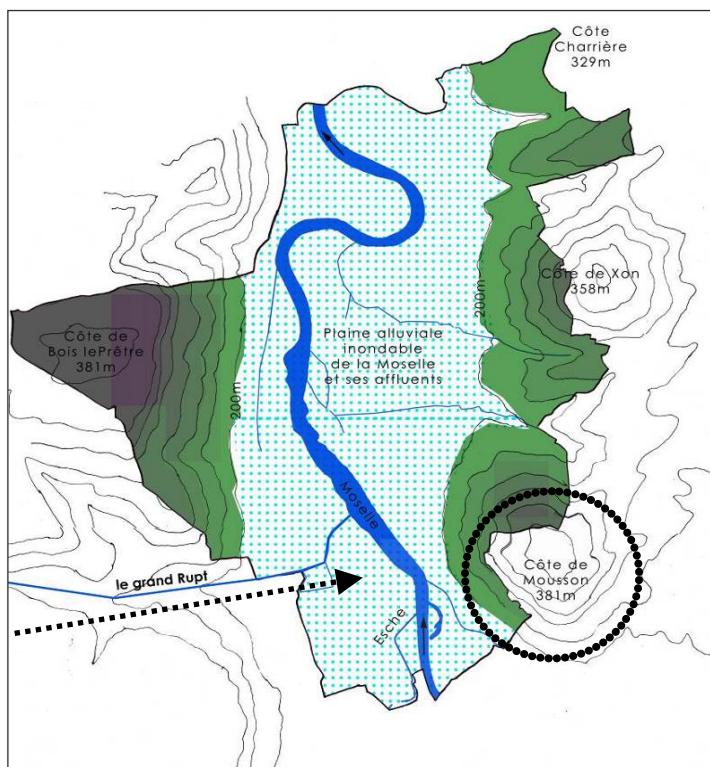
- *fonds de vue à préserver,*
- *urbanisation à maîtriser,*
- *favoriser la restauration des vergers et jardins familiaux, défrichages*



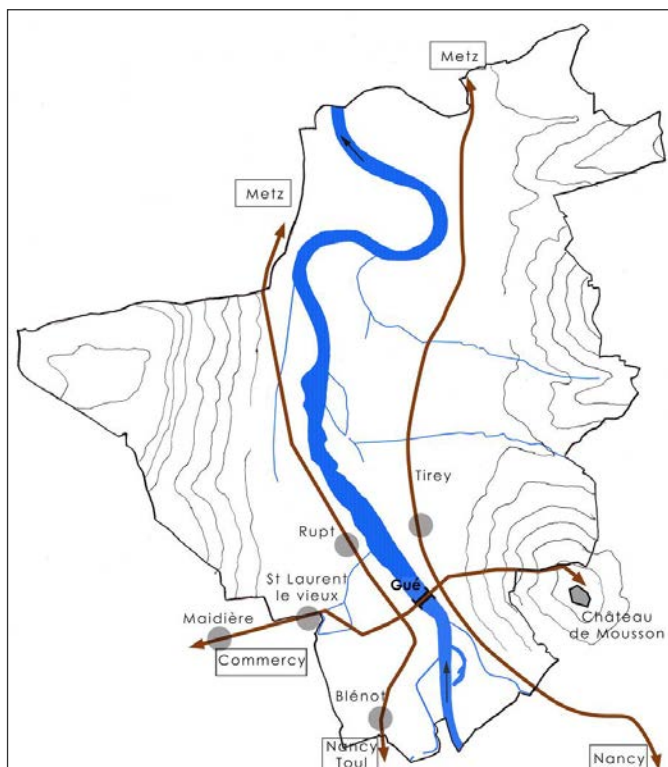
## APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

# 1 - HISTOIRE ET EVOLUTION URBAINE

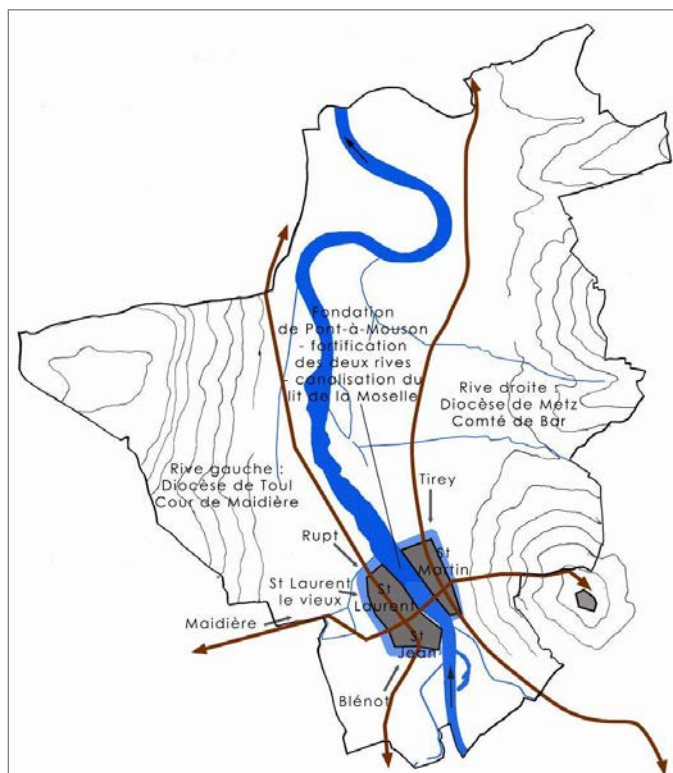
## 2.1. EVOLUTION URBAINE



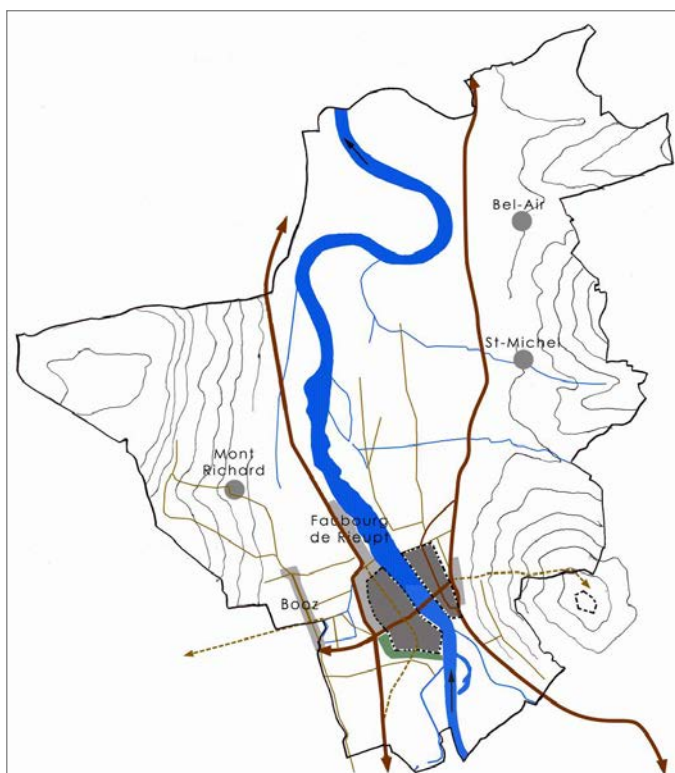
Le site naturel



Les noyaux villageois préexistants

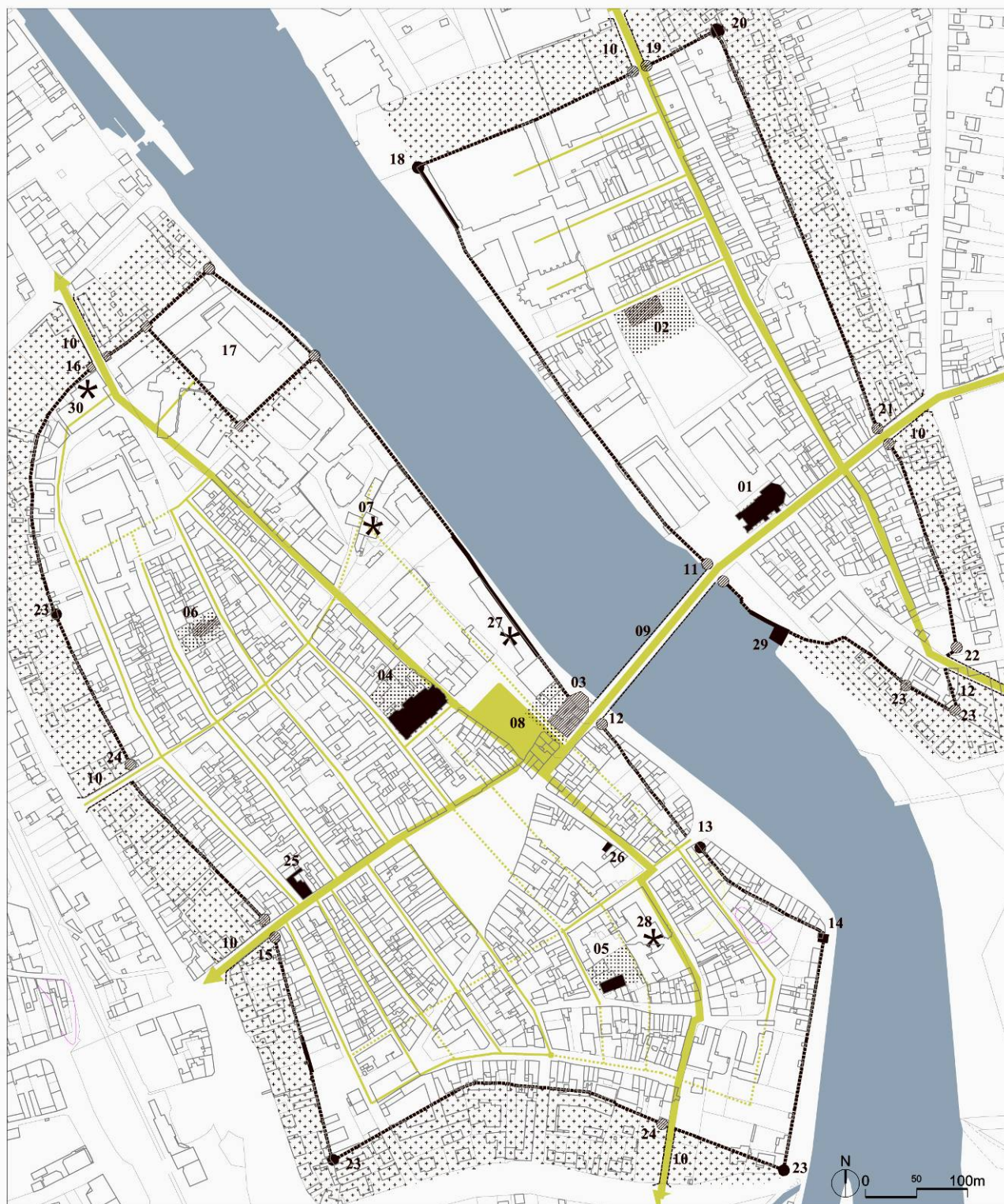


XIIIe-XVe : la ville neuve fortifiée semi-régulière



XVIIIe- début XIXe : la ville classique et post-révolutionnaire





**Edifices et ensembles religieux :**

1. Eglise et commanderie de Antonistes
2. Eglise paroissiale Saint-Martin et son cimetière
3. Collégiale Saint-Croix
4. Eglise paroissiale Saint-Laurent et son cimetière
5. Eglise paroissiale Saint-Jean et son cimetière
6. Eglise paroissiale Saint-Croix en Rieupt
7. Couvent des Clarisses

**Voirie et espaces libres d'origine médiévale :**

8. Atrée Saint-Antoine, espace public majeur
- axe principal
- trame secondaire conservée (supposée)



**Aménagement des berges, franchissements :**

9. Pont Gélot médiéval
10. Ponts sur les fossés

fossés

**Structures défensives et militaires :**

11. Poterne avec les tours Héraudel (au nord) et Mandeguerre (au sud)

12. Poterne avec la tour Saint-Antoine
13. Poterne des juifs ou des tanneurs
14. Tour de Prague
15. Poterne et tour Notre-Dame
16. Porte de Rieupt
17. Château Ducal
18. Tour sur l'eau
19. Porte de Trey
20. Tour rouge
21. Porte de Mousson
22. Porte Saint-Nicolas

23. Tours non nommées
24. Poternes non nommées

**Edifices publics, accueil :**

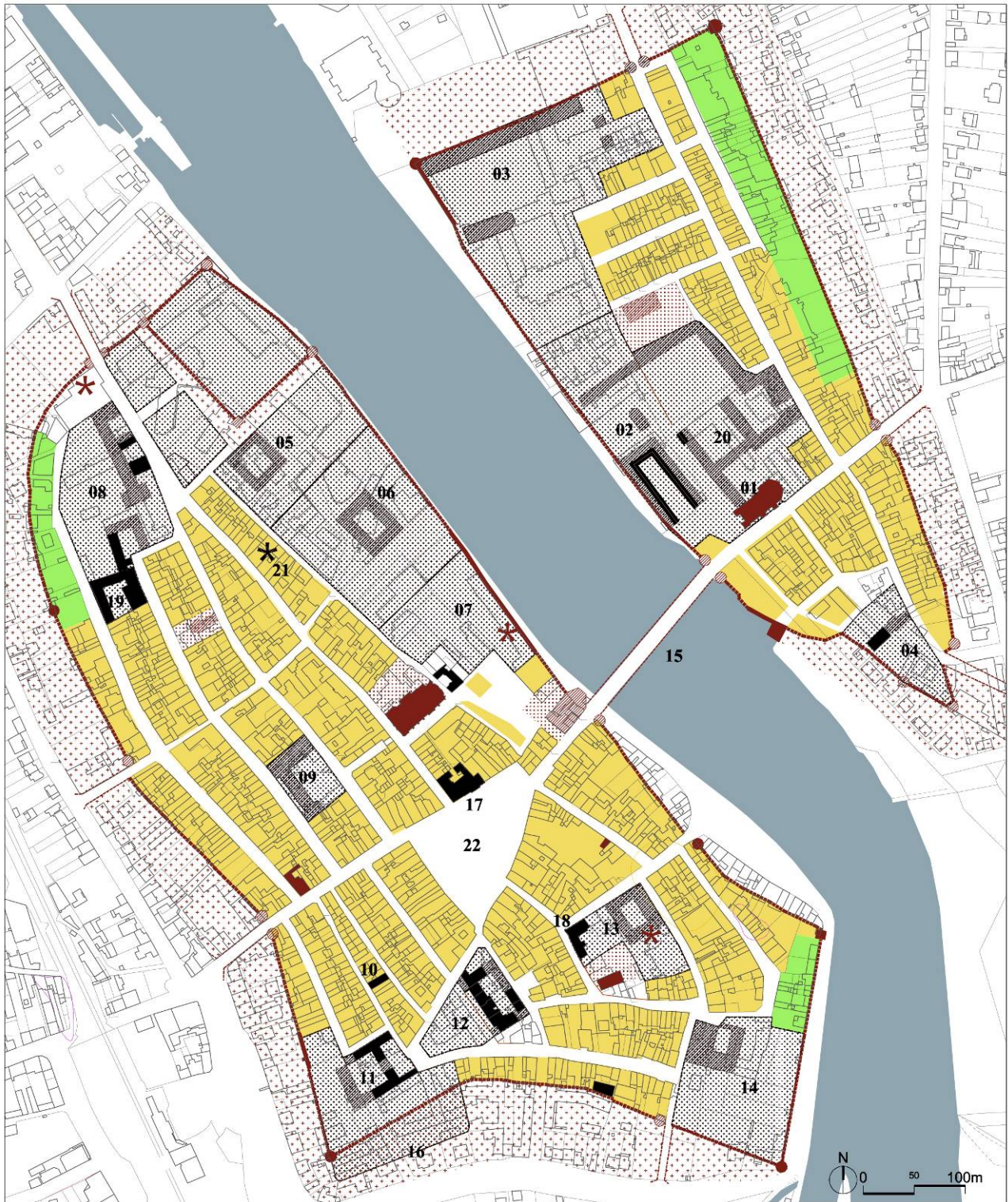
25. Maison commune
26. Tour des prévôtés
27. Hôpital Saint-Nicaise
28. Hôpital Notre-Dame

**Production, commerce, artisanat :**

29. Moulin sur la Moselle
30. Moulin de la porte de Rieupt

*XIIe-XVe : la ville neuve fortifiée semi-régulière*





Ensembles religieux

- 01. Eglise des jésuites
- 02. Chapelle de la Congrégation
- 03. Abbaye des Prémontrés
- 04. couvent des Carmes
- 05. Couvent des Capucins
- 06. Couvent des clarisses
- 07. Couvent des Antonistes
- 08. Monastère de la congrégation Notre-Dame

- 09. Monastère des Annonciades rouges
- 10. Maison des pénitents blancs
- 11. Monastère de la visitation
- 12. Monastère des Carmélites
- 13. Couvent des minimes
- 14. Eglise et maison des chanoines réguliers

Aménagement des berges et du relief, franchissement

- 15. Pont Gélot 16ème siècle en pierre

Structures défensives et militaires

- 16. mur d'enceinte avancé

Édifices publics, accueil

- 17. Hôtel de ville
- 18. Hôtel de la Monnaie
- 19. Hôpital des Bourgeois
- 20. Université
- 21. Faculté de droit

Réseau viaire et espaces publics

- 22. Création de la Grand place

Ensembles urbains

Grands ensembles religieux ou civils

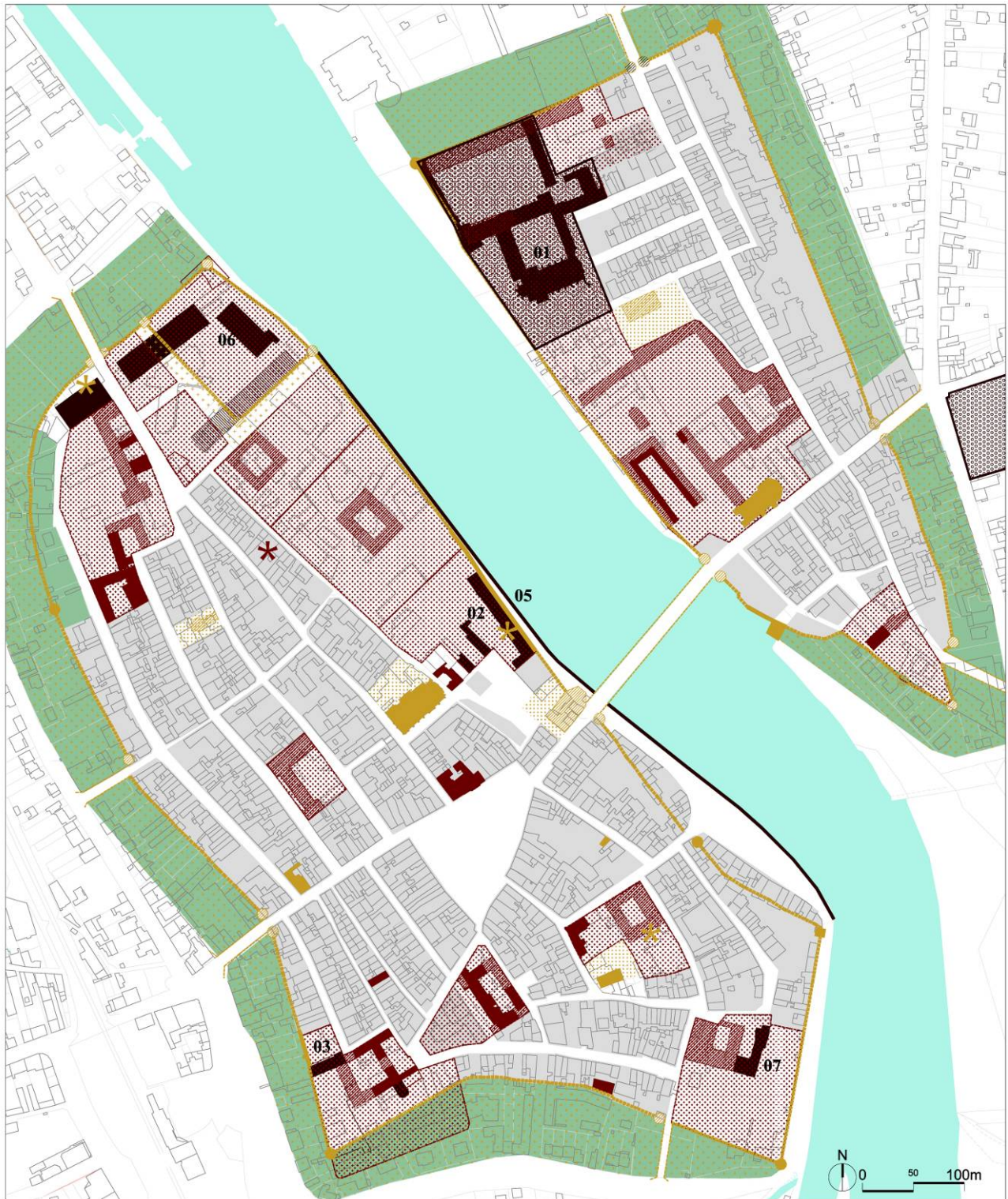
Ilots constitués de bâti domestique

Jardins



XVIème, XVIIème siècles la ville de l'université et de la Contre-Réforme





Ensembles religieux

1. reconstruction de l'Abbaye des Prémontré
2. Agrandissement des Antonistes (regroupement avec les Capucins et Clarisses)
3. Agrandissement des bâtiments des Carmélites
4. Cimetière de Mousson




Aménagement des berges et du relief, franchissement

5. Digue des ordres religieux

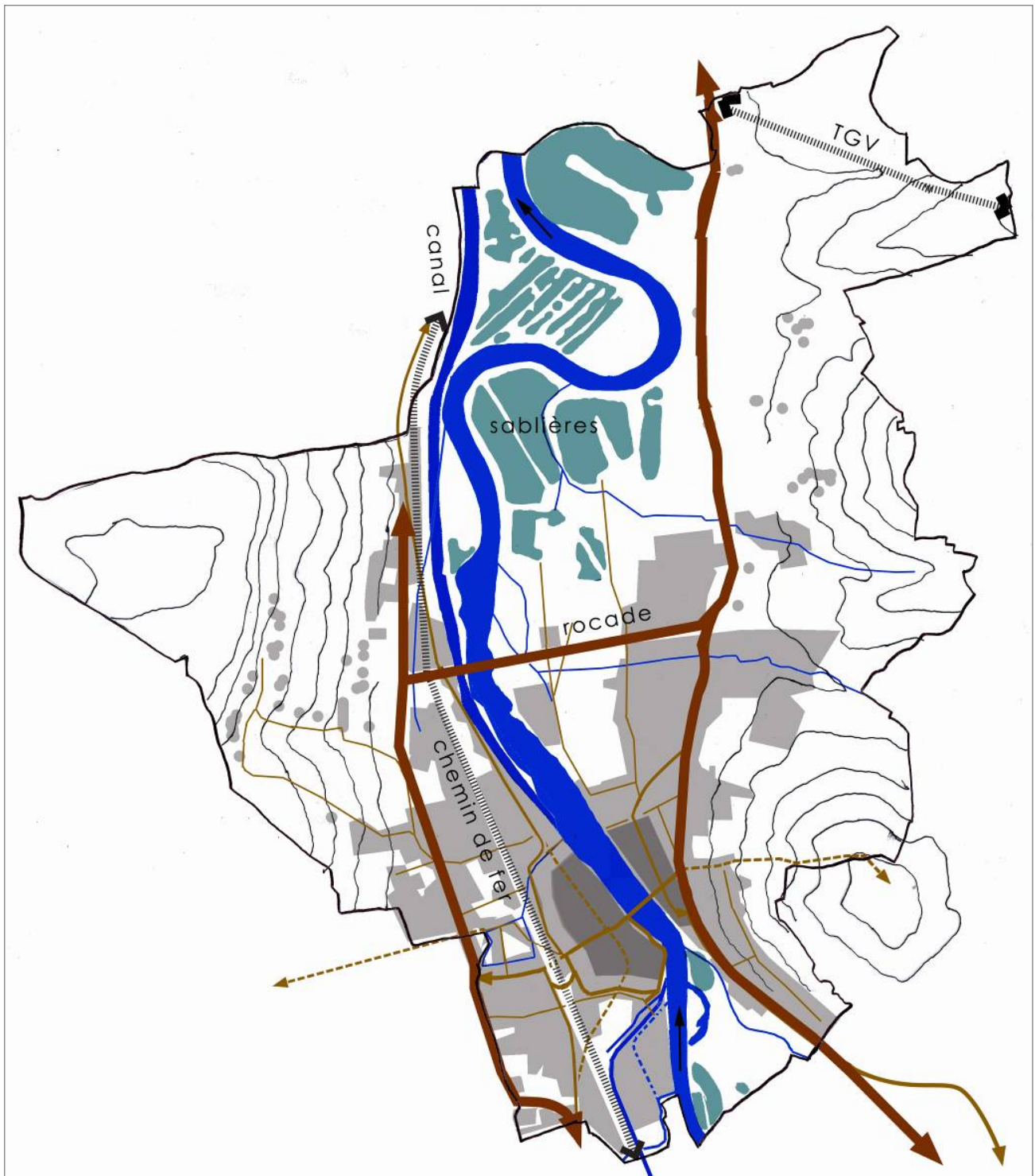
Structures défensives et militaires, patrimoine civil

06. Caserne
07. Château des Riolles

Ensembles urbains

- Grands ensembles religieux ou civils 
- lots constitués de bâti domestique 
- Jardins 

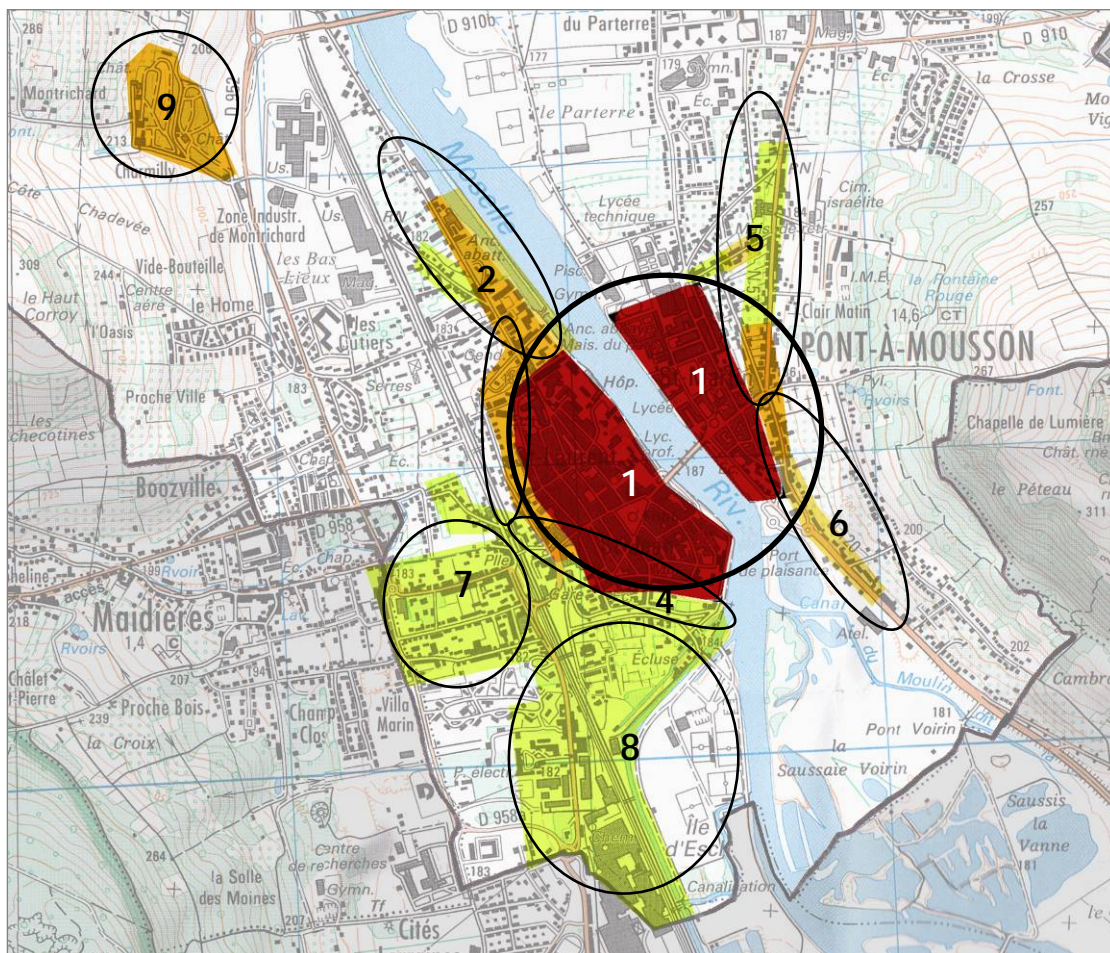




La ville aujourd'hui

## 2.2. SYNTHÈSE

### REPÉRAGE DES ENSEMBLES URBAINS PATRIMONIAUX



#### Le centre ancien (1) :

- La rive gauche (Saint-Jean et Saint-Laurent)
- Le pont
- La rive droite (Saint-Martin)

#### Les faubourgs en continuité le long des grands axes et des boulevards :

##### Rive gauche :

- le faubourg de Rieupt, la rue du Bois-le-Prêtre, les anciens abattoirs, l'ancien port, le canal de la Moselle (2),
- le boulevard Ney entre la porte de Rieupt et la porte Notre-Dame (3),
- la place Thiers, le boulevard de Riollès entre la porte Notre-Dame et l'Esch, le quartier de la gare (4)

##### Rive droite :

- l'ancienne porte de Mousson (1 et 6), l'avenue du Général Leclerc (5),
- le long de l'avenue des États-Unis (6)

#### Les secteurs de l'industrie :

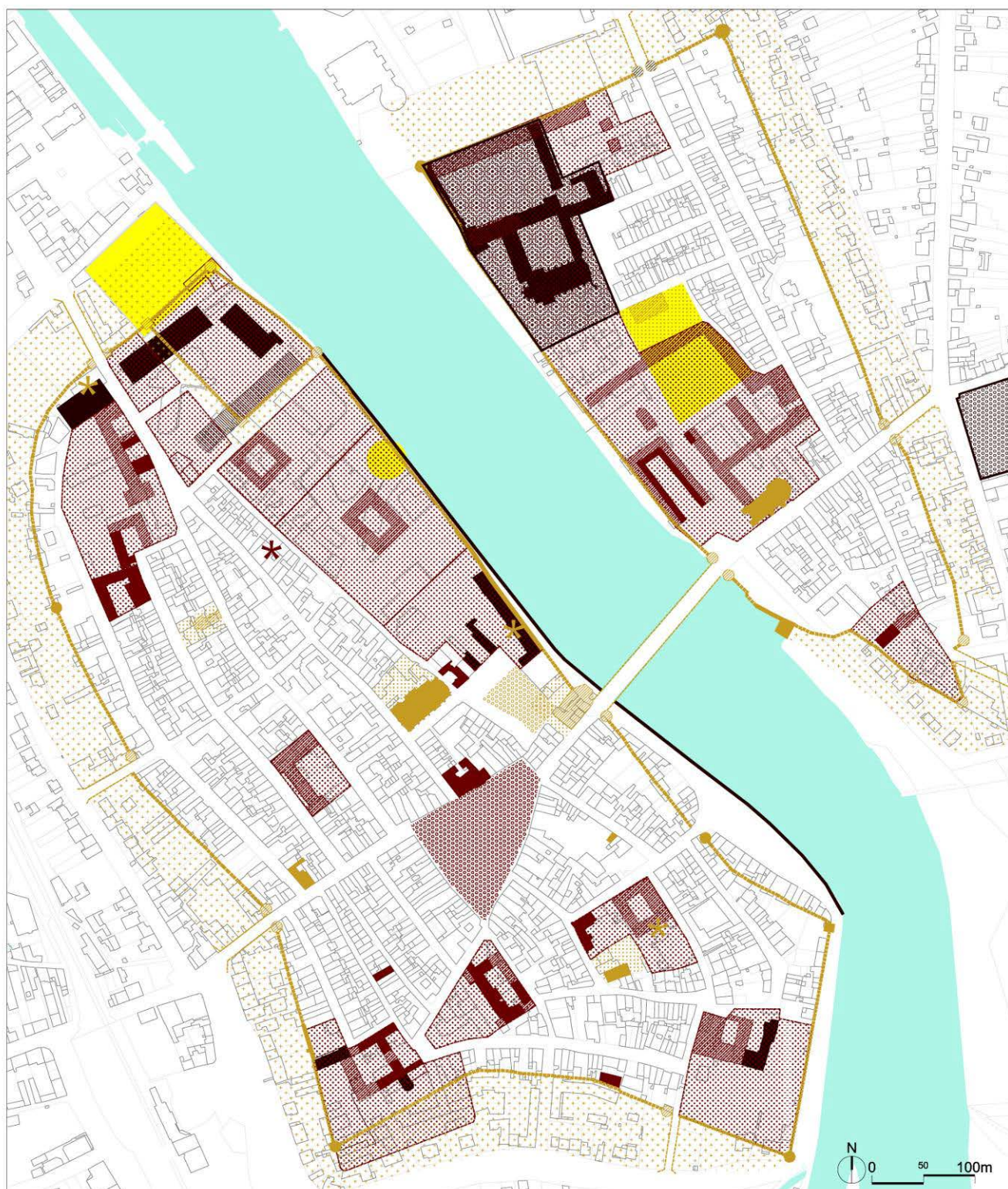
- l'avenue du Général Patton et son architecture bourgeoise, les lotissements des rues Kennedy et de Verdun (7)
- la fonderie, et du canal de l'Esch, l'avenue Camille Cavallier (8)

#### Les ensembles patrimoniaux isolés :

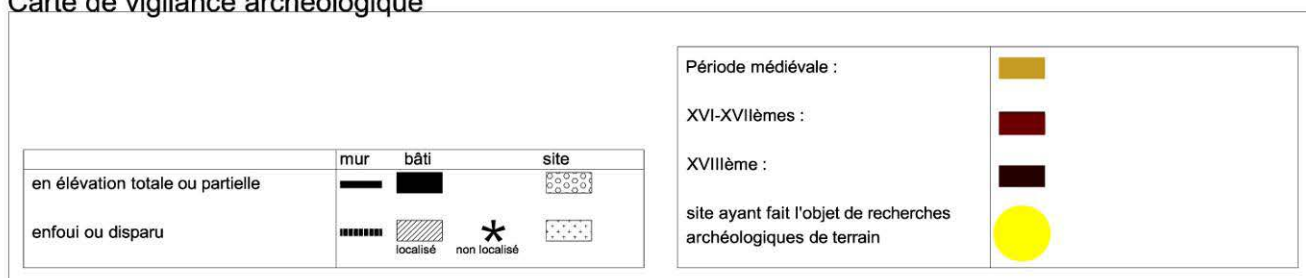
Le château de Charmilly (9)



## CARTE DE VIGILANCE ARCHEOLOGIQUE DU CENTRE HISTORIQUE



Carte de vigilance archéologique





## 2 - LE PATRIMOINE URBAIN

### 2.1. LES ANALYSES DES ESPACES EN CREUX

Un essai d'analyse séquentielle des parcours urbains a été réalisé. Nous avons découpé des parcours sur la rive droite et la rive gauche, montrant à la fois en plan et en photographie les différents moments de la séquence urbaine, comme une succession de tableaux.

#### EXEMPLE DE L'ANALYSE SEQUENTIELLE SUR LA RIVE GAUCHE

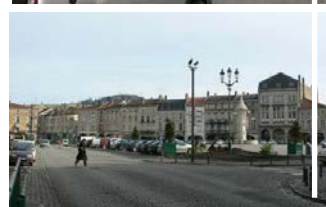
Sur la rive gauche toute la mise en scène est centrée sur la place Duroc. Depuis la rue Victor Hugo, la vue s'ouvre petit à petit sur la place Duroc sans dévoiler l'après (la traversée de la Moselle et la vue sur l'église Saint-Martin sur la rive opposée) en raison du non alignement de la rue du Maréchal Joffre et des trois maisons situées en fond de place qui obturent la vue.

Un fois au centre de la place, la succession des marqueurs urbains (éléments bâtis remarquables au sein de l'espace urbain) crée des appels vers les quartiers de la rive gauche.

Enfin la rue sur l'église Saint-Martin, dans l'axe de la rue du Maréchal Joffre, invite à poursuivre le parcours et traverser la Moselle.



3. appel vers l'hôtel de la Monnaie et l'hôtel Magot



1. appel vers la place Duroc, la traversée et l'ancienne l'église Saint-Martin



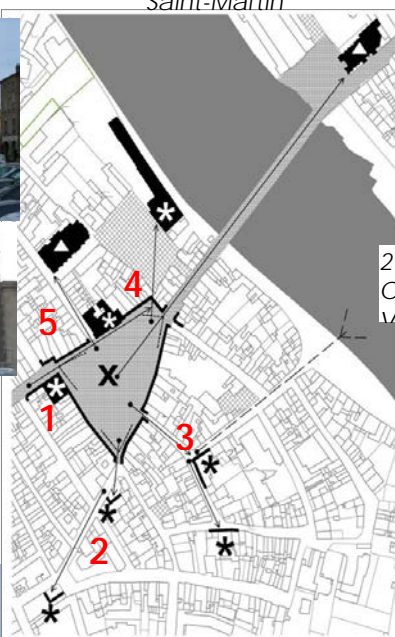
4. appel vers la place Saint-Antoine et les Antonistes



2. appel vers les Carmélites et la Visitation



5. Appel vers Saint-Laurent



### 2.1.1. LES VIDES URBAINS MAJEURS A REQUALIFIER

La ville de Pont-à-Mousson est marquée par une séquence exceptionnelle d'espaces publics jalonnant la traversée de la Moselle et offrant des relais visuels vers les différents quartiers de l'intramuros situé de part et d'autre de cette colonne vertébrale.

Le point d'orgue de cette composition est la place Duroc. Grand-place, réplique de la place Saint-Louis à Metz, ville voisine, elle présente des arcades surbaissée de la fin du Moyen-âge et de la Renaissance.

Les autres espaces majeurs constituant cette séquence ont été aménagés ou modifiés plus récemment en s'inscrivant dans la continuité de cet axe historique.

**Les vides majeurs à requalifier pris en compte dans l'AVAP sont donc, du sud au nord :**

- la place Thiers,
- la rue Victor-Hugo,
- la place Duroc,
- la rue du Maréchal Joffre,
- le pont Gélot,
- la place Foch,
- la rue Gambetta.
- 

### 2.1.2. LES VIDES URBAINS SECONDAIRES A RECOMPOSER

*Les espaces le long des berges ont été traités précédemment.*

Les vides urbains secondaires à recomposer sont des espaces importants par leur taille et leur position dans la ville mais rendus secondaires par leur caractère inachevé ou leur aspect actuel dégradé, dû à des démolitions, à la disparition d'un usage antérieur, ou à l'aménagement ayant fait perdre la lecture ou la fonction originelle du lieu.

**Les vides urbains secondaires à requalifier pris en compte dans l'AVAP sont donc des espaces centraux déstructurés :**

- l'Atrée Saint-Antoine,
- le parvis des Prémontrés,
- la place Saint-Martin,

**des espaces d'entrées de ville et paysager en périphérie du centre ancien :**

- le boulevard des Riolles et le boulevard devant la gare,
- la place du Trey,
- la place Jules Colombé,



## 2.2. MORPHOLOGIE URBAINE DU CENTRE ANCIEN



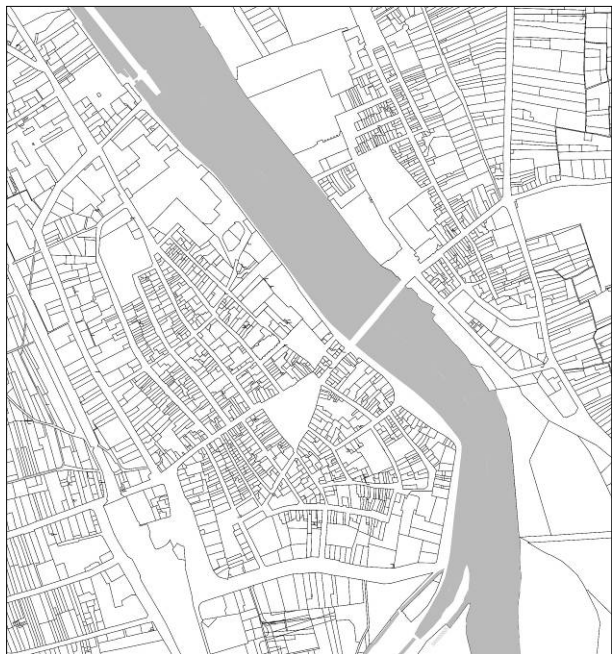
*Les rues et espaces publics*

Créent un maillage serré se distendant le long des anciennes enceintes.  
La forme triangulaire de la place Duroc introduit un motif en éventail dans une structure médiévale relativement régulière.



*Les îlots*

Les rues définissent des îlots rectangulaires généralement orientés selon la ligne de plus faible pente.



*Le parcellaire*

Le parcellaire d'origine médiéval est laniéré avec une densité plus ou moins forte selon les quartiers. Des cas particuliers (parcellaire contre l'enceinte hérité des anciens jardins, parcellaire issu du remembrement des anciens ensembles monastiques, parcellaire des grandes demeures et hôtels particuliers) introduisent des ruptures de rythme dans ce fond de trame relativement régulier.

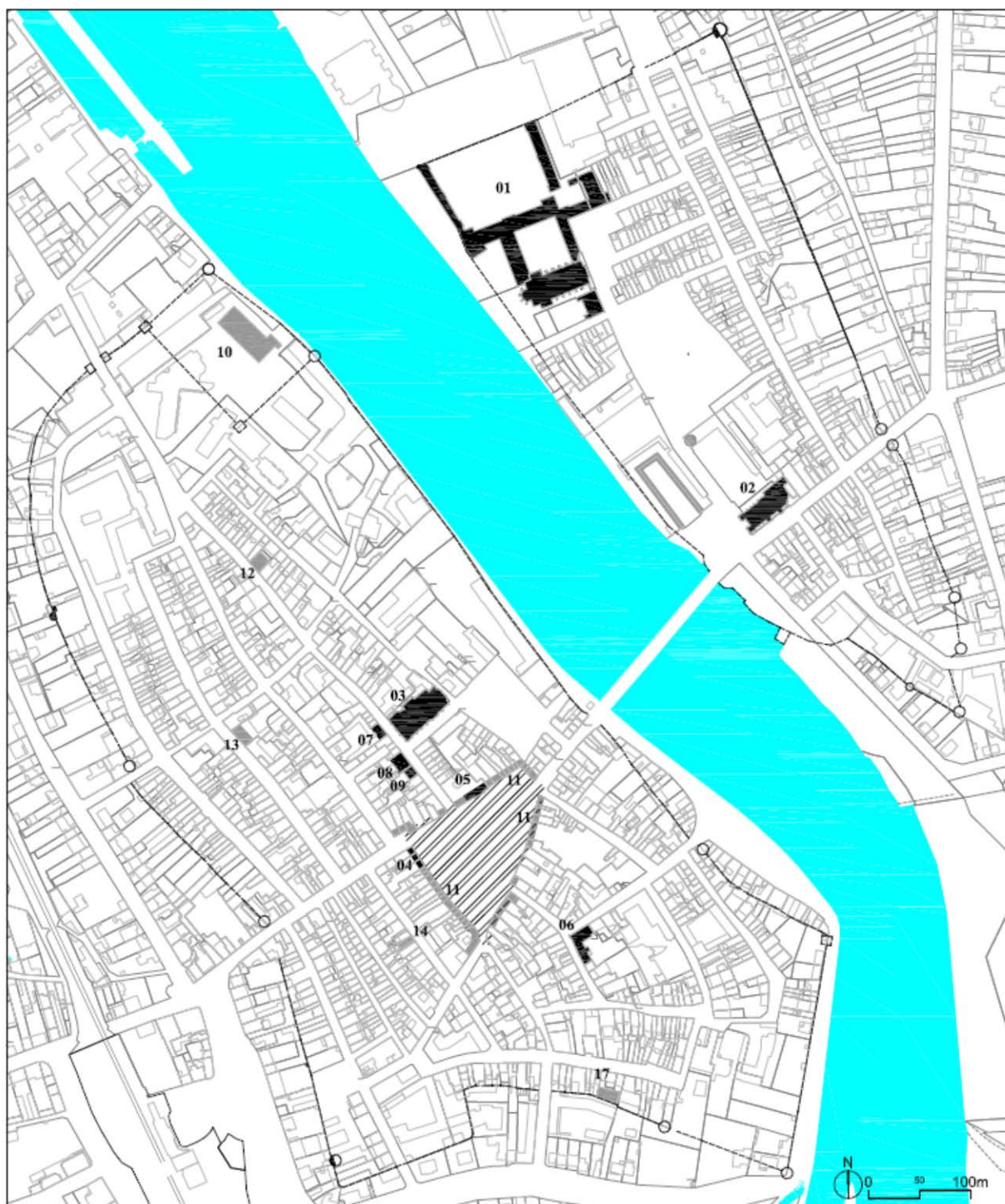


*Le bâti*

Le bâti domestique traditionnel des îlots est constitué de maisons de ville continues, à l'alignement sur rue, avec ou sans cour au milieu des îlots. Là aussi, grandes maisons, hôtels particuliers, ensembles conventuels, équipements, etc. engendrent des ruptures d'échelle, de rapport plein/vide au sein du tissu courant.

### 3 - LES PROTECTIONS INSTITUTIONNELLES

#### 3.1. LES BATIMENTS PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES (LOI DE 1913)



**Bâtiments et sites protégés au titre des Monuments Historiques**

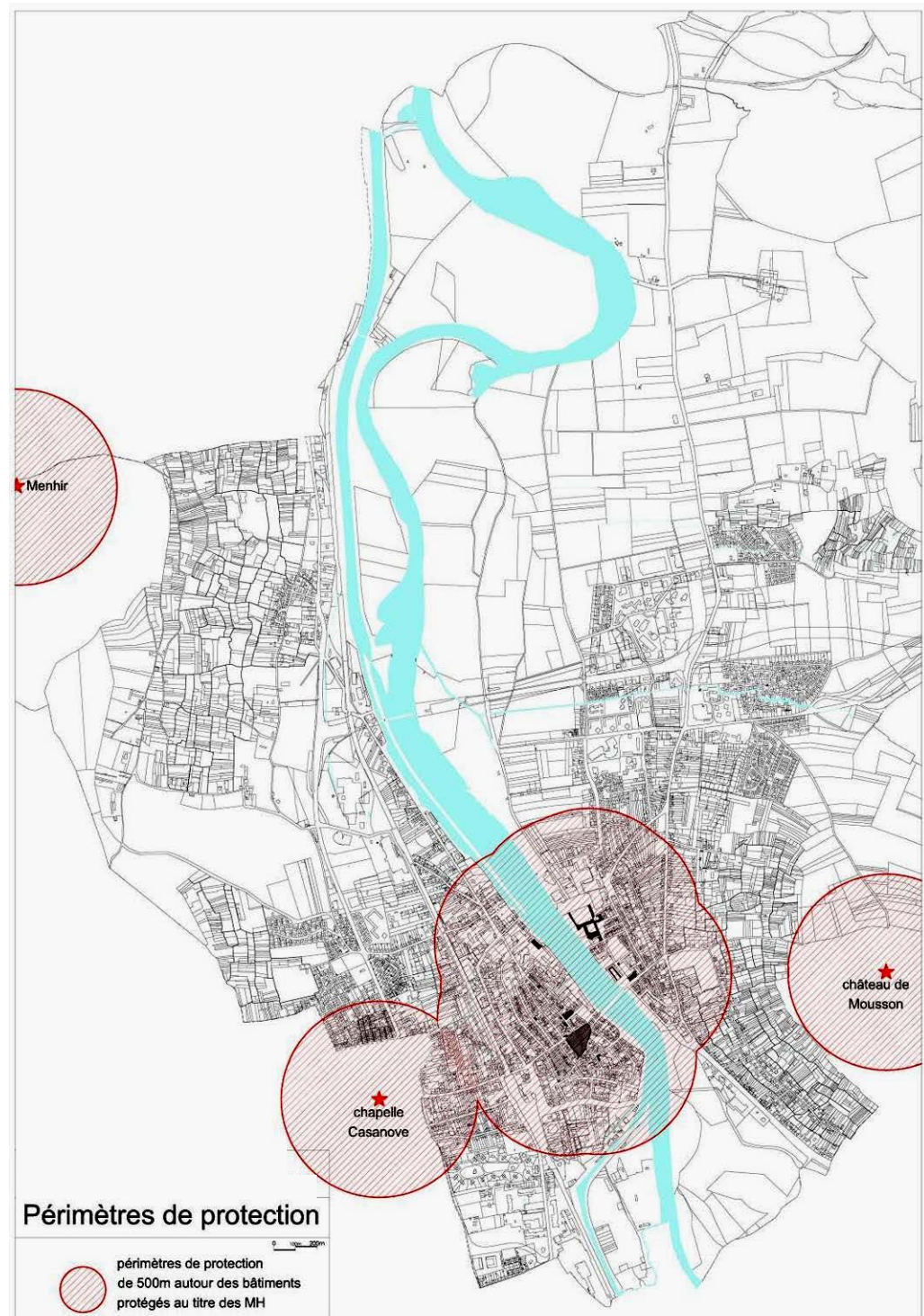
<p><b>Monuments Historiques Classés (loi de 1913)</b></p> <p>00, Mérimé d'I la Pierre au Jô (en limite de la commune de Norroy)</p> <p>01, Abbaye des Prémontrés (bibliothèque, cloître et salles ouvrant sur le cloître, escalier, réfectoire),</p> <p>02, Eglise Saint-Martin,</p> <p>03, Eglise Saint-Laurent,</p> <p>04, Maison des sept péchés capitaux</p> <p>05, Hôtel de Ville (façade)</p> <p>06, Hôtel de la Marnale (portail, escalier, élévation, vantail ; toiture, décor Intérieur)</p> <p>07, Maison au 19 rue Saint-Laurent (élévation)</p> <p>08, Maison au 11 rue Saint-Laurent (élévation)</p> <p>09, Maison au 9 rue Saint-Laurent (balcon, élévation) (détruit ?)</p>	<p><b>Monuments inscrits sur la Liste Supplémentaire des Monuments Historiques (loi de 1913)</b></p> <p>10, Manège de la caserne</p> <p>11, Façades de la place Durac</p> <p>12, Maison au 66, rue Saint-Laurent (porte)</p> <p>13, Maison au 30, rue Pasteur (élévation)</p> <p>14, Devanture au 16, rue Clémenceau</p> <p>15, Observatoire (balcon, élévation) (détruit ?)</p> <p>16, Ancienne porte de l'université et façades des la cour</p> <p>17, Synagogue</p> <p><b>Site inscrit (loi de 1930) :</b> Place Durac</p>
--	---



Les rayons de protection des monuments historiques du centre historique couvrent l'ensemble de l'ancienne ville intra muros et les amorces des principaux faubourgs en continuité.

Le périmètre de la pierre de Jô ne concerne que la forêt domaniale de Bois-le-Prêtre, inconstructible. Deux monuments extérieurs à la commune ont une partie de leur périmètre de protection sur la commune de Mousson :

- le château de Mousson dont le périmètre intéresse les terres agricoles au nord de la colline sur la commune de Pont-à-Mousson mais exclut le coteau ouest, en relation visuelle directe avec le centre-ville,
- la chapelle Casanove sur la commune de Maidières engendre un périmètre de protection sur les quartiers ouest, suspendu dans le périmètre de l'AVAP de Pont-à-Mousson.



### 3.2. LES ESPACES PROTEGES AU TITRE DES SITES (LOI DE 1930)

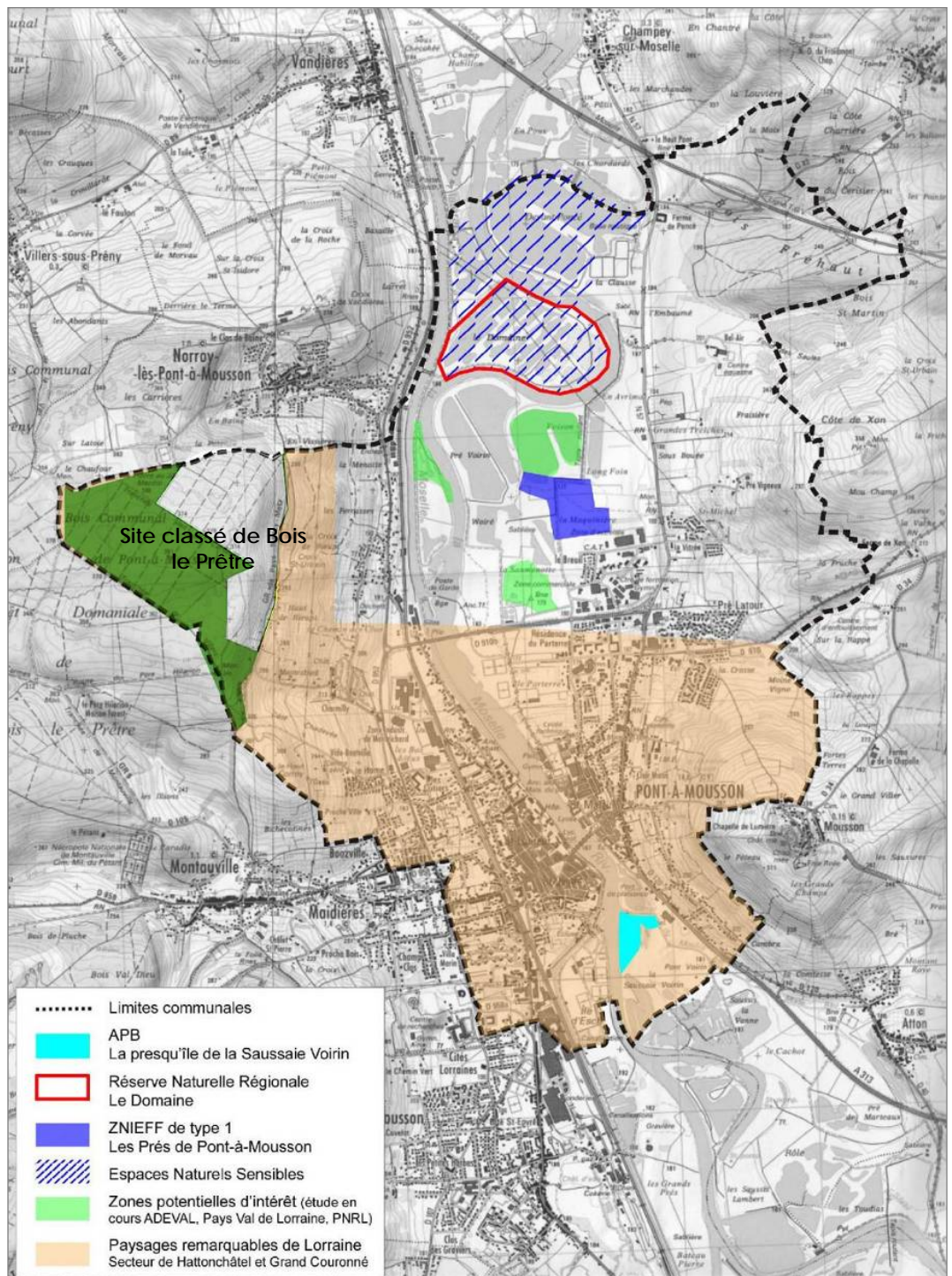
Site classé du Bois-le-Prêtre (depuis 2008)

Site inscrit de la place Duroc

### 3.3. LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE NATUREL

La commune de Pont-à-Mousson bénéficie aujourd'hui d'un réseau de protection du patrimoine naturel :

- arrêté préfectoral de protection du biotope (APB) sur la presqu'île de la Saussaie Voirin ;
- réserve naturelle régionale : le Domaine ;
- zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 : les Prés de Pont-à-Mousson ;
- espaces naturels sensibles,
- site classé de Bois-le-Prêtre
- zones à l'intérêt paysager à l'étude ou reconnu : zones potentielles d'intérêt du parc naturel régional de Lorraine ;
- paysage remarquable de Lorraine intégrant le secteur urbain central de la ville.



Les protections du patrimoine naturel (source PLU)



## 4 - L'ARCHITECTURE

### 4.1. LE PATRIMOINE REMARQUABLE NON PROTÉGÉ A PRESERVER POUR SON ARCHITECTURE OU COMME LIEU DE MEMOIRE

#### LE PATRIMOINE RELIGIEUX

- Ancienne église Saint- Jean
- Vestiges du monastère des chanoines réguliers
- Vestiges de l'institut Joseph Magot et du couvent des Minimes
- Vestiges du couvent des Carmélites
- Vestiges du monastère de la Visitation
- Vestiges du monastère des annonciades rouges
- Monastère des Pénitents blancs
- Vestiges des couvents des rives de la Moselle : Clarisses, Capucins, Antonistes
- Synagogue
- Couvent des Carmes

#### LE PATRIMOINE CIVIL

- Les enceintes : vestiges ont été repérés en élévation
- La caserne
- La prévôté
- Vestiges de la faculté de droit, 58 rue Saint-Laurent
- Grands équipements
  - Le lycée Jacques Marquette (il s'agit de la plus vieille université de Lorraine)
  - L'école Saint-Charles (ancien hôpital des Bourgeois et Monastère de la congrégation Notre-Dame)
  - L'Ecole Notre-Dame
  - L'Ecole Saint-Martin
  - L'Ecole Saint-Jean
  - Le lycée Bardot
  - Le marché couvert
  - L'institut hydrothérapique

#### LE PATRIMOINE LIE A L'EAU

- Quais et digues s en pierre rive gauche et rive droite,
- Vestiges de l'ancien moulin
- Pont Gélot
- Fontaine rouge
- Vestiges de l'ancien barrage à aiguilles
- Ecluses,
- Canal d'aménée ...

#### LE PATRIMOINE INDUSTRIEL

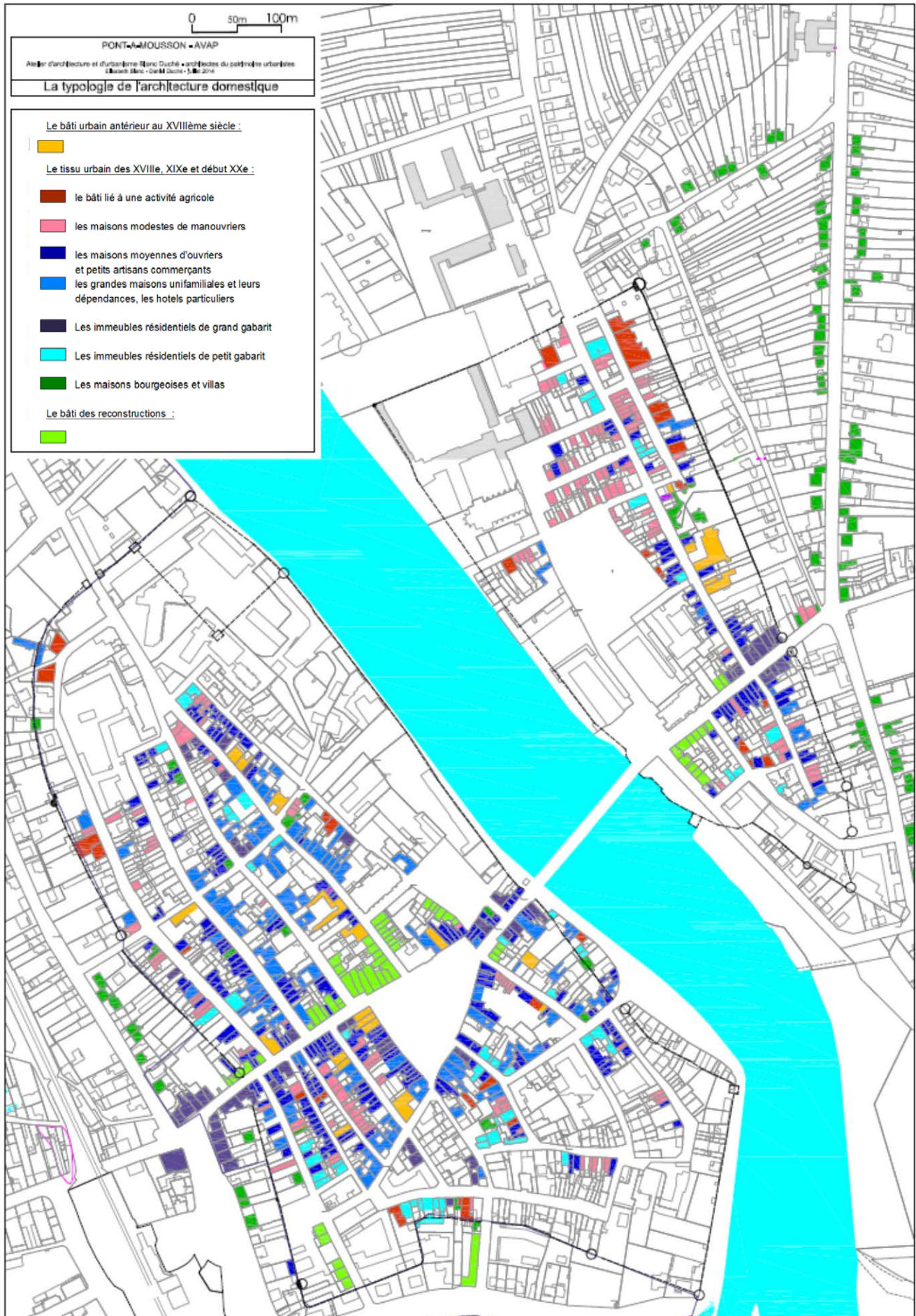
- Abattoirs
- Scierie
- Brasserie
- Imagerie
- Confiserie
- Fonderie Saint-Gobain
- Usine d'articles de ménage

## 4.2. L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE

L'étude fine cartographiée de l'architecture domestique se concentre sur une zone centrale comprenant l'ancienne ville intra-muros, la place Thiers, le départ des avenues du Général Leclerc et des Etats-Unis, sur laquelle se concentre la majorité du patrimoine d'intérêt.

La typologie retenue n'est pas établie dans un but d'inventaire, tel que le conçoit le service régional de l'inventaire. Il s'agit d'une typologie pratique permettant d'identifier les enjeux en termes de conservation du patrimoine en fonction de l'intérêt et des contraintes de chaque type d'habitat.

## LA TYPOLOGIE DE L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE



Si la forme urbaine du centre ancien est peu éloignée de celle de la ville des XVIe et XVIIe siècles (stabilité du réseau viaire, des îlots et de la trame parcellaire), son bâti a été largement remis au goût du jour au XVIIIe, XIXe siècle, voire au début du XXe siècle.

#### **Le bâti antérieur au XVIIIe siècle**

*Enjeux:* Ce bâti remarquable, témoignage de la ville de l'Université et de la Contre-Réforme, doit être repéré, conservé et restauré.

**Du XVIIIe au XIXe avec une continuité au début du XXe siècle, le bâti domestique décline les typologies suivantes :**

#### **- le bâti lié à l'activité agricole et viticole**

*Enjeux:* Ce type de bâti situé sur des rues secondaires présente des risques importants d'abandon ou de remplacement pour créer des garages ou des habitations neuves. Il convient de repérer les exemples présentant un intérêt afin d'empêcher la disparition de ce tissu qui peut être cependant, pour partie, réaffecté et transformé en fonction du programme à insérer dans la typologie originelle.

#### **- des maisons modestes en R+1 ou R+1+attique**

*Enjeux:* Ce bâti modeste qui présente parfois des problèmes d'habitabilité (bâti dos-à-dos, absence de cours) subit actuellement des transformations rapides. L'AVAP doit pouvoir cadrer les conditions de la réhabilitation afin de conserver la morphologie générale des îlots. Ce bâti se situant parfois à des emplacements clefs dans la ville (perspectives sur les Prémontrés, façade de la place Saint-Martin), son amélioration et sa mise en valeur dans le cadre d'une opération programmée pourrait avoir un impact important sur l'espace public.

#### **- des maisons moyennes en R+1+attique ou R+2 avec ou sans commerce en rez-de-chaussée.**

*Enjeux:* Ces maisons de commerçants ou d'artisans ont très souvent été divisées en plusieurs logements. On note un état dégradé de ces copropriétés modestes et des conditions de logements parfois précaires voire insalubres. La problématique de la maison des villes moyennes est liée à celle des commerces.

#### **- des grandes maisons unifamiliales ou hôtels particuliers en R+1+attique ou R+2 présentant généralement de 3 à 7 travées.**

*Enjeux:* L'architecture classique savante souvent remarquable de cette typologie doit être conservée et restaurée. Ces maisons unifamiliales peuvent faire l'objet de division en plusieurs logements avec la création de stationnement pouvant nuire à l'intégrité des clôtures et des espaces libres qui leur sont liés.

**A la fin du XVIIIe siècle et surtout au XIXe, avec l'essor de la ville industrielle, se développent de nouveaux types d'habitat :**

- **des immeubles de grand gabarit** aux angles des îlots et les établissements commerciaux d'accueil
- **des ensembles d'habitat collectif** de petit gabarit liés à une activité de production ou au logement du bataillon.
- **des maisons ouvrières** dans les lotissements périphériques

**A la fin du XIXe siècle et au début du XXe : construction de maisons bourgeoises et de villas**

*Enjeux:* Bâti ayant fait l'objet de peu de modifications et généralement en bon état sanitaire. Vigilance sur la conservation des clôtures, réglementation des transformations extensions et implantation de bâtiments annexes, conservation des jardins.

**Des opérations d'ensemble de la reconstruction d'après la Deuxième Guerre mondiale** en R+2 présentent une épaisseur de bâti moins importante que le bâti traditionnel et des garages en cœur d'îlots

*Enjeux:* Bâti présentant des qualités architecturales, d'usage et des qualités urbaines à faire reconnaître et mettre en valeur, témoignage d'une page de l'histoire urbaine contemporaine. La réhabilitation et la mise aux normes et le ravalement de ce bâti construit en béton requièrent des techniques et des préconisations spécifiques.



### **4.3. CARTES DE SYNTHÈSE CONCERNANT LE BÂTI**

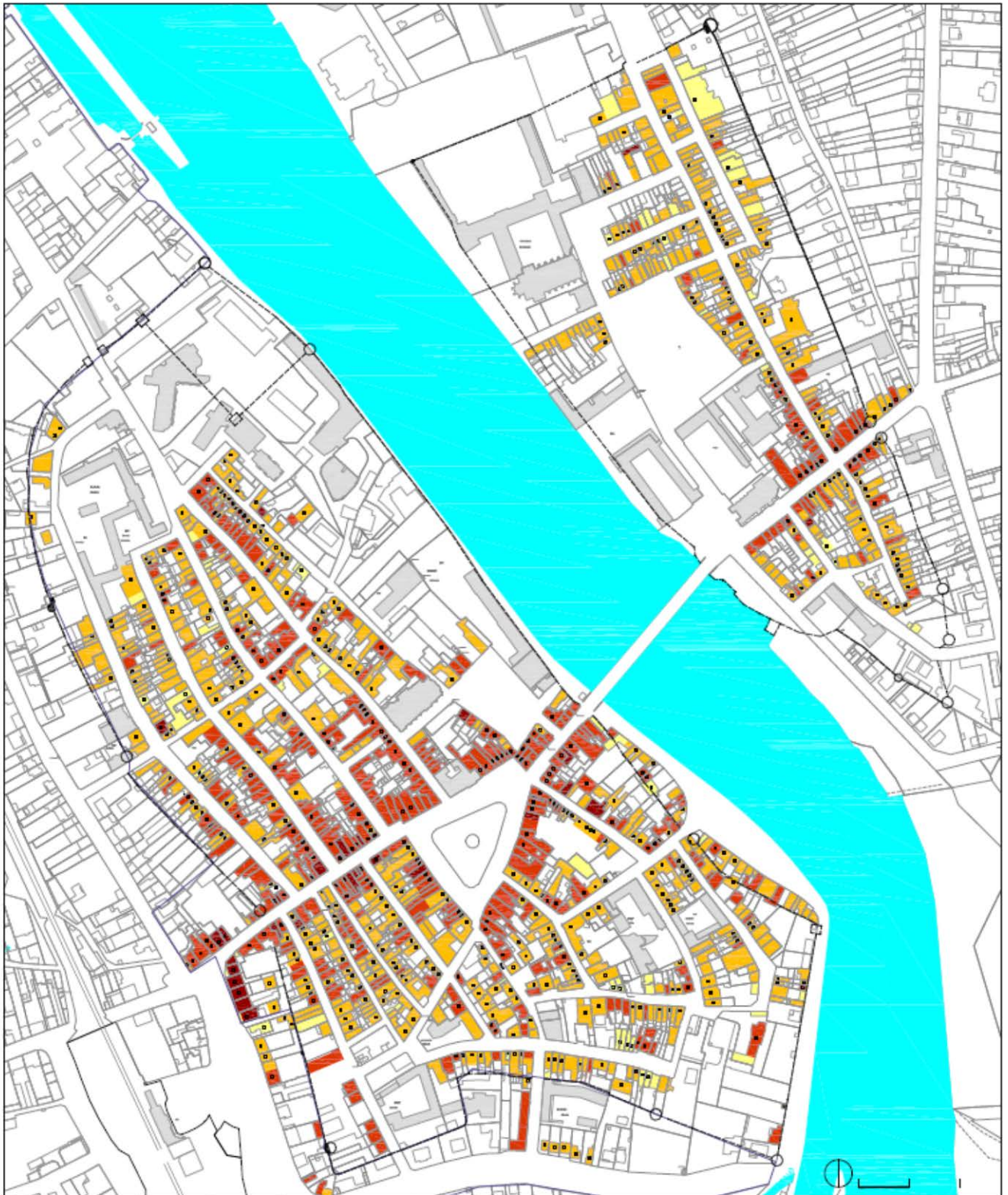
#### **LE NOMBRE DE NIVEAU DES CONSTRUCTIONS**

Le vélum moyen du tissu traditionnel oscille entre le R+1 + attique et le R+2+attique selon les rues.

Le long de l'axe principal et autour de la place Duroc, le bâti est globalement plus haut que dans les quartiers à l'arrière. La paroisse Saint-Martin dans sa partie Nord anciennement liée à l'activité des Prémontrés et de l'Université est caractérisée par un vélum bas de maisons modestes et bâtiments liés à l'activité agricoles.

L'étage attique est presque systématique sur le bâti domestique traditionnel à l'exception des cas où il a été transformé en étage carré.

Les combles habitables et les lucarnes apparaissent sur les maisons bourgeoises et les immeubles de grand gabarit de la fin du XIXe siècle et sont étrangers au vocabulaire du bâti plus ancien.



Périmètre de l'étude fine de l'architecture domestique

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black;"></span> R0	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff8c00; border: 1px solid black;"></span> R+2+attique
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffcc00; border: 1px solid black;"></span> R+1	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800000; border: 1px solid black;"></span> R+3 et plus
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffcc00; border: 1px solid black; position: relative;"><span style="position: absolute; top: 5px; left: 5px; width: 5px; height: 5px; background-color: black;"></span></span> R+1+attique	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; position: relative;"><span style="position: absolute; top: 5px; left: 5px; width: 5px; height: 5px; background-color: white;"></span></span> comble habtable
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff4500; border: 1px solid black;"></span> R+2	

## L'OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

Le tissu commerçant du centre ancien est clairement limité à l'axe principal menant de la porte Notre-Dame à la porte de Mousson en couvrant les trois côtés de la place Duroc sous les arcades. Ce tissu commerçant est dynamique, les commerces vacants sont rares.

Les accès aux logements, indépendants des commerces, ont en général été conservés, ce qui préserve les étages d'une trop grande vacance.

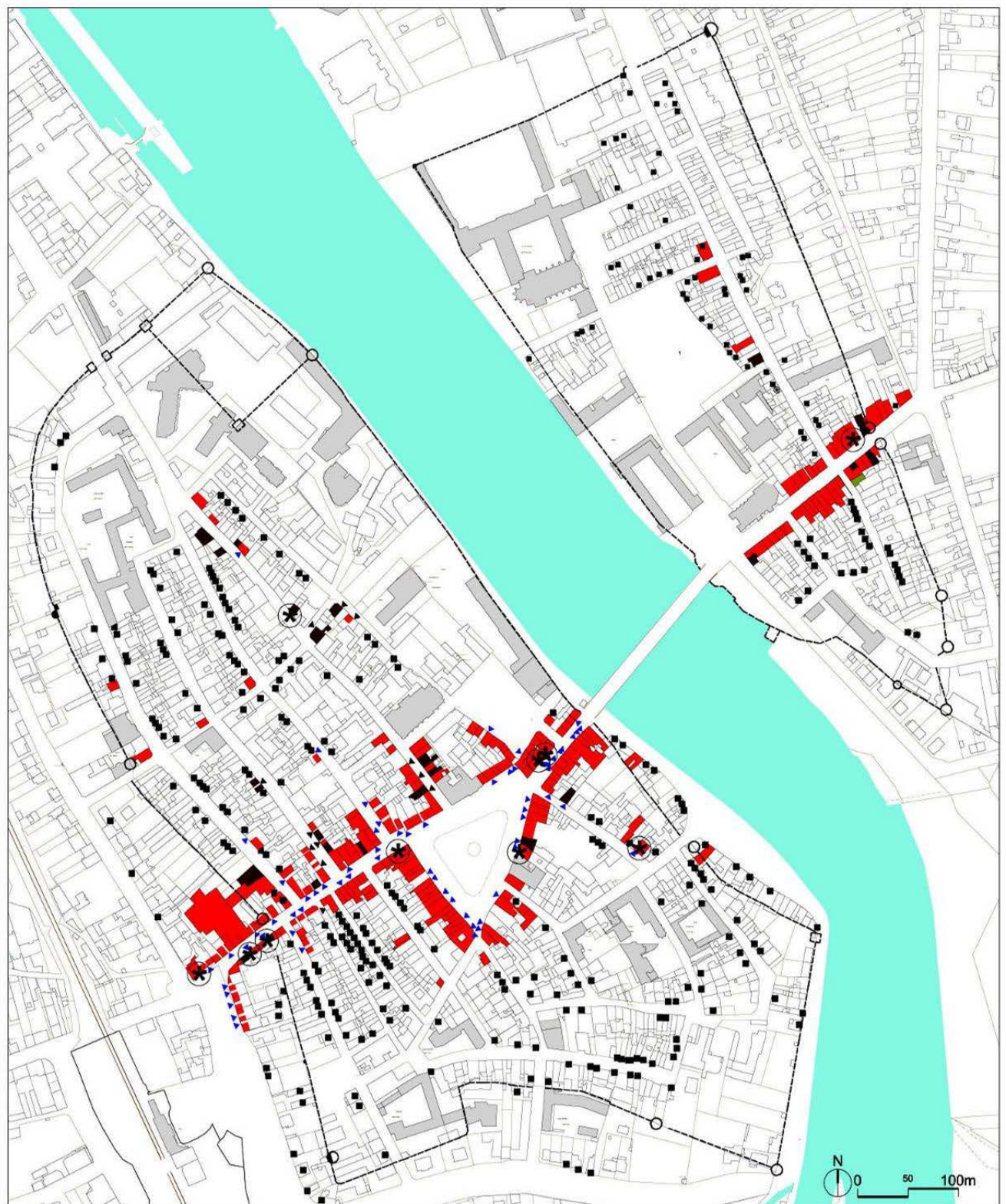
Les habitations dans les quartiers à l'arrière de cet axe commerçant ont des rez-de-chaussée essentiellement résidentiels. Les ateliers sont relativement rares et généralement reconvertis mais on repère un certain nombre d'anciennes écuries à ne pas confondre avec les percements ultérieurs ménagés pour réaliser des garages qui se sont multipliés sur les rues secondaires.

### Enjeux :







*Si le tissu commerçant cohabite relativement bien avec les logements aux étages, un effort est à mener sur les devantures et les enseignes (cf. chapitre spécifique). Les devantures anciennes conservées sont rares.*

*Les percements et portes de garages qui nuisent à la lecture de l'architecture en rez-de-chaussée et peuvent dénaturer complètement une maison étroite doivent faire l'objet de règles s'inspirant des portes d'ateliers et de celles du bâti lié à une activité agricole.*





### Occupation des rez-de-chaussées

- |   |                                    |   |   |  |             |
|---|------------------------------------|---|---|--|-------------|
|  | Commerce en activité               |  | Entrée sur rue des logements<br>aux étages indépendantes<br>des commerces |  | équipements |
|  | Commerce vacant                    |  | Garages   |  |             |
|  | Devanture d'intérêt<br>à conserver |   |   |  |             |

## L'ASPECT DU BÂTI

Plus des deux tiers du bâti domestique du centre ancien présente un aspect cohérent soit dans sa composition d'origine, soit dans une recomposition ultérieure de la façade.

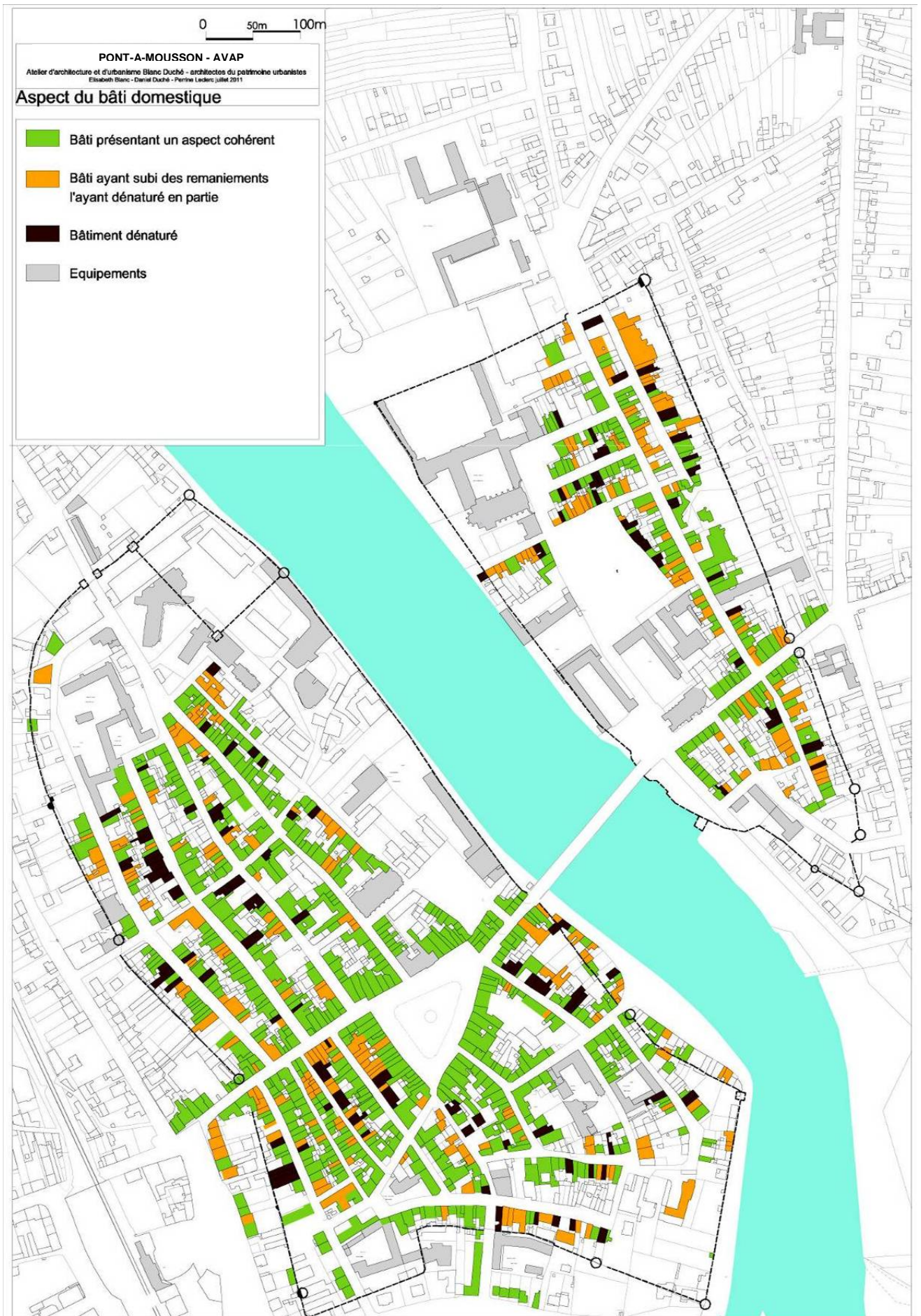
Ce bâti « dans son jus » peut être en bon ou en mauvais état sanitaire.

Le tiers restant, qui correspond souvent au bâti modeste, a été transformé et altéré (bâti au sud de l'école Saint Charles, rue Hanzelet, etc.).

On distingue deux types de transformations :

- celles qui ont altéré la façade (modification ou création d'ouvertures, surélévation, apport de matériaux sans rapport avec la construction) sans effacer complètement sa lecture et qui peuvent être reprises ou améliorées ;
- Celles qui ont dénaturé complètement la lecture de la façade originelle devenue incohérente.





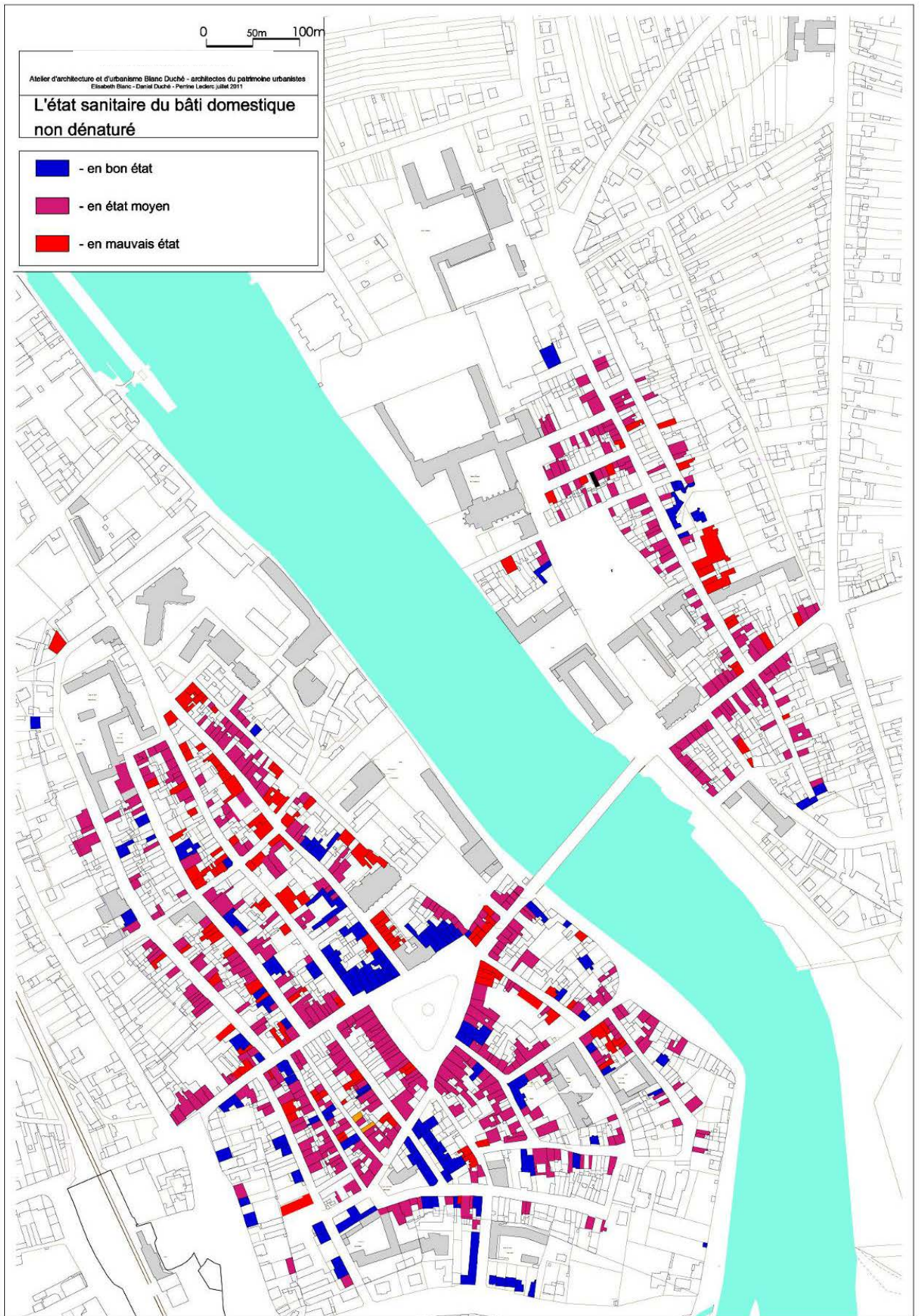


## L'ÉTAT SANITAIRE DU BÂTI NON DENATURE

L'état de conservation du bâti « dans son jus » est globalement très moyen. Si les constructions les plus récentes ou les plus savantes (maisons bourgeoises et villas, ensembles de la Reconstruction, grandes maisons unifamiliales classiques) sont globalement en meilleur état que le bâti modeste, la dégradation du bâti concerne tous les quartiers y compris les lieux emblématiques tels que la place Duroc.

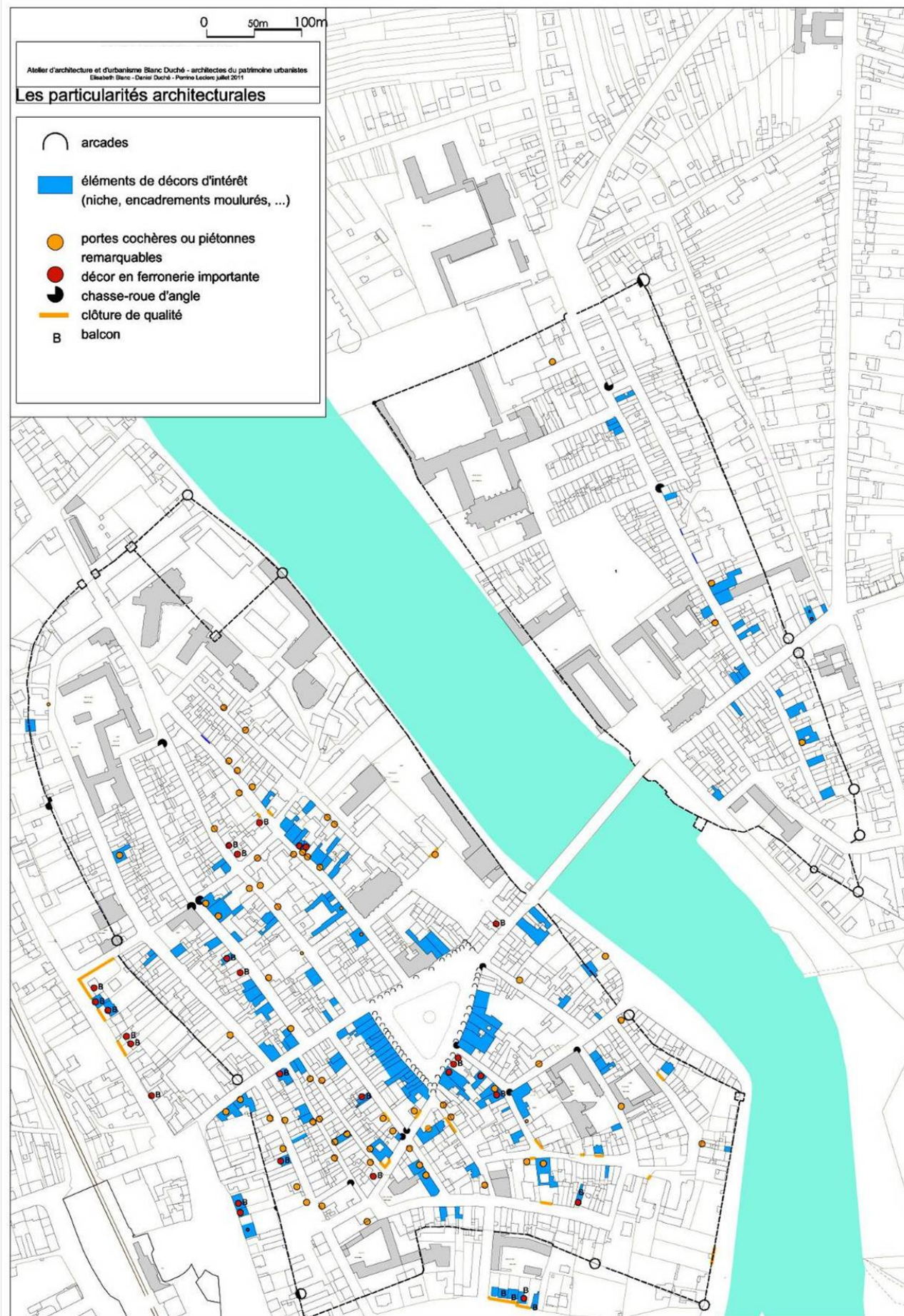
Les principaux désordres constatés en façade sont les suivants :

- ravalement à refaire : enduits dégradés ou récent au ciment, parties en pierre de taille déjointoyées, encrassées,
- problèmes d'humidité visibles en façade dus au bouchement des soupiraux de caves et à l'application d'enduits non adaptés,
- banalisation de l'architecture par la suppression de ses détails fenêtres en PVC ayant remplacé les fenêtres en bois, volets roulants ayant remplacé les persiennes réglables, suppression des lambrequins ou encoffrement des chevrons débordants, remplacement des portes d'entrée, élargissement de baie, etc.)





## LES PARTICULARITES ARCHITECTURALES





**LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU  
PATRIMOINE, DE QUALITE DE L'ARCHITECTURE ET DE  
TRAITEMENT DES ESPACES**

# 1 - LE PROJET D'AVAP

## 1.1. DEFINITION ET JUSTIFICATION DU PERIMETRE ET DES SECTEURS DE L'AVAP

Les analyses historiques, architecturales, urbaines et paysagères ont permis de définir un périmètre de valeur patrimoniale et d'accompagnement, constituant l'emprise de l'AVAP.

A l'intérieur de cette emprise, quatre entités homogènes ont été identifiées. Pour chacune d'entre elles les architectures majeures, le bâti domestique, les vides urbains ou les espaces privés constituant les abords des constructions présentent des spécificités participant à l'homogénéité de l'ensemble. Tout en répondant à un mode de gestion global, ces entités nécessitent des traitements différenciés, adaptés à leur typo-morphologie et leur valeur matérielle et technique.

Chaque secteur, qu'il soit urbain ou paysager, fera l'objet de règles et recommandations particulières, adaptées à son caractère propre.

**Quatre secteurs sont définis et regroupés en deux zones, l'une à vocation urbaine et l'autre à vocation paysagère :**

### ZONE URBAINE

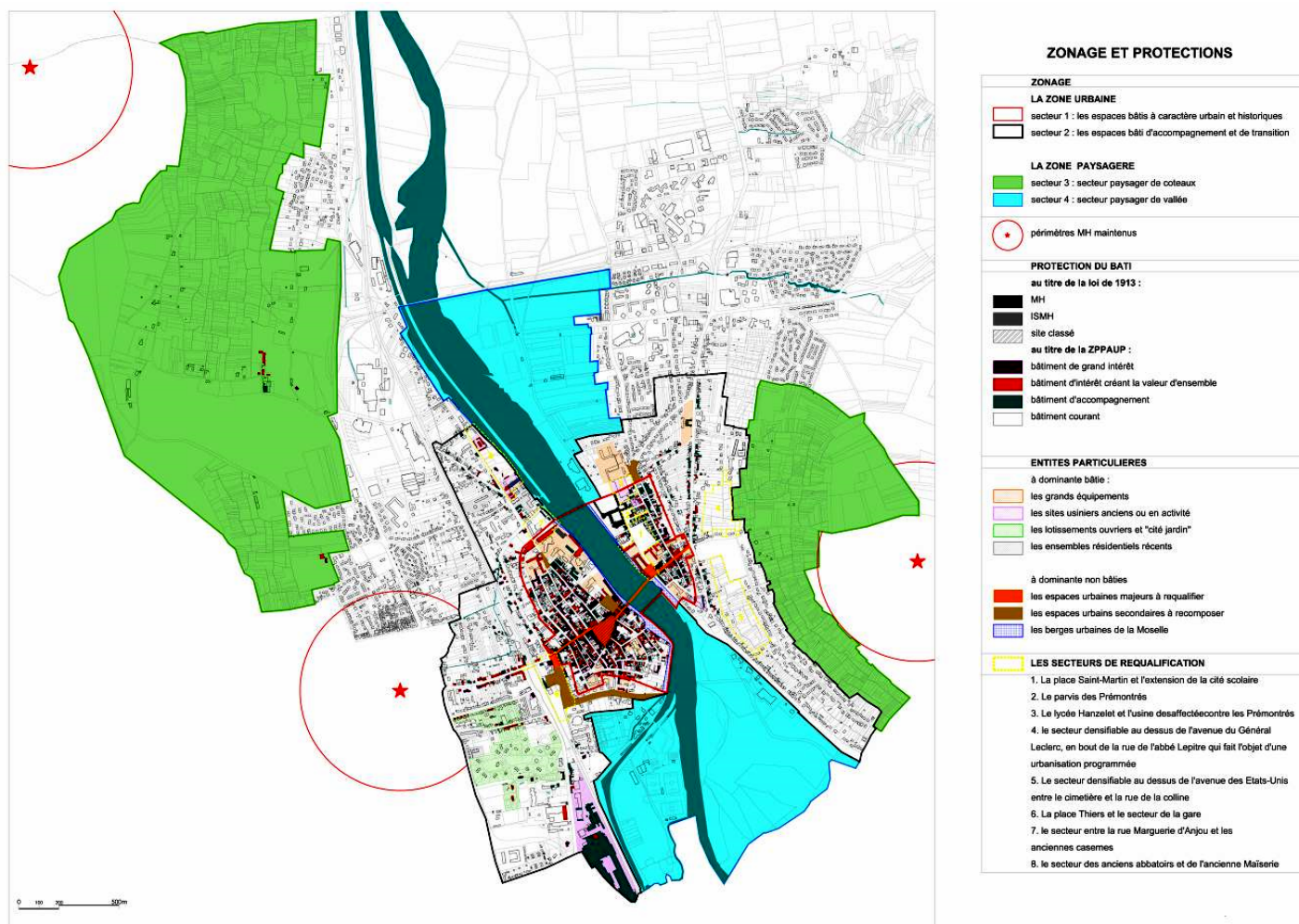
Secteur 1 : Les espaces bâtis à caractère urbain et historique

Secteur 2 : Les espaces bâtis d'accompagnement et de transition

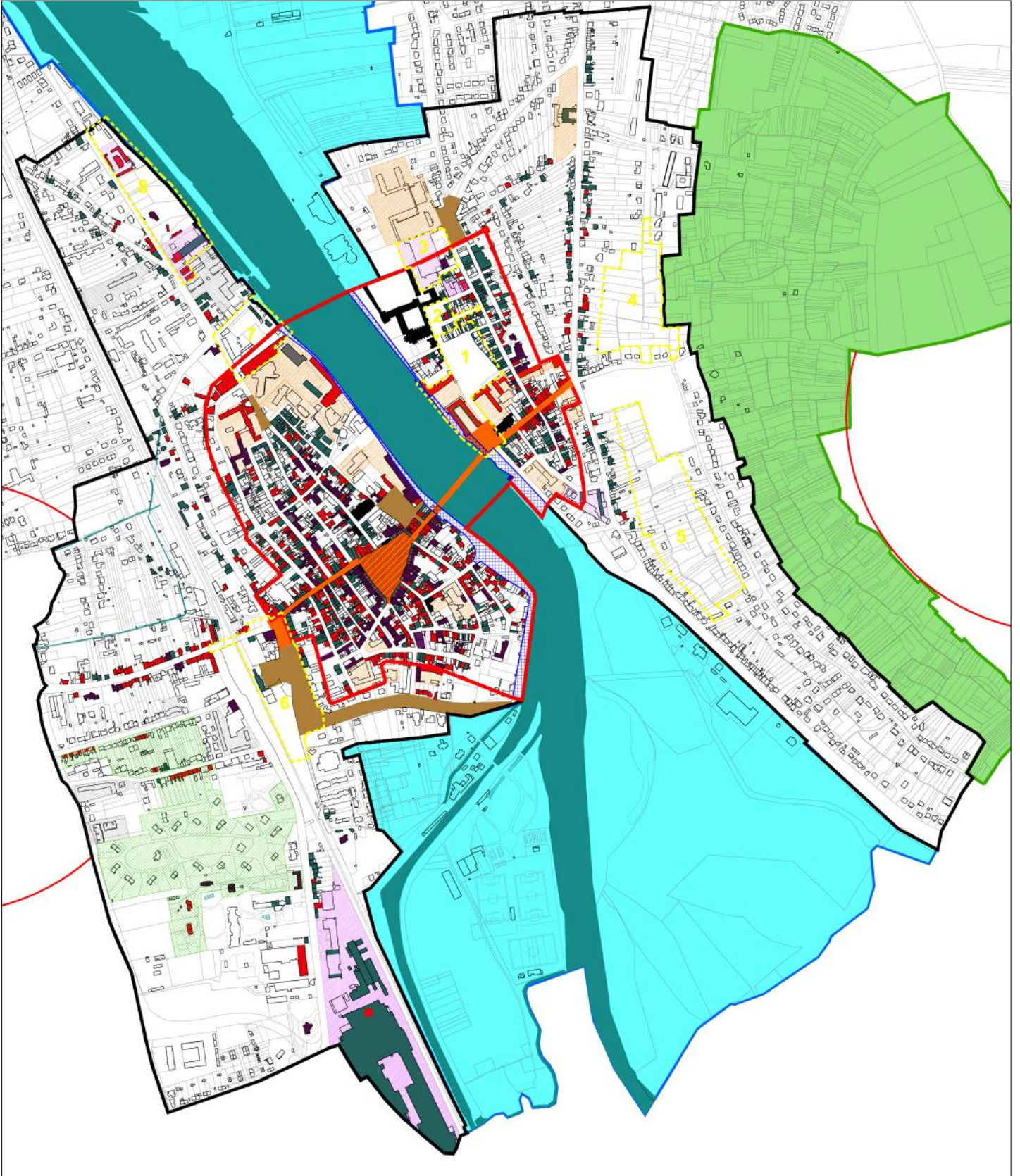
### ZONE PAYSAGERE

Secteur 3 : Les espaces paysagers des coteaux

Secteur 4 : Les espaces paysagers de la vallée







Secteurs 1 et 2



## SECTEUR 1 : LES ESPACES BÂTIS À CARACTÈRE URBAIN ET HISTORIQUE

A partir de l'étude historique portant sur l'évolution urbaine et l'organisation spatiale ayant façonné des traces et tracés qui ont perduré, de la reconnaissance du patrimoine et des entités historiques, nous proposons la délimitation d'un ensemble urbain patrimonial, dans lequel les différentes époques et les typologies soient suffisamment représentées et lisibles pour singulariser le centre historique de Pont-à-Mousson.

**L'ensemble urbain patrimonial se base sur les entités suivantes :**

**La ville médiévale** dans son organisation au pied du château (motte féodale) de Mousson sur la rive droite puis sur la rive gauche.

Les chartes de 896 et 905 évoquent la « villa Pontus sub castro Montionis » (la ville du pont sous le château de Mousson), sans pour autant préciser l'emplacement d'un gué, d'un pont de bois ou de pierre qui auraient existé à l'époque romaine, sans avoir laissé de traces. Le lit de la rivière étant extrêmement étalé jusqu'aux travaux d'endiguement et de canalisation, un passage à gué en été et en hiver sur des eaux gelées a probablement été aménagé. Les comtes de Bar et de Mousson ont pu également modifier le trafic et le passage.

La motte féodale ou château de Mousson se justifie comme verrou sur la frontière entre les diocèses de Liège (avant Toul) et de Metz au nord des ponts de Scarpone à 6 km au sud.

Un pont en bois, attesté au XIIe siècle, assure le passage entre les villages de Trey, Maidières et Blénod, tandis que le péage est organisé au pied du château, futur quartier Saint-Martin.

C'est sous Thiébaud II, comte de Bar et de Mousson, le 20 Avril 1261 qu'est établie la charte d'affranchissement pour développer la ville neuve qu'il avait créée sur la rive gauche de la Moselle, pour dévier, par le Barrois, la route entre la Lorraine et la Champagne. C'est sur la grande croisée (Moselle et route) que s'implante la ville étape pour les marchands européens, carrefour entre les voies terrestres et fluviales.

La constitution de quatre paroisses – Saint Jean, Saint-Laurent, Sainte-Croix et Saint-Martin – est la preuve du dynamisme de cette ville attirant des citoyens par les franchises et privilèges.

De cette époque et durant tout le XIVe siècle, nous retenons les travaux d'endiguement et de maîtrise du cours de la rivière, qui permettent de réaliser l'assiette de la ville créée suivant une organisation spatiale oblongue, régulière, reprenant les principes de composition des villes princières allemandes. La fortification sur les deux rives englobant des terres cultivables va favoriser l'urbanisation plus tardive.

Les voies d'accès desservant les portes et poternes ainsi que les fossés sont encore perceptibles et englobés dans le périmètre de ce secteur. Un certain nombre de voies ont été redressées et élargies à l'époque de la Contre-Réforme et des embellissements. Cependant la trame des îlots et une bonne partie du parcellaire sont restées en place.

**La Contre-Réforme a profondément marqué la ville** en remplissant les vides, en réorganisant le port et libérant des espaces, en remembrant de nombreux terrains, en créant des espaces publics comme la place Duroc, en implantant les universités (2000 étudiants) sur les deux rives et en créant l'abbaye des Prémontrés. La lecture des 22 édifices religieux est toujours prégnante tout comme la complémentarité entre les deux rives : l'une au rayonnement spirituel et intellectuel, l'autre au rayonnement plus socio économique. Cette « opposition » entre les deux quartiers se lit encore dans le parcellaire et la composition urbaine, de celle qui fut nommée la « ville couvent », bastion de la foi catholique en Lorraine, bouclier, face au protestantisme rhénan, mis en place par les Guise et les Mercoeur, chefs de la Maison de Lorraine et de la Ligue.

**Les quartiers du XIXe** correspondent à une renaissance urbaine et sociétale pour la ville palliant une grande période de déclin du au démantèlement de l'enceinte de ville et de l'université par Richelieu (Guerre de Trente Ans, professeurs patriotiques lorrains exilés), à la translation de l'université à Nancy en 1768, sous Louis XV, au départ de nombreux ordres religieux et à l'implantation modeste de l'Ecole royale militaire entre 1776 et 1793.

Outre les implantations d'usine de transformation, de fonderie, et de toutes les activités induites, la période faste se traduit par une production importante de logements pour les manouvriers et ouvriers, d'équipements socio, culturels, de santé, de transport, de devantures commerciales, de villas et immeubles de rapport dans les fossés et dans les anciennes propriétés des ordres religieux ou sur les collines, plutôt rive droite, avec façades orientées vers la ville, ouest, sud/ouest.

C'est la période des grands travaux : canalisation de la Moselle et des ruisseaux, conduites forcées, barrage à aiguilles, levée de terre de Riolle (commencée fin XVIIIe), travaux importants d'alignements (1835-1838) et suppression des arcades des rues Victor Hugo, de la poterne et Gambetta frappées

d'alignement en 1861, travaux de confort et de salubrité.

Ce n'est qu'à partir de 1875 que le projet des réseaux est envisagé, remplaçant le caniveau central ou s'amoncelaient les boues et les immondices. En 1889 la rue Saint Laurent est pavée et bordée de trottoirs et de caniveaux. A partir de 1898, on pose des pavés de Sierck (région de Thionville), résistants et peu glissants, remplaçant les rues encailloutées avec des galets roulés de la Moselle, de couleur brune et appelés « patates ».

Entre 1792 et 1936, de nombreuses rues sont percées ou élargies grâce à des remembrements, expropriations, démolitions des guerres (rues Marquette, Saint Martin, Clémenceau, Kennedy, des Fossés, place Foch, nouvel élargissement de la rue Victor Hugo, etc.).

**Les berges de Moselle.** Elles ont perdu leurs activités originelles dont il reste quelques traces visibles, comme le moulin. Le square Winston Churchill, bien composé dans un esprit reconstruction d'après guerre, formait belvédère sur le centre historique de la rive gauche. Au fil du temps, il est devenu un espace de l'oubli, peu fréquenté par les habitants de la rive droite, mais seulement par les scolaires aux beaux jours. La requalification entre le pont Gélot et le canal du Moulin, y compris la voirie, est l'un des enjeux de l'AVAP, puisque que cette zone constitue une transition majeure entre la partie amont de la Moselle, au traitement plus « naturel » et paysager et la partie urbaine, historique. Depuis l'avenue des Etats-Unis et le giratoire, la vue sur la rive gauche est d'un intérêt majeur et permet, d'un regard, de prendre conscience du patrimoine urbain et du poids de l'histoire. C'est un secteur à enjeu, carte postale de la ville que l'AVAP doit intégrer.

La partie sud de la ville dans le fossé, à l'extérieur de l'enceinte, s'est urbanisée après la disparition des Carmes et le démantèlement de l'enceinte. L'imagerie et les activités disparues ont donné à ce secteur un aspect péri urbain qu'il ne semble pas aisé de requalifier bien que certaines architectures soient d'assez bonne facture.

#### **Les enjeux :**

La prise en compte des strates de l'histoire et de l'évolution urbaine nous a permis de circonscrire un espace urbain patrimonial qu'il nous semble difficile de morceler en périodes historiques car la ville n'est pas additive mais toujours en fusion sur un substrat plus ancien. Elle forme donc un tout, une entité spécifique cohérente bien que divisible en quartiers possédant des particularités propres, à préserver.

D'une façon concrète, les gestionnaires des autorisations de travaux auront à leur disposition un règlement général adapté à la zone et un complément d'information à l'ilot ou à la parcelle porté sur les documents graphiques d'analyse typologique, d'état sanitaire, de valeur patrimoniale des bâtiments, leur permettant ainsi de conserver l'esprit de la règle écrite tout en ayant la souplesse de l'adapter à la situation particulière rencontrée par le biais des prescriptions et recommandations.

## **SECTEUR 2 : LES ESPACES BÂTIS D'ACCOMPAGNEMENT ET DE TRANSITION**

Le secteur 2 porte sur des espaces bâtis plus récemment hors les murs, dans le prolongement et en bourgeonnement des voies d'accès ou le long de voies de contournement, support d'aménagement.

Les quartiers et tissus sont de factures et de typologies différentes, de qualité patrimoniale indéniable ou emprunts de banalité et d'intérêt relatif. Cependant, ces ensembles ne peuvent être dissociés car ils constituent l'espace annonciateur, l'écrin de la ville historique, réalisé sur les terres cultivées, les anciennes vignes détruites après le phylloxera. De plus, ils assurent la transition entre les espaces à forte valeur patrimoniale à dominante urbaine et les espaces remarquables paysagers.

Il s'agit donc de secteurs à préserver pour leur intérêt propre et de secteurs de vigilance dans lesquels l'effort devra porter sur une meilleure intégration, afin de minimiser les impacts négatifs, et dans lesquels il faut éviter des aménagements et des développements qui par leur masse, hauteur ou aspect, altèreraient l'image des ensembles patrimoniaux.

Ces quartiers constituent pour la plupart les entrées historiques de la ville.

#### **Le secteur 2 correspond aux entités suivantes**

##### **Rive droite :**

**Au nord**, c'est l'espace hors les murs, comprenant les fossés, la partie sud du Pâquis, le faubourg de la porte du Trey et la montée vers l'avenue de Metz (contournement Est du XIXe siècle). Plusieurs tissus et problématiques constituent cet ensemble :

Le fossé des Prémontrés entre la tour de l'Eau et la porte du Trey qui doit retrouver son rôle de

coupure franche entre la ville et la « campagne » et renouer une meilleure relation avec la Moselle en prolongeant le cheminement de la berge vers la porte du Trey, créant ainsi une première boucle historique.

Les équipements sportifs et scolaires, construits en zone inondable qui, par leur hauteur, leur masse, ne doivent pas être en conflit avec le vélum assez bas du quartier des Prémontrés dominé par l'abbaye et l'abbatiale. Dans ce secteur, compte tenu des volumes imposés par les programmes, il faut prendre en compte les abords dans leur lecture historique et dans leur relation avec le bâti majeur. Ce secteur est d'autant plus fragile et important que, depuis la rive gauche, il constitue le prolongement de la ville universitaire.

Autour de la place du Trey, nous sommes là aussi dans un secteur de vigilance. La place n'est pas bordée, les bâtiments flottent et le côté nord n'est pas un fond de vue à l'échelle de la place. C'est un secteur de recomposition qui doit s'appuyer sur l'histoire des lieux – tour encore visible, porte – et sur la qualité du vide qui a perdu son usage originel et sa notion d'entrée dans la ville intellectuelle en arrivant de Metz et du nord de l'Europe.

Les îlots bordant la rue du Cardinal Mathieu correspondent à un tissu résidentiel mixant petits collectifs, villas et pavillons. Les constructions sont de factures différentes : première moitié du XXe siècle, Mouvement moderne exprimé dans des architectures d'après-guerre.

**Les enjeux pour ce secteur** portent essentiellement sur la maîtrise du vélum, des masses équilibrées, des couleurs et des traitements d'abords, et notamment des clôtures, favorisant une meilleure insertion architecturale et paysagère pour filtrer les constructions peu qualitatives.

#### **Entre le fossé Est et la colline :**

**-En partie basse**, de part et d'autre de la rue de Scarpone, l'urbanisation s'est réalisée dans le fossé, côté ouest. Le programme originel de maisons de vigneron, de maraîchers ou d'artisans a été très modifié, n'ayant plus la qualité de la partie plus homogène donnant sur la rue Hanzelet. Sur le côté Est, après remembrement du parcellaire agricole, ont été réalisées, ponctuellement, des constructions individuelles de qualité et de typologie différentes. Le parcellaire laniéré se prolongeant sur le coteau constitue un cœur d'îlot aéré, de jardins d'agrément, de potagers, de plantations arbustives, notamment des fruitiers.

**-En partie haute**, l'avenue du Général Leclerc, percée du XIXe, est bordée de maisons individuelles, villas, petits immeubles de rapport, caléidoscopes des architectures « balnéaires », Art nouveau, Art déco, Mouvement moderne, commandés par des commerçants, professions libérales, et industriels soit pour eux, soit pour loger du personnel. Les opérations des cinquante dernières années sur ces terrains remembrés, le plus souvent par division, révèlent une application strictement quantitative de la règle et une extrême pauvreté de l'écriture architecturale.

**Les enjeux de ce secteur** sont multiples : transmettre la qualité architecturale indéniable de bon nombre de réalisations ainsi que la qualité de vie dans un paysage varié de jardins, parcs, plantations d'arbres ; imposer, autant que faire ce peut, le maintien de l'emprise foncière pour éviter le découpage des propriétés et enserrer les architectures de qualité dans un halot de constructions plus rentables qu'élégantes ; proposer des règles d'entretien et de réparation plus que de substitution ; caler les hauteurs et les volumes pour rester dans des gabarits et vélum cohérents avec l'existant ; proposer des règles d'inconstructibilité de certains secteurs et de densification modérée dans d'autres afin de préserver l'aspect paysager des cœurs d'îlots. Il est évident que l'évolution des structures familiales amènera à trouver un équilibre entre des situations sociales ou économiques difficiles et une préservation excessive qui pourrait conduire à une paupérisation des constructions par non entretien courant. C'est pourquoi le secteur de vigilance s'impose ici.

**Le côté est de l'avenue des Etats-Unis** est un tissu typique de faubourg avec ses immeubles de rapports, ses pavillons et des bâtiments d'activité. Comme sur l'avenue du Général Leclerc, les architectures sont de facture multiple, mais de moins bonne qualité et d'intérêt patrimonial faible. Le parcellaire assez long se prolonge sur la colline, jusqu'à un chemin piéton orienté nord/sud. Entre la rue de l'Imagerie et le rond point, un programme de boxes a été réalisé sur toute la longueur de la parcelle sous forme de garages préfabriqués. Cette opération désastreuse sur le plan urbain et architectural, dont on comprend l'usage, est révélatrice des risques encourus dans ce secteur aux architectures d'intérêt moindre, le long d'une voie d'entrée de ville très fréquentée, engendrant une qualité de vie assez moyenne avec jardins à l'est.

Le long du chemin de Sça et rue Gaston Petit, les architectures de type pavillonnaire sont de production récente, plutôt bien intégrées ne présentant pas de valeur patrimoniale majeure. L'intérêt



porte davantage sur la notion paysagère, les vues sur le territoire, la rive gauche et le parcellaire laniéré, rappelant les vignes ou remembré à mi-pente. De part et d'autre du chemin piéton, de nombreux terrains sont en friches. Il s'agit de propriétés abandonnées ou non entretenues à l'ouest, ou de jardins familiaux non utilisés de part et d'autre, en partie centrale. Ces potagers en friche sont devenus des taillis et des broussailles présentant une insécurité certaine (incendies par exemple).

#### **Les enjeux :**

L'ensemble de ce secteur de qualité patrimoniale moyenne est à requalifier en s'appuyant sur l'histoire et l'évolution urbaine, en repérant les architectures de qualité devant être préservées, entretenues, améliorées, en proposant une requalification des bâtiments et des espaces non bâtis publics ou privés. Pour les espaces publics, il s'agit de la requalification des berges et de la voirie dont le caractère routier est trop important. Pour les parcs et jardins, les propositions porteront sur les clôtures, les constructions annexes, les végétaux et l'entretien courant. Le problème de la densification à cœur d'îlot ne se pose pas comme dans la partie plus au nord, traitée ci-dessus car, en l'absence de programme public ou d'intérêt général, il sera difficile de faire l'économie d'une réflexion sur la densification, en dehors des zones à risques bien évidemment.

La vigilance doit donc porter sur les gabarits, les masses, la densité, les matériaux et les couleurs, autant que sur la qualité de vie des riverains.

#### **Rive gauche :**

**Au nord**, il s'agit de l'espace hors les murs et de l'ancienne pénétrante qui, au fil du temps, a été doublée par des voies parallèles privilégiant l'entrée ouest par la place Thiers.

Ce secteur, qui ne marque plus vraiment l'entrée de ville, est cependant très intéressant comme faubourg ancien avec ses architectures de typologies différentes, ses grandes propriétés et son tissu d'activités comme les anciens abattoirs municipaux. La relation entre architecture, paysage et rapport à l'eau est particulièrement forte dans ce secteur. La covisibilité avec les éléments patrimoniaux est perceptible tout au long du canal d'aménée.

C'est un secteur à enjeux, de préservation des architectures les plus remarquables, de recomposition des espaces en attente de programmes ou moins bien traités, d'entretien et d'évolution du grand parc derrière ses hauts murs et de requalification des abords immédiats de l'ancienne porte de Rupt et des abords de la résidence Marguerite d'Anjou, le long du canal et le long de l'ancien port.

Pour ce secteur, l'enjeu majeur réside dans l'aménagement des abattoirs, de l'espace délaissé au nord et de la grande propriété au sud et dans la requalification de la voie, de la berge et de la digue du canal.

**A l'ouest**, le secteur limité par l'avenue du Général Patton, se divise en deux parties de part et d'autre de la voie ferrée, à l'emplacement du fossé de l'enceinte le long du boulevard Ney et le long du chemin de la Corderie et autour des anciens hameaux, tels que Saint-Laurent-le-Vieux.

Le long du boulevard, les architectures correspondent à des typologies différentes des XIXe et du XXe siècles – villas de notables ou commerçants, pavillons plus modestes des soixante dernières années. La covisibilité avec la ville est très présente. Ce site devrait faire l'objet de protection des architectures les plus remarquables et de préservation de leurs abords paysagers, parcs et jardins, d'une requalification des architectures existantes ou à venir (volumes, teintes, matériaux, ...) et des espaces publics (pincement de la voie, espaces partagés, circulations douces, stationnement, plantations, mobilier urbain, éclairage, revêtement de sol,....).

De l'autre côté de la voie, l'architecture est de facture différente, plus péri urbaine, plus rurale, davantage liée à des activités agricoles ou artisanales, à l'exception de l'avenue Patton au caractère bourgeois.

Bien que plus modeste, ce secteur mérite une attention particulière pour ses architectures simples et fragiles dans leur entretien/amélioration, pour le maintien du parcellaire laniéré de potagers encore très présent à cœur d'îlot, pour la permanence des chemins ruraux, et tous les aménagements liés à l'eau (conduites forcées, canaux) qui sont en place depuis l'époque médiévale pour les plus anciens (force motrice, irrigation et effet de chasse d'eau dans les fossés).

**Au sud** de l'avenue du Général Patton et jusqu'à la rue de Verdun, le secteur est plus urbain : tissu résidentiel de logements ouvriers ou cadres, répondant au besoin de loger la main d'œuvre mais aussi à une volonté de prolonger la ville à l'ouest de la gare, qui était génératrice de développement.

Au sud de la rue de Verdun jusqu'à la limite communale, il s'agit d'un secteur mixant activités industrielles et logements des ouvriers et des cadres formant tout un quartier voué aux fonderies, actuelle usine Saint-Gobain. Seule la cité-jardin est véritablement composée, bien qu'elle n'ait jamais

été terminée. Son échelle est modeste et elle n'est pas en covisibilité avec le centre historique. Par contre, elle est en relation étroite avec les bâtiments de l'administration et les sites de production. Ceux-ci sont très présents dans le paysage. Depuis les lointains émergent les cheminées, hauts fourneaux et halles de transformation. L'écriture architecturale est très intéressante, correspondant à une époque où les bâtiments industriels étaient dessinés, composés, liant le qualitatif aux programmes quantitatifs. La lecture de proximité est plus banale, les adjonctions récentes répondent plus à un programme fonctionnel et correspondent à des constructions de techniciens non formés à la composition architecturale. Les volumes sont souvent massifs, non couronnés de toits, les façades peu rythmées, les matériaux de texture et couleur banales, les abords pas ou mal traités, notamment en ce qui concerne les clôtures.

**Les enjeux :**

Il y a donc un vrai travail de préservation et de recomposition de l'ensemble de ce secteur qui est à envisager, préserver les éléments architecturaux majeurs tout en intégrant l'évolution de l'outil de production, créer des filtres plantés pour amortir la vue sur les bâtiments disgracieux, proposer, dans le cadre de travaux d'entretien/amélioration ou de substitution, des couleurs intégrant mieux les volumes dans le paysage.

Une grande vigilance sur la cité-jardin et les bâtiments administratifs qui, pour certains, constituent le patrimoine du XXe siècle de Pont-à-Mousson.

### **SECTEUR 3 : LES ESPACES PAYSAGERS DE COTEAUX**

Les deux coteaux Est et Ouest constituent un secteur à valeur patrimoniale, en raison de leur situation géographique, assurant une covisibilité majeure avec le centre historique, mais également pour leurs valeurs intrinsèques.

Ces coteaux, au relief affirmé, plantés de vignes jusqu'au début du XXe siècle et cultivés sont rythmés par l'alternance d'un parcellaire laniéré perpendiculaire aux courbes de niveau avec des masses boisées et un parcellaire agricole remembré. Des vergers, des prairies de fauche, des pâtures, des jardins potagers, des boisements, du taillis et des parcelles en friche constituent un chapelet de milieu varié aux ambiances contrastées. Espaces boisés fermés, belvédères, chemins creux, espaces en surplomb, vistas sur le centre ancien ou large ouverture visuelle sur le territoire et les horizons lointains, confèrent à ces espaces un caractère « naturel ».

L'intérêt de ces coteaux est issu :

De l'alternance des différents milieux présentant un intérêt écologique.

Des plantations et cultures offrant des paysages champêtres et bucoliques.

De leur situation dominante sur le centre historique.

Des traces des occupations et usages antérieurs, constituant des témoins d'une activité agraire et traditionnelle.

**Les enjeux pour ce secteur sont :**

La préservation des espaces en permettant de dégager des vues.

La préservation des différents milieux.

L'intégration des éléments déqualifiants.

La préservation des espaces menacés par les risques naturels.

### **SECTEUR 4 : LES ESPACES PAYSAGERS DE VALLÉE**

Au nord et au sud du centre historique, les deux secteurs paysagers correspondent à la plaine alluviale de la Moselle. Il s'agit de deux espaces majeurs participant fortement au cadre de vie des habitants, à la mise en scène des espaces urbains et à une covisibilité extrêmement forte entre les deux rives.

Les prairies humides du Pâquis comme de l'île d'Esch et des Grands Prés, sur la commune de Blénod, soulignent les méandres de la Moselle dont le lit a été organisé au cours des siècles. C'est une aire de respiration majeure entre les coteaux et l'urbanisation, ouvrant sur le grand paysage des deux rives. La Moselle a constitué une contrainte naturelle par son caractère inondable, formant une limite à l'extension urbaine malgré les travaux d'endiguement.

Les levées de terre, côté île d'Esch comme le long du canal, au nord, ont dessiné un paysage qui, aujourd'hui, revêt une valeur patrimoniale.

Sur le Pâquis, le secteur du Parterre dévolu aux équipements sportifs et de loisirs assure la jonction entre la ville et la base de loisirs réalisée dans les sablières de Voirin et Voison.

Le long des cours d'eau (Moselle, canaux, ruisseaux), des biotopes d'intérêt subsistent et permettent de maintenir une certaine biodiversité à proximité de la ville.

**Les enjeux de ce secteur portent sur :**

La préservation de l'espace de respiration offert par les berges inondables, permettant de dégager les deux silhouettes urbaines de la ville historique.

La préservation du cours d'eau et des milieux naturels qui l'accompagnent.

Le maintien et le prolongement de la végétation des berges et digues.

La mise en place de circuits piétons et deux roues sur les deux rives.

## **1.2. LES ENTITES PARTICULIERES DE L'AVAP**

Dans le but de traiter finement les particularités des différents tissus, ont été identifiés des ensembles bâtis et paysagers pour lesquels le règlement apportera des précisions quant à leur occupation ou à leur traitement. On les trouve tous dans le secteur 1 à l'exception de deux lotissements et des deux sites correspondant aux « secteurs de projets » qui font partie du secteur 2.

## **LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE**

### **LES LOTISSEMENTS OUVRIERS ET « CITE-JARDIN » (SECTEUR 2)**

Il s'agit d'entités présentant des particularités qu'il convient de maintenir : parcellaire et trame viaire



réguliers, traitement de l'espace public, maisons quasiment identiques isolées avant d'être remaniées au cours des siècles. Les règles urbaines prédéfinies lors de leur création et la similitude des architectures conféraient à ces ensembles une grande homogénéité. Il est à noter que le fait qu'ils aient été vendus aux occupants a favorisé l'altération des modèles d'origine, chaque propriétaire ayant à cœur de se singulariser d'un ensemble bâti souvent jugé trop uniforme. Aujourd'hui, il convient de permettre l'adaptation de ces maisons aux conditions de vie actuelle (regroupement de logements de très petite dimension, création de garages...) tout en tentant de leur redonner une certaine cohérence.

La « cité-jardin » du Pré Hayer et du Clos Jean correspond à un type d'habitat pour cadres, ingénieurs et directeurs de la fonderie, réalisé dans l'esprit de l'époque du patronat utopiste imprégné d'une politique progressiste ou issu du christianisme social.

Aujourd'hui, ces maisons identiques à l'origine sont souvent vendues aux locataires, tendant à banaliser en lotissement la réalisation originelle. Il convient cependant d'adapter les maisons aux besoins actuels (extension de logements, garages, locaux annexes, clôtures,...) tout en préservant une certaine cohérence.

Il s'agit de repérer et de préserver les logements sociaux d'ouvriers et d'employés qui ont été réalisés par des sociétés d'habitations à bon marché ou à l'initiative d'industriels et souvent revendus à leurs occupants et banalisés par trame d'escalier.

Il convient de maintenir l'esprit de la composition originelle : parcellaire, traitement des espaces communs, dimension des percements, menuiseries et contrevents, traitement des RDC, garages, ravalements, préservant l'uniformité originelle. Il est à noter que chaque copropriété a à cœur de se singulariser de sa voisine en modifiant l'ensemble homogène d'origine jugé trop uniforme.

## **LES GRANDS ÉQUIPEMENTS (SECTEURS 1 ET 2)**

Les grands équipements constituent des repères dans la ville. Il s'agit des équipements administratifs, de service (bureau de poste, banques,...), scolaires (collèges et écoles), religieux, de santé (hôpital, maison de retraite), militaires (casernes et écuries reconverties), ainsi que la gare.

Certains présentent un intérêt architectural et paysager, d'autres sont avant tout fonctionnels. Dans les deux cas, il peut être envisagé des adaptations à certaines des règles qui prévalent pour le tissu courant, afin d'affirmer leur fonction, mais également de permettre leur évolution, tout en l'encadrant.

## **LES SITES USINIERS ANCIENS OU EN ACTIVITÉ (SECTEUR 2)**

Ont été retenus dans cette légende le site usinier majeur en activité de Saint Gobain PAM, ainsi que les sites industriels porteurs de requalification urbaine, dont l'ancienne imagerie, la maïserie, les abattoirs, le site industriel entre les Prémontrés et le lycée Hanzelet.

Ces sites présentent aujourd'hui des intérêts patrimoniaux et des usages divers. Certains bâtiments sont encore à vocation d'activité, d'autres pourraient être reconvertis ou démolis et reconstruits.

Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ont été repérés dans l'AVAP. Celle-ci doit permettre l'évolution et la mutation du site toujours « en devenir », comme tous les sites industriels en activité, en affirmant leurs spécificités (taille importante des parcelles et bâtiments, organisation interne avec une hiérarchisation des espaces libres, rappel de la « mémoire » des lieux...).

## **LES ENSEMBLES BÂTIS RÉCENTS (SECTEUR 2)**

Il s'agit de parcelles loties récemment (anciennes grandes emprises religieuses ou militaires) ou ayant fait l'objet, ces dernières décennies, de modifications profondes. L'organisation spatiale de ces entités et l'architecture s'affranchissent des canons ayant prévalu à l'urbanisation de la ville. Les bâtiments sont le plus souvent en rupture d'échelle et d'implantation par rapport au tissu dans lequel ils s'insèrent. Le règlement doit permettre des évolutions tendant à améliorer l'insertion paysagère et urbaine de ces ensembles, ainsi que le traitement architectural.

## **LES SECTEURS DE REQUALIFICATION (SECTEURS 1 ET 2)**

Il s'agit des lieux de densification, de requalification d'espaces vides prioritaires, d'urbanisation ou de programmation d'équipements, ces objectifs pouvant être liés dans un même secteur.

Ils sont inclus dans les secteurs 1 et 2, retenus dans l'AVAP pour leur impact visuel, paysager et urbain avec les secteurs à valeur patrimoniale forte. Il convient d'assurer une insertion paysagère et urbaine cohérente avec l'environnement, en tenant compte des grandes perspectives et vues panoramiques depuis les berges ainsi que les entrées de ville. Sans entrer dans le détail de projets, l'AVAP peut définir l'esprit de l'aménagement ainsi que des gabarits et éventuellement des emprises.

## LES ENTITÉS PARTICULIÈRES A DOMINANTE PAYSAGÈRE

### LES BERGES DE MOSELLE (SECTEUR 1)

Cette entité particulière regroupe un ensemble d'espaces formant le trait d'union entre les deux rives. Ces espaces d'accompagnement, non bâtis et en co-visibilité avec le centre historique et les coteaux participent grandement à la mise en scène, mais aussi à la qualification des premiers plans bâtis perçus depuis les berges. Ces espaces à fort impact visuel et paysager sont :

Le secteur compris entre l'île d'Esch et le boulevard de Riolle au nord,

La promenade des berges de Moselle aux abords urbanisés entre le quai Charles François et la résidence Marguerite d'Anjou,

La promenade des berges et de la digue du canal jusqu'à la rocade,

La berge entre le canal du moulin et la rue Robert Schuman,

Le Pâquis.

Le règlement de l'AVAP doit permettre d'assurer l'insertion paysagère des abords des constructions constituant le front bâti en prenant en compte la stratification historique des lieux, les perspectives permettant la mise en scène des édifices remarquables comme l'abbaye des Prémontrés, les éléments altérant le paysage, les ouvrages construits et les structures végétales pouvant être mis en valeur ou à conforter.

### LES JARDINS REMARQUABLES (SECTEURS 1, 2, 3, 4)

Il s'agit des parcs, jardins, cœur d'ilots ou friches, composés ou non, présentant des caractères singuliers et d'intérêt dans l'animation de la parcelle et dans la relation qu'ils entretiennent avec le bâti. La présence de structures arborées ou d'arbres ornementaux d'exception, le dialogue entre les différentes strates de végétation, la répartition des pleins et des vides, la mise en scène de motifs paysagers ou architecturaux, ainsi que la présence de petits édifices d'intérêt, sont autant d'éléments qui, additionnés les uns autres, permettent de leur attribuer une valeur d'intérêt remarquable.

L'AVAP doit permettre la préservation des composantes paysagères qui participent ou qui ont participé à l'édification de ces espaces. Dans ce but, l'AVAP a pour objectif :

De permettre le respect et le maintien de la composition des parcs et jardins (tracé, répartition des masses végétales, perspective, mise en scène du bâti ...),

D'assurer la protection des éléments et édifices d'intérêt,

De contrôler les morcellements de parcelle et l'implantation des nouvelles constructions,

D'assurer le maintien du couvert végétal,

De définir les recommandations utiles à la bonne gestion et à l'entretien des jardins.

### LES CŒURS D'ÎLOTS VÉGÉTALISÉS (SECTEURS 1 ET 2)

Il s'agit des espaces libres à dominante végétale composés par les jardins privés en cœur d'ilot ou des jardins participant à la mise en valeur des bâtiments d'intérêt au sein du tissu bâti dense.

L'AVAP doit permettre de maintenir ces espaces végétalisés et non bâtis, afin de préserver les espaces de respiration nécessaires à la mise en valeur des bâtiments d'intérêt et également de permettre la préservation d'un cadre de vie d'intérêt paysager pour les habitants du centre ancien.

### LES VIDES URBAINS MAJEURS À REQUALIFIER (SECTEUR 1)

Il s'agit des espaces publics (voies, places) composés ou issus du découpage parcellaire qui participent grandement à la mise en scène de la ville et à la mise en valeur des bâtiments d'intérêt qui l'entourent.

Support d'animation, de rencontre ou de festivité, ces lieux doivent avec l'AVAP être conservés dans leur forme et leur gabarit. L'AVAP doit permettre d'assurer leur valorisation par des traitements spécifiques (sol, végétation, mobilier, éclairage ...) tout en permettant leur adaptation à de nouvelles contraintes ou de nouveaux usages.

Il s'agit des espaces publics correspondant à la séquence majeure de la traversée d'une rive à l'autre, à savoir :

- la place Thiers,
- la rue Victor-Hugo,
- la place Duroc,
- la rue du Maréchal Joffre,

- le pont Gélot,
- la place Foch,
- la rue Gambetta,

### **LES VIDES URBAINS SECONDAIRES À RECOMPOSER (SECTEURS 1 ET 2)**

Il s'agit des espaces publics déqualifiés possédant des potentialités de recomposition pouvant concourir à améliorer l'identité d'un quartier et le cadre de vie urbain.

L'AVAP doit permettre d'assurer la recomposition de ces espaces par des traitements spécifiques (sol, végétation, mobilier, éclairage ...) tout en permettant leur adaptation à de nouvelles contraintes ou de nouveaux usages. Sans entrer dans le détail de projets, l'AVAP énonce les règles et les recommandations devant être prises en compte lors de l'élaboration des projets d'aménagement.

Il s'agit :

- de vides urbains secondaires à requalifier pris en compte dans l'AVAP. Ce sont donc des espaces centraux déstructurés :

- l'Atrée Saint-Antoine,
- le parvis des Prémontrés,
- la place Saint-Martin,

- d'espaces d'entrées de ville et paysager en périphérie du centre ancien :

- le boulevard des Riolles et le boulevard devant la gare,
- la place du Trey,
- la place Jules Colombé.



### **1.3. LES PROTECTIONS DU BÂTI DANS L'AVAP**

La classification des constructions réalisée en fonction de leur « valeur patrimoniale » est le résultat du croisement de l'ensemble des analyses portant sur le bâti. Elle permet d'identifier les bâtiments protégés au titre de l'AVAP et repérés dans le document graphique, pour lesquels le règlement propose des types d'interventions spécifiques.

Cette approche revêt forcément un caractère réducteur. Ainsi, dans la même classification peuvent entrer des bâtiments d'époque, de style et de taille divers. Les analyses du rapport de présentation et, en particulier, l'établissement d'une typologie architecturale, permettent de comprendre la démarche de protection et les choix effectués.

**La valeur patrimoniale comporte les catégories suivantes :**

#### **LES BÂTIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL (EN VIOLET)**

Il s'agit des bâtiments remarquables par le témoignage qu'ils constituent au regard de l'histoire et des pratiques architecturales et urbaines de Pont-à-Mousson. Ils présentent des compositions architecturales savantes aux styles marqués, des matériaux de qualité et une mise en œuvre soignée. Ils se démarquent nettement de l'ensemble urbain par leur importance, la qualité de leur architecture et leur état de conservation.

Il s'agit de bâtiments d'époques différentes et, plus particulièrement d'hôtels particuliers classiques, de maisons bourgeoises des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, ainsi que de quelques équipements (lieux culturels, anciens couvents et bâtiments militaires...)

Les anciens couvents et les maisons nobiliaires, de notables ou bourgeoises doivent être prises en compte avec tous les éléments constitutifs de l'entité d'origine : les jardins ou les parcs, mais aussi les communs, les clôtures...

#### **LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL CREATANT UNE VALEUR D'ENSEMBLE (EN ROUGE)**

Que l'on peut diviser en deux catégories :

- les bâtiments appartenant à l'ensemble urbain classique des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles.

Il s'agit des ensembles urbains constitués par les alignements bâtis de la ville classique du XVIII<sup>e</sup> siècle et du XIX<sup>e</sup>, comprenant des maisons implantées à l'alignement de l'espace public et en mitoyennetés latérales. Leur hauteur est assez constante sur des linéaires importants.

- les bâtiments présentant une valeur propre

Ils sont intéressants par le témoignage qu'ils constituent au regard du développement de Pont-à-Mousson et des pratiques architecturales et urbaines. Disséminés dans l'ensemble des secteurs 1 et 2, ils couvrent, comme les bâtiments de grand intérêt architectural, les différentes catégories typologiques (immeubles, maisons de ville, maisons bourgeoises, villas, bâtiments d'activités ou mixtes, équipements...) définies dans le rapport de présentation. Ils présentent de grandes variétés de taille et de traitements architecturaux. Ils peuvent également être à considérer avec leur environnement (cours, jardins, clôtures, dépendances...).

#### **LES BÂTIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT (EN BLEU)**

Il s'agit de bâtiments patrimoniaux traités plus simplement dès l'origine ou ayant subi des transformations remédiables. Bien que de typologies identiques et présentant de grandes variétés de taille et de traitements architecturaux, leur modénature est souvent plus simple, voire sans aucun décor. Les matériaux sont souvent moins nobles ou d'une mise en œuvre moins sophistiquée. Ils peuvent, au cas par cas, s'adapter à des programmes qui n'altèrent pas les volumes généraux et les façades. Les menuiseries et contrevents seront dans l'esprit de l'écriture architecturale du bâtiment.

On respectera, dans tous les modes d'intervention, l'unité des volumétries, des rapports de proportions identiques à ceux analysés sur place, une unité de matériaux.

Dans le cadre d'adjonctions, une écriture architecturale actuelle est souhaitable, à condition qu'elle soit réalisée dans un esprit d'accompagnement et non de rupture.

#### **LES BÂTIMENTS COURANTS (EN BLANC)**

Ils correspondent à tous les bâtiments anciens ou récents, n'appartenant à aucune des classifications précédentes. Il s'agit de constructions ne présentant pas de réelle qualité patrimoniale. Ces bâtiments ont pour rôle d'accompagner les architectures patrimoniales des trois catégories précédentes afin de minimiser l'impact actuel peu qualifiant qu'ils engendrent.

Il s'agit essentiellement de couleurs, de matériaux, de traitement des abords et des clôtures dans le

cadre de maisons individuelles du secteur 2.

Dans le cas de valeur technologique faible, d'incompatibilité entre programme et mise en valeur de l'existant, l'autorisation de substitution sera envisageable, dans une écriture architecturale actuelle.





## 1.4. LES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU REGLEMENT DE L'AVAP

L'AVAP a été établie au regard des problématiques concernant le patrimoine et le développement durable, le devenir de la ville, et également à partir de la concertation étroite entre les élus et les services de l'Etat (architecte des bâtiments de France).

Les règles sont basées sur la typo-morphologie de chacune des entités urbaines et paysagères retenues.

**Le préambule du règlement fixe, en particulier, les champs d'application du règlement et les incidences sur les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.**

Dans le périmètre de l'AVAP, tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation selon les dispositions du code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, installations et travaux divers). L'autorisation est accordée par le Maire, après avis de l'architecte des bâtiments de France fondé sur les prescriptions et les recommandations de l'AVAP.

Les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme (aménagement d'espaces publics, mobilier urbain...) font l'objet d'une autorisation spéciale du Préfet.

Il est à noter que l'AVAP maintient les effets de la servitude des abords de monuments historiques (les rayons de 500 mètres) pour les édifices protégés dans et hors de son emprise, ainsi que de ceux des édifices protégés sur les communes voisines, dont le rayon de 500 mètres impacte le territoire de Pont-à-Mousson, comme le château de Mousson sur la rive droite.

**Le corps des règles porte sur l'aspect architectural, les matériaux, les implantations, les volumes, les hauteurs, le traitement de l'espace public minéral ou paysager, ainsi que sur les plantations. Il traite également des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.**

Il comprend des **prescriptions, mais aussi des recommandations** permettant d'orienter des choix de réhabilitation et d'aménagement sur lesquels les services de la ville et l'architecte des bâtiments de France se fonderont pour délivrer leurs avis.

Le règlement comprend plusieurs parties portant, pour l'essentiel, sur **les règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère**, sur **les règles relatives à la qualité architecturale des constructions existantes et nouvelles** et enfin sur **les règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels**. Ces parties, déclinées dans la majorité des articles, sous tendent l'écriture réglementaire générale sans constituer de facto des chapitres spécifiques. Elles visent à spécifier les points suivants :

**Les règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère** visent à assurer l'intégration architecturale et l'insertion paysagère de l'ensemble des constructions existantes ou nouvelles, tout en engendrant un environnement qualitatif et en permettant des évolutions et des aménagements, en particulier une certaine densification et, dans certains cas, un renouvellement urbain. Elles doivent également permettre de maintenir l'ambiance spécifique des différents quartiers.

Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs et constituent un cadre définissant les limites des modifications et extensions admises pour les bâtiments existants.

**Les règles relatives à la qualité architecturale** dans lesquelles on distingue :

. **Les bâtiments existants**, pour lesquels est prise en compte la hiérarchie de protection établie, afin d'encadrer finement la réhabilitation pour les bâtiments de grand intérêt et d'intérêt architectural et de favoriser la meilleure intégration possible des bâtiments courants dans leur environnement.

Les règles visent à assurer la qualité architecturale de l'ensemble des constructions ainsi que l'intégration des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

. **Les bâtiments nouveaux** et l'extension des bâtiments existants, dont les règles visent à assurer la qualité architecturale des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes ainsi que l'insertion des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies

renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Pour l'application de ces principes, on distingue, pour les constructions futures, les bâtiments courants devant s'insérer dans la ville, et les bâtiments à caractère monumental, constituant des signaux dans l'ensemble urbain.

Enfin, pour compléter les règles architecturales, est abordé le **traitement des devantures commerciales et des enseignes**, participant très largement à l'aspect de l'environnement immédiat.

**Les règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels** visent à assurer la qualité de l'ensemble des espaces libres existants tout en permettant des évolutions et des aménagements. Elles doivent également favoriser l'insertion des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Elles portent sur les espaces libres publics (rues, places, parcs et jardins) et privés (cours, jardins), ainsi que sur les clôtures assurant la continuité sur l'espace public, entre les constructions édifiées à l'alignement.





**LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE  
CADRE DE LA PROTECTION PATRIMONIALE**

# 1 - DES FORMES URBAINES ET DES SPECIFICITES QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

## 1.1. DES FORMES URBAINES ET PAYAGERES ÉCONOMES EN ESPACE

L'une des qualités majeure des constructions anciennes est liée à la morphologie des ensembles qu'elles constituent. Les tissus traditionnels de nos centres-villes sont d'excellents modèles de groupement d'établissements humains, par la proximité des services et des emplois, la diversité des échanges, l'économie des transports et des consommations énergétiques. Ils sont à l'opposé des extensions urbaines inconsidérées des lotissements et des zones d'activités, ayant engendré le mitage du territoire français.

A Pont-à-Mousson, les principales caractéristiques de la forme urbaine « traditionnelle », participant à la qualité des performances thermiques de ces tissus sont les suivantes :

- . Une structure d'îlots fermés, avec des constructions implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, induisant un environnement protégé des vents dominants, en particulier dans les cœurs d'îlots.
- . Des implantations en mitoyennetés, réduisant la surface de façades exposées à l'extérieur, qui peuvent ne représenter en moyenne que 40% du linéaire de l'enveloppe extérieure des bâtiments.
- . La présence de végétation, dans le tissu moins dense, participant à la régulation de la température, en constituant par exemple, des barrières contre les vents dominants (alignements plantés le long des voies, jardins privés ou publics...).
- . Des bâtiments peu épais, favorisant l'aménagement de logements traversants, permettant un ensoleillement meilleur et une ventilation naturelle.

D'une façon générale, ce type de tissus offre une forte corrélation entre comportement du bâti et sollicitations extérieures. A l'heure du réchauffement climatique, le bâti ancien, de par son mode de construction et de groupement, présente, dans bien des cas, un comportement thermique favorable, à condition que les problèmes liés à l'humidité soient correctement pris en compte et traités.

Il est à noter qu'on trouve également dans l'emprise de l'AVAP des types de tissus plus lâches, ne présentant pas les mêmes qualités comme certains faubourgs dans lesquels les maisons ne sont pas toutes construites en mitoyennetés ou encore quelques ensembles d'habitations collectives, qui représentent une forme urbaine s'affranchissant de la notion d'îlot et d'alignement sur les espaces publics.

## 1.2. SPÉCIFICITÉS ET QUALITÉS DU BÂTI ANCIEN DE PONT-À-MOUSSON

On entend généralement par bâti ancien les constructions réalisées avant le début du XX<sup>e</sup> siècle et l'émergence en architecture du Mouvement moderne. Elles se caractérisent notamment par l'emploi de techniques constructives et de matériaux non industrialisés, adaptés à un contexte local. Cette définition du bâti ancien peut néanmoins s'étendre aux constructions réalisées jusqu'à l'entre deux guerres, dont les matériaux constitutifs restent très majoritairement ceux employés dans les périodes précédentes, même si certains d'entre eux sont produits industriellement, comme la brique, les éléments de terre cuite ou la fonte, par exemple.

Ce patrimoine est d'autant plus irremplaçable que notre mode de production ne permet plus de construire ainsi. Or, l'engouement pour le « développement durable » et les objectifs concernant les économies d'énergie peuvent, si l'on n'y prend garde, aller à l'encontre des bonnes pratiques pour sa préservation. Le patrimoine est menacé par les règles et la normalisation de la construction neuve, alors que par essence, ces constructions anciennes ne sont pas normalisables. Il est donc indispensable de bien connaître les caractéristiques constructives, afin de proposer des modes d'intervention respectant les spécificités du bâti traditionnel.

Le patrimoine bâti ancien est donc globalement à préserver tant pour ses modes constructifs que pour ses valeurs urbaines et le mode de vie et de comportement qu'il engendre. Il est également à noter que la conservation induit une économie d'énergie grise substantielle, par rapport à la démolition/reconstruction.

Le bâti ancien possède des qualités intrinsèques dont le principal est sa durabilité. Ces constructions sont réalisées à partir de matériaux en grande partie d'origine locale, soit naturels (pierre, bois, chaux, sable, ardoise), soit ayant subi des transformations relativement simples (brique, tuile...). Ces matériaux

ont prouvé leur longévité s'ils sont régulièrement entretenus. Par ailleurs, la connaissance que l'on en a sur une longue période atteste qu'on a pu, au fil du temps, les adapter aux évolutions du climat, comme à celles des techniques de mise en œuvre.

Les matériaux naturels ont des propriétés respirantes et sont propices au volant thermique, assurant un confort en demi-saison, en atténuant les différences de température entre le jour et la nuit. Enfin, leur dégradation ne pose pas de problèmes pour l'environnement.

Les bâtiments anciens sont ventilés naturellement, grâce à la perméabilité des menuiseries, aux conduits de cheminées ouverts et aux dispositions traversantes d'une grande partie des logements, qui permet à la ventilation naturelle de bien fonctionner. Ces dispositions assurent en particulier un confort d'été, et permettent d'éviter le recours à la climatisation.

Enfin, bon nombre de bâtiments comporte des occultations extérieures (persiennes ou volets) qui participent à l'animation de la façade mais qui permettent également de réguler la température à l'intérieur des bâtiments en hiver, en conservant la chaleur la nuit, et en été, en s'en protégeant.

## **LES FACADES DES BÂTIMENTS D'INTERET OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL**

### **Les bâtiments de « l'ensemble urbain classique »**

La typologie du bâti réalisée dans le diagnostic a révélé une grande homogénéité des bâtiments de la ville ancienne, qui recouvre les deux pôles médiévaux et classiques, sur les deux rives.

Les façades de ces bâtiments sont généralement construites en moellons hourdés et enduits au mortier de chaux et de sable et présentent une modénature (soubassements, encadrements de baies, bandeaux d'étages et corniches) réalisée en pierre de taille. Ces éléments participent au décor de la façade mais ont également un rôle fonctionnel, les bandeaux filants et les corniches étant, par exemple, destinés à éloigner l'eau de ruissellement de la façade, afin de protéger les enduits, plus sensibles à l'eau. Ces reliefs animent et valorisent ces façades simples qui doivent impérativement les conserver ou les retrouver lorsqu'ils ont été « gommés » lors de ravalements introduisant de nouvelles techniques comme les enduits ciment ou peintures (souvent étanches), par exemple.

Au fil du temps, des campagnes de ravalement et des modes, ces enduits ont pu être remplacés par des enduits et crépis modernes, réalisés à partir de liants artificiels (ciments) non compatibles avec les maçonneries composant les murs de ces constructions. Dans ces cas, ces enduits doivent être remplacés par des enduits traditionnels afin que le mur puisse « respirer » sur toute son épaisseur et rejeter l'humidité (point de rosée) qu'il contient toujours en profondeur, quelque soit le revêtement de surface.

### **Les bâtiments domestiques de la fin XIXe et début XXe**

Les façades des bâtiments domestiques de la fin du XIXe s sont réalisées avec des matériaux et des mises en œuvre traditionnels (moellons ou briques hourdés et enduits au mortier de chaux et sable).

Dès le début du XXe siècle, la brique, puis le bloc de béton, constituent la structure de ces constructions. La modénature de pierre tend à disparaître, remplacée, accessoirement, par la brique (encore apparente ou peinte), matériau industrialisé beaucoup moins cher.

A partir de l'entre-deux-guerres, avec l'emploi de plus en plus répandu, dans toutes les régions, du bloc de béton, l'enduit ciment et les éléments en ciment moulés en finition, remplacent peu à peu, même sur les matériaux anciens, l'enduit à la chaux et la modénature de brique. Ces mises en œuvre permettent de jouer, sur une même façade, avec des textures variées (lisse, à grains plus ou moins gros, pans de bois simulé, éléments de décors peints en différentes teintes...) afin de constituer des décors qui font, dans bien de cas, la qualité de ces maisons modestes.

Au fil du temps et des ravalements, bon nombre de ces mises en œuvre ont disparu, au profit d'un traitement uniforme les appauvrissant considérablement.

### **Les maisons bourgeoises de 1870 à l'entre-deux-guerres**

Comme pour les constructions domestiques, les matériaux et les mises en œuvre de ces bâtiments restent traditionnels jusqu'au début du XXe siècle, en conservant des apports de pierre de taille pour la modénature.

Les styles régionaliste et éclectique du début de XXe siècle favorisent la finition en enduit ciment, permettant des décors, allié à un travail de charpenterie pour les avant-toits par exemple. La brique, de teintes diverses et vernissée, peut également être utilisée pour souligner un décor. Par contre, les quelques maisons d'inspiration Art nouveau utilisent encore la pierre et le fer forgé, seuls matériaux



permettant de réaliser les éléments aux courbes ondulantes.

## LES COUVERTURES

Comme pour les façades, le matériau de couverture originel est fonction de l'époque et de la typologie des bâtiments. Ceux de l'ensemble urbain classique étaient couverts en tuiles canal, souvent de la tuilerie Delicourt située à moins de 20 km. Ce matériau a été remplacé par de la tuile mécanique à partir du milieu du XIXe siècle. Ce modèle couvre la quasi-totalité des constructions de ces époques, à l'exception de quelques bâtiments dont la charpente a été remplacée pour réaliser un comble à la Mansart, couvert en ardoise et zinc.

La diversité et la complexité des volumes de couverture des édifices publics, des monuments, des immeubles fin XIXe et des maisons bourgeoises favorise, au contraire, l'emploi de l'ardoise, accompagnée de zinc, ou parfois de tuiles plates pour les terrassons, alors que les brisis sont en ardoises.

Les couvertures participent à la qualité du paysage, dans la mesure où elles sont perceptibles des espaces accessibles au public et plus particulièrement des deux rives, offrant une lecture sur un large paysage urbain ouvert.

## 2 - LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ECONOMIES D'ENERGIE POUR LA REHABILITATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

### 2.1. LES PRINCIPES GENERAUX

Cette étude a pour but de proposer une vision globale de la prise en compte des économies d'énergie dans un projet de réhabilitation.

Nous proposons, en premier lieu, de mettre en évidence les qualités du bâti ancien de Pont-à-Mousson, qui a fait preuve de sa durabilité et de sa logique d'économie, sur le plan urbain, comme de l'architecture : qualités thermiques, inertie des matériaux anciens, épaisseur réduite des bâtiments permettant l'éclairage et la ventilation naturels.

A partir de ces constats et en s'appuyant sur l'étude typologique des immeubles, nous proposons des solutions permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments en intervenant sur un ensemble de facteurs, à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble.

L'AVAP étant une servitude du document d'urbanisme, la prise en compte des principes de développement durable et d'économies d'énergie est à considérer dans toutes ses composantes.

Pour ce qui concerne le bâti existant ou futur, les préconisations de l'AVAP ne peuvent porter que sur l'aspect extérieur des constructions (façades et toitures), sans prise en compte de l'intérieur des bâtiments (protégés au titre d'un PSMV seulement). Elles peuvent également porter sur l'intégration des installations destinées à économiser l'énergie dans les espaces libres (panneaux solaires).

Avant tout, il est nécessaire de rappeler quelques données de répartition des consommations d'énergie par usage, dans les résidences principales. Selon une étude réalisée par l'ADEME en 2007,

Chauffage : 70%

Electricité (éclairage, matériel domestique) : 14%

Eau chaude : 10%

Cuisson 6%

Notre approche est basée sur des données pragmatiques rappelées dans le chapitre précédent, concernant, d'une part, les formes urbaines du tissu constituant l'AVAP, d'autre part les spécificités et les qualités des constructions anciennes.

A partir de ces constats, nous apporterons des réponses visant :

. à concilier réhabilitation de bâti ancien et amélioration de ses performances énergétiques,

. à susciter des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.

Il convient de rappeler que toute intervention sur un bâtiment ancien doit s'accompagner, en amont, d'une étude architecturale et technique, permettant d'établir un projet de réhabilitation et d'amélioration des performances énergétiques cohérent, prenant en compte l'ensemble des facteurs pouvant avoir une influence sur le but recherché (principes d'isolation des différentes parties du bâtiment, interventions sur les menuiseries ou sur le système de chauffage, utilisation des énergies renouvelables, création d'espaces tampons sur certaines façades...).

Les solutions préconisées doivent reposer sur des matériaux et des techniques de mise en œuvre qui respectent les caractéristiques du bâti ancien. Ceci n'exclut donc pas l'emploi de matériaux ou de mises en œuvres modernes adaptés à ses spécificités. Le but étant, in fine, de permettre de substantielles économies de chauffage dans le respect du patrimoine.

Pour mémoire, les déperditions au travers des parois (murs, toitures, fenêtres) se situent entre 30 et 80% des déperditions des constructions.

Les déperditions dites « ponts thermiques » peuvent, suivant le système constructif, représenter de 5 à 40%. Ces ponts thermiques sont des points faibles de la construction situés aux jonctions de matériaux comme murs et planchers, murs, tableaux et menuiseries, maçonneries exposées et éléments métalliques (charpentes, planchers, tringlage des doublages, coffres, volets roulants, ...).

Les déperditions par renouvellement d'air comprennent les infiltrations non souhaitées ou non contrôlées, ce qui ne veut pas dire que la ventilation contrôlée en simple ou double flux serait plus performante qu'une ventilation naturelle, quotidienne, pour ouverture des fenêtres par exemple. La fuite non contrôlée des calories représente de 20 à 60% des déperditions.

A ces phénomènes, s'ajoute le fait que les parois doivent rester chaudes pour maintenir une impression de confort, sans avoir à élever sans cesse la température pour améliorer la sensation de chaleur.

Suivant les études de référence, les performances énergétiques dans le bâti ancien diffèrent suivant les régions, les matériaux et leur mise en œuvre.

Les principales déperditions que l'on peut améliorer aisément sont les suivantes :

- . Le sol du RDC sur terre plein, vide sanitaire ou cave, représente de 10 à 20%.
- . Les murs représentent de 20 à 30%.
- . Les toits représentent de 30 à 40%.
- . Les fenêtres représentent de 7 à 13%.
- . Les entrées d'air (ventilations directes, portes étalonnées, ...) représentent 10 à 15%.

Toutefois, ces gains énergétiques ne doivent pas aller à l'encontre d'aspects essentiels comme le traitement de l'humidité dans les murs ou la ventilation des logements, au risque de nuire au confort des occupants et de provoquer des dommages sur le bâtiment.

**Améliorer les conditions d'habitabilité, c'est intervenir sur l'ensemble du bâtiment en se donnant le temps et les moyens d'un bon diagnostic.**

### **La nécessité de réaliser un diagnostic précis**

Le bâti ancien est de nature complexe. Il doit être analysé et compris. On constate, sur les constructions d'avant 1945, une interdépendance entre le sol, les matériaux, les programmes (résidentiel ou activité) et les conditions climatiques locales.

Les éléments devant être pris en compte dans l'analyse du bâti ancien sont :

- . La localisation géographique.
- . La situation sur le terrain.
- . La végétation protectrice.
- . L'orientation face au soleil et au vent.
- . La situation d'isolement ou de mitoyenneté.
- . La composition des façades ouvertes ou fermées.

Ces facteurs constituent la base de la réflexion de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine. Les interventions doivent répondre à chacun d'eux et être approprié aux modes constructifs.

Les prescriptions imposées pour l'AVAP de Pont-à-Mousson ont pour but :  
D'éviter les erreurs techniques et les frais inutiles.  
De s'assurer de l'état de santé du bâtiment.  
De réparer les erreurs commises préalablement, qu'elles soient techniques ou programmatique.  
D'attirer l'attention sur des travaux inutiles, peu rentables, mais aussi à hiérarchiser dans le temps. Il est par exemple préférable, à coût identique, d'isoler un comble pouvant atteindre 40% de déperdition, que de remplacer les fenêtres représentant de 7 à 13% de la déperdition).

Les prescriptions portent sur les formes urbaines et paysagères ainsi que sur les interventions sur les éléments constitutifs du bâti ancien.

Les prescriptions portent aussi sur les énergies douces et renouvelables, consistant essentiellement dans la pose de matériels sur le bâti ancien ou dans son environnement immédiat. Les conditions d'installation doivent être compatibles avec le bâti traditionnel mais aussi au regard de son environnement et des perceptions proches ou lointaines que l'on peut avoir sur le bâtiment.

## **2.2. REHABILITATION DU PATRIMOINE BÂTI ET AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

La réhabilitation du patrimoine bâti ancien de Pont-à-Mousson, notamment dans le but d'améliorer ses performances énergétiques, doit avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux qui les composent et de leurs mises en œuvre. Les approches portant sur ces deux angles sont indissociables et doivent être menées de front.

Dans le cadre de l'AVAP, les thèmes suivants, visant à améliorer les performances énergétiques des bâtiments, tout en minimisant l'impact sur l'aspect extérieur des constructions, sont à explorer :

- . La capacité des constructions à recevoir une isolation par l'extérieur, et sous quelle forme.
- . Les possibilités de transformation ou de changement des menuiseries.
- . L'intégration des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.

Quelques principes de base peuvent être retenus dans le but de préserver l'authenticité des bâtiments protégés au titre de l'AVAP :

- . Tenir compte de la situation urbaine de chaque bâtiment afin de déterminer leur impact visuel à partir des espaces accessibles au public.
- . Pour les façades et les couvertures des bâtiments à valeur patrimoniale : maintenir les textures et les teintes des matériaux extérieurs et ne pas porter atteinte à leur modénature et à leurs ornements.

### **LA CAPACITÉ DES CONSTRUCTIONS À RECEVOIR UNE ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR**

Les constructions sont classées dans l'AVAP en fonction de leur intérêt patrimonial. Toutefois, l'analyse des différentes typologies met en lumière le fait que, sur un même bâtiment, on peut trouver des traitements de façade différents. Ainsi, les façades ouvertes sur l'espace public de l'ensemble urbain classique, se « donnant à voir », présentent les matériaux et les décors les plus recherchés, alors que les façades donnant sur les cours ou jardins peuvent être de facture beaucoup plus simple.

Les maisons domestiques, pour leur part, présentent sur rue et jardin, le même traitement de façade. Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, les façades latérales (pignons) sont le plus souvent pleines ou très peu percées, car situées à faible distance des mitoyennetés latérales.

Pour ce qui est des maisons bourgeoises, on peut distinguer celles qui s'inscrivent dans un alignement constitué, dont seule la façade sur rue est très visible, et qui peuvent présenter une façade sur jardin plus simple, de celles qui sont isolées sur leur parcelle, dont les quatre façades peuvent être également perceptibles et faire l'objet d'un traitement quasi identique.

Le choix, d'une part, de la possibilité ou non de réaliser une isolation par l'extérieur, d'autre part de déterminer sous quelle forme, dépend donc étroitement du type de la façade considérée et de ses caractéristiques architecturales. C'est pourquoi, nous avons pris le parti de réaliser une typologie de façade basée sur le matériau et sa mise en œuvre, permettant d'édicter des règles adaptées à chaque cas.

La diversité des époques et des modes constructifs nous permettent de classer les façades des bâtiments dont la typologie architecturale a été établie dans le diagnostic.



## JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'ISOLATION DES FAÇADES

### . Pour les bâtiments de grand intérêt ou d'intérêt architectural

En pierre ou enduites, avec de la modénature, la majorité des façades des « bâtiments d'intérêt » ou de « grand intérêt architectural » de l'AVAP sont à préserver ou restituer dans leur état d'origine.

Elles ne pourront pas recevoir d'isolation rapportée à l'extérieur en surépaisseur, à la fois pour des raisons esthétiques (changement radical de l'aspect de la façade donc de ce qui a déterminé son intérêt patrimonial), mais aussi pour des raisons d'ordre technique, car les matériaux d'origine et leurs mises en œuvre ne supportent pas la pose d'une enveloppe empêchant les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, entraînant à plus ou moins long terme, des dégradations de la structure et du parement.

Pour les façades enduites des bâtiments ne possédant pas ou très peu de modénature et/ou de décor, l'isolation par l'extérieur pourra toutefois être envisagée et réalisée sous la forme d'un enduit à base de chaux et de particules isolantes, comme des billes de polystyrène, de la perlite expansée ou de la vermiculite. Ces mortiers peuvent être appliqués en forte épaisseur (de 3 à 8 centimètres) et impliquent le piochage total de l'enduit existant. Il convient également de conserver ou de restituer la modénature et les décors, dans leurs dessins et leur traitement. Ce procédé peut aussi être appliqué aux façades aujourd'hui enduites au ciment, sur des matériaux de structure anciens.

Toutefois, certaines de ces façades présentent un parement uniforme, pas ou peu percé, pouvant recevoir un parement en surépaisseur avec un complexe isolant. Des solutions peuvent alors être envisagées au cas par cas, en fonction des matériaux, en étudiant les détails de pose, en particulier pour les appuis, les encadrements des baies et les raccordements aux autres façades du bâtiment ou des bâtiments voisins, ainsi que le raccordement avec les rives de couverture, en général saillantes.

### . Pour les bâtiments domestiques courants

Ces façades peuvent, à priori, recevoir une isolation par l'extérieur, en utilisant des solutions respectant leurs structures comme la pose d'un enduit isolant, tel que décrit ci-dessus ou une isolation sous forme de panneaux isolants perméables à la vapeur d'eau (par exemple laine de bois), protégés par un bardage, une vêtiture ventilée ou un enduit respirant.

Pour les façades réalisées avec des matériaux industrialisés modernes, la pose d'une isolation par l'extérieur est possible. Quelle que soit la solution envisagée (enduit, vêtiture...), elle doit permettre l'amélioration de l'esthétique de la façade et de son intégration dans l'environnement urbain.

## LES POSSIBILITES DE TRANSFORMATION ET DE REMPLACEMENT DES MENUISERIES

Description

### Les fenêtres

Les fenêtres d'origine des bâtiments anciens sont réalisées en bois, matériau de proximité (en général le chêne), durable et réparable. Ces fenêtres se caractérisent par la finesse de leurs profils induite par la relative légèreté des verres simples dont elles sont dotées. Ces ouvertures engendrent des déperditions thermiques, mais elles assurent également, de ce fait, une ventilation naturelle du logement, élément non négligeable du confort intérieur, permettant d'éviter les ventilations mécaniques, simple ou double flux, coûteuses et énergivores.

A Pont-à-Mousson, les fenêtres encore en place, des immeubles XIXe et début XXe, des maisons bourgeoises, des maisons de maître édifiées dans un style régionaliste, éclectique, Art déco ou Art nouveau, peuvent présenter un grand intérêt patrimonial, par leur dessin, leur mise en œuvre ou encore par la présence de vitraux.

### Les occultations extérieures

Les bâtiments de Pont-à-Mousson sont nombreux à comporter des occultations extérieures. Il s'agit :

. De persiennes ou de volets pleins en bois, à deux vantaux se rabattant sur la façade, apparaissant sous la Révolution et se généralisant sous la Restauration. Ces dispositifs sont employés pour les bâtiments de « l'ensemble urbain classique », qui en ont majoritairement été dotés, soit dès leur construction, soit ultérieurement. On trouve encore des persiennes à lames orientables, se manoeuvrant de l'intérieur, avec un système de tiges métalliques.

. De persiennes ou volets pliants, constitués de plusieurs panneaux se rabattant dans l'épaisseur du mur de façade (le tableau). Ce dispositif apparaît et se généralise dans la deuxième moitié du XIXe siècle. D'abord en bois, ces persiennes sont ensuite réalisées en fer, ce qui permet de réduire leur

épaisseur. Elles sont employées dans tous les types de bâtiments, jusqu'après la Deuxième Guerre mondiale.

## **JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT LES MENUISERIES**

### **Les fenêtres**

Le choix retenu pour assurer l'amélioration des performances énergétiques des menuiseries doit tenir compte d'une part, de leur qualité esthétique, d'autre part de leur emplacement (sur rue, cour ou jardin), donc de l'exposition aux intempéries et de leur perception par rapport aux espaces accessibles au public. Dans la mesure où leur état le permet, on favorisera la conservation des modèles d'origine ou leur remplacement par des modèles similaires (matériau, partition...).

Il est à noter que, dans bien des cas, l'incidence des déperditions énergétiques des baies du bâti ancien est négligeable et le gain réel d'isolation apporté par le remplacement des fenêtres peu significatif. Par contre, le double vitrage constitue un élément de confort dans la mesure où il permet d'éviter l'effet de paroi froide. Il assure également un affaiblissement acoustique appréciable en milieu urbain si l'on utilise un système comprenant des verres épais.

Dans le cadre de l'AVAP, une variété de solutions est proposée, allant de la réparation au changement, le choix devant être réalisé au vue de la qualité de la menuiserie, de sa perception par rapport aux espaces accessibles au public et de son état.

Pour les fenêtres, sont envisageables :

. Le remplacement des vitrages, en conservant le bâti dormant et les ouvrants existants, dans la mesure où ils sont en bon état et ne présentent pas de problèmes d'étanchéité trop importants. Il est rappelé que les traverses basses de l'ouvrant, comme la partie inférieure des montants des ouvrants (ce sont les vantaux qui souffrent le plus des intempéries) sont réparables par des bois neufs assemblés aux anciens par enture.

. La pose d'un double vitrage, en creusant la feuillure du bâti ouvrant ou d'un survitrage non visible de l'extérieur, si la menuiserie est suffisamment épaisse et peut supporter le poids du volume verrier.

. La pose d'une deuxième fenêtre intérieure, si l'épaisseur des murs et les dispositions intérieures le permettent. Cette solution, de loin la plus performante, présente l'avantage de conserver les menuiseries anciennes et de ne pas modifier l'aspect extérieur tout en améliorant les performances énergétiques et thermiques. Elle sera à adopter pour les menuiseries présentant un grand intérêt patrimonial.

Pour ces trois solutions dans lesquelles la menuiserie est conservée, la pose de joints efficaces peut permettre de réduire significativement les déperditions de l'ordre de la moitié en posant des joints verticaux et horizontaux collés ou embrevés.

. Le changement complet de la menuiserie (bâti dormant et ouvrants), par un modèle s'approchant des modèles anciens (les profils étant généralement plus épais) et assurant de meilleures performances énergétiques (double, voire triple vitrage, isolation performante...).

### **Les occultations extérieures : volets et persiennes**

Les occultations extérieures constituent, d'une part, un décor et une animation des façades les plus simples (pour les persiennes rabattables sur la façade), d'autre part, une protection efficace contre les déperditions énergétiques l'hiver et contre la chaleur l'été. A ce titre, dans la mesure où ces dispositifs sont en accord avec la façade considérée, il est essentiel de les conserver, prioritairement de les restaurer (en particulier celles à lames orientables) ou de les remplacer si la conservation s'avère impossible.

Les façades ne possédant pas de persiennes peuvent également en être dotées dans les mêmes conditions.

Il est à noter que bon nombre d'immeubles réhabilités ces dernières années ont vu leurs persiennes à lames orientables remplacées par des volets pleins à écharpes en Z, ou volets roulants avec coffre apparent, modèles non adaptés à l'architecture urbaine.

### **Comment remplacer une fenêtre ou une occultation extérieure ?**

Les occultations extérieures ont toutes un impact sur l'aspect extérieur du bâtiment, objet de l'AVAP. Se pose dès lors la question du type de fenêtre ou d'occultation admis. En effet, le remplacement des fenêtres et volets ou persiennes constitue un bon exemple dans lequel se rejoignent les

préoccupations de mise en valeur du patrimoine et de prise en compte du développement durable.

Ces dernières décennies, l'emploi de menuiseries PVC s'est largement développé (fenêtres et volets roulants en particulier), y compris pour le bâti ancien. Au-delà de l'aspect esthétique discutable et non compatible avec le bâti ancien de ce matériau, la réduction de la surface vitrée pour les fenêtres (de 15% à près de 50% suivant la dimension du ou vantail), l'emploi d'un matériau dont on connaît les méfaits en terme de santé (dégagement de gaz toxiques), les risques de dégradation du bâti avec l'apparition, dans les murs et bâtis de champignons lignivores, ou encore les problèmes de recyclage en fin de vie, sont des éléments qui justifient l'interdiction de ce type de matériau dans le règlement de l'AVAP.

Celle-ci doit préconiser des solutions favorisant la durabilité du patrimoine, le recyclage, mais aussi le maintien d'un artisanat local pourvoyeur d'emplois qualifiants. Les matériaux préconisés seront donc le bois, de préférence d'essences régionales afin de réduire l'empreinte carbone, et dans certains cas, le métal, en particulier pour les persiennes pliantes en tableau.

## **2.3. L'INTEGRATION DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT À L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES**

### **DESCRIPTION**

Les ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables dans l'emprise de l'AVAP, pouvant être visibles soit sur les bâtiments, soit dans les espaces libres se résument aux panneaux solaires et aux mini-éoliennes.

### **LES PANNEAUX SOLAIRES**

Les panneaux solaires sont des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (capteurs solaires), pouvant être implantés en couverture ou éventuellement en façade des bâtiments existants ou futurs, ou encore dans les espaces libres publics ou privés.

Pour les constructions existantes, ce type de dispositif peut, dans certains cas, être intéressant mais les contraintes techniques sont plus nombreuses que pour les constructions neuves (intervention sur des couvertures anciennes, difficulté d'accessibilité pour la pose et l'entretien, colonnes techniques, cheminements intérieurs...). Il est à noter que ces panneaux doivent être entretenus régulièrement, contrôlés et nettoyés soigneusement une fois par an, la rentabilité pouvant chuter jusqu'à 40% en deux années dans des secteurs soumis à la pollution atmosphérique ou industrielle.

#### **Des techniques en pleine évolution**

Il est à noter qu'outre les « traditionnels » panneaux solaires, d'autres dispositifs sont aujourd'hui disponibles sur le marché, comme des bacs métalliques supports de panneaux solaires, s'insérant dans les couvertures en zinc, des bandes de cellules minces et souples en silicium amorphe pouvant se coller sur une étanchéité type bi-couches de toiture terrasse ou encore des tuiles photovoltaïques. Il existe également des panneaux photovoltaïques transparents pouvant être utilisés en remplacement ou création de verrières, d'auvents ou d'abris à voiture.

L'évolution rapide des technologies en la matière va sans doute permettre d'offrir, dans les années à venir, des produits de moins en moins impactants pour le patrimoine et l'environnement.

Les éoliennes

Les éoliennes permettent de produire de l'électricité.

On trouve différents types de dispositifs :

. Des mini-éoliennes qui s'installent sur le toit, dans la mesure où la charpente, les maçonneries ou les cheminées peuvent supporter leur poids et la poussée en cas de grand vent. Ceci concerne plus particulièrement les constructions anciennes et nécessite, pour elles spécifiquement, une étude technique poussée et coûteuse, apportant la preuve de la résistance des éléments et matériaux anciens. On trouve des modèles à poser verticalement, mais aussi horizontalement. Dans ce cas, l'éolienne est enfermée dans une boîte pour utiliser l'effet venturi (ce qui accélère la poussée du vent), mais son impact visuel est alors très important.

. Des éoliennes plus importantes, posées sur une colonne dans un espace libre.

En milieu urbain, tous ces dispositifs sont difficiles à implanter, étant donné la forte densité des bâtiments et aux nuisances visuelles et acoustiques qu'elles peuvent engendrer. Ces systèmes seraient



par contre aisés à implanter dans les espaces libres paysagers de la vallée et des coteaux, mais il s'agit d'une autre échelle et d'un autre mode d'intégration, qui peut être étudié au cas par cas pour en maîtriser l'impact visuel dans le paysage.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques  
Ces équipements, en particulier les pompes à chaleur, permettent de substantielles économies d'énergie. Ils peuvent nécessiter l'installation d'un appareillage extérieur au bâtiment. Il s'agit généralement d'appareils sensiblement identiques aux climatiseurs, dont l'emploi s'est largement généralisé dans les centres anciens.

## **JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'INTEGRATION DES INSTALLATIONS VISANT À L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES SUR LES BATIMENTS EXISTANTS**

Les panneaux solaires

### **Sur les bâtiments de grand intérêt architectural**

Eu égard à l'intérêt patrimonial de ces bâtiments, à la diversité de formes, de matériaux et de décors de leurs couvertures et de leurs façades, l'installation de tels dispositifs ne peut être envisageable.

### **Sur les bâtiments d'intérêt architectural et les bâtiments courants**

L'intégration de ces dispositifs est largement conditionnée par la qualité du paysage urbain, en particulier des grandes perspectives des alignements homogènes de « l'ensemble urbain classique ». Ils ne pourront donc être envisageables que sous conditions d'intégration à la couverture et dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Il conviendra également d'être particulièrement vigilant quant à l'intégration dans l'environnement urbain, et en particulier par rapport aux bâtiments protégés.

Pour tous les bâtiments, il est envisageable de réaliser des vérandas, jardin d'hiver, prolongeant les bâtiments existants. La pente d'environ 37° nécessaire à la bonne performance du système de production est possible. Le panneau solaire sera le matériau unique de couverture. Les parois verticales pourront être équipées, toutes ou partie, du même matériau.

Le dessin de la véranda ou jardin d'hiver respectera l'écriture architecturale et typologique de l'immeuble support.

Des systèmes indépendants peuvent aussi être implantés dans les cours et jardins à condition qu'ils ne soient pas visibles de la rue, ni des monuments historiques, ni des équipements publics.

Pour les bâtiments industriels, commerciaux de type hangar ou ensemble monobloc, l'intégration de ce type de panneaux est envisageable et assujettie à une étude d'impact, afin de déterminer les vues directes et le mode opératoire en fonction de l'architecture du bâtiment et des architectures et paysage environnants.

Les mini-éoliennes

### **Sur les bâtiments existants, de grand intérêt et d'intérêt architectural ainsi que sur les bâtiments courants**

Ces dispositifs, extrêmement difficiles à dissimuler puisque leur fonctionnement dépend de leur exposition au vent, ne peuvent être admis sur les bâtiments existants de l'AVAP, étant donné l'atteinte portée au bâtiment lui-même et au paysage proche ou lointain.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques

Les dispositifs extérieurs de ces équipements ne doivent nuire, comme tous les éléments techniques admis dans le cadre du règlement de l'AVAP, à la qualité patrimoniale du bâti et au paysage urbain. Il conviendra donc d'une part, qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public, d'autre part que des solutions d'intégration acceptables soient recherchées, afin de minimiser leur impact visuel.

## **BATIMENTS NOUVEAUX ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

Les bâtiments nouveaux peuvent constituer des terrains d'expérimentation, en suscitant des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.

Toutefois, tous les éléments participant à la maîtrise de la consommation énergétique : panneaux solaires, isolation par l'extérieur, vérandas constituant des espaces tampons, mini-éoliennes, équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques... doivent être pris

en compte dès la phase d'étude du projet, dans le but d'assurer leur intégration et d'en tirer le meilleur parti, tant pour les aspects techniques qu'esthétiques.

## **JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'INTEGRATION DES INSTALLATIONS VISANT À L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES ESPACES LIBRES**

### Les panneaux solaires

Le document graphique identifie des « jardins remarquables » et des « cœurs d'îlots végétalisés », présentant un grand intérêt paysager. Dans ces types d'espaces, ces dispositifs sont interdits car ils peuvent nuire à l'intégrité de ces entités, qui doivent être conservées entièrement végétalisées.

Pour les autres espaces libres, la pose, uniquement au sol, de tels dispositifs est envisageable. Toutefois, afin de préserver la qualité du paysage urbain, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et, en particulier, à partir des vues lointaines sur le grand paysage. Ils doivent également n'occuper qu'une proportion très faible de l'espace libre considéré afin de ne pas impacter les surfaces de plantation pour ne pas générer un effet de refroidissement.

### Les éoliennes

Pour des raisons de protection du paysage, et eu égard aux perceptions lointaines ou dominantes du site de la vallée surmontée de coteaux, l'installation d'éoliennes est peu envisageable et doit faire l'objet d'une étude d'impact très précise et complète.

### Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques

Les dispositifs extérieurs de ces équipements ne doivent nuire, comme tous les éléments techniques admis dans le cadre du règlement de l'AVAP, à la qualité patrimoniale du bâti et du paysage urbain. Il conviendra donc d'une part, qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public, d'autre part, que des solutions d'intégration acceptables soient recherchées, afin de minimiser leur impact visuel.

**COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE  
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE  
DU PLU**



Le plan d'aménagement et de développement durable de la commune de Pont-à-Mousson a été arrêté le 21 décembre 2010.

Dans son article L642-1, modifié par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, le code du patrimoine indique, entre autres, que l'AVAP « a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. »

Il convient donc, dans le présent chapitre, d'analyser le contenu du PADD et de justifier que l'AVAP y répond, pour les sujets dont cette servitude relève : la qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces.

Dans le document n°2 du PLU de Pont-à-Mousson, le PADD présente le contexte territorial et justifie sa cohérence avec les documents de planification et les démarches communautaires.

Dans le chapitre « **les principes de développement** » du PADD, le tableau extrait du PLU, reproduit ci-après, synthétise le diagnostic communal en rappelant les grandes caractéristiques du territoire de Pont-à-Mousson, les atouts et potentialités ainsi que les faiblesses et contraintes. Le PADD met en lumière les enjeux d'aménagement et de développement de la commune. Cependant, ce tableau n'est pas totalement exhaustif puisque la présence d'un secteur de haute sensibilité archéologique dans l'emprise de la ZAC de l'Embise n'est pas évoquée. Pour mémoire, en 2003, la DRAC avait informé la Ville de Pont-à-Mousson de la haute sensibilité archéologique du secteur concerné par la DUP de la ZAC de l'Embise. En effet, cette zone se situe à l'emplacement de l'ancien village de Tirey dont l'occupation remonte au VI<sup>e</sup> s. au moins. De nombreux vestiges sont conservés (nécropoles, habitats...). Dix opérations archéologiques ont ainsi été réalisées depuis 1980. Les aménagements à cet endroit devront être précédés de sondages archéologiques préalables et de fouille le cas échéant.

Les enjeux identifiés et les objectifs s'articulent autour de quatre grands thèmes :

- **Augmenter la population et le développement**
- **Renforcer et moderniser les équipements**
- **Développer des activités économiques**
- **Préserver la qualité du cadre vie et de l'environnement.**

#### **Augmenter la population et le développement :**

En cherchant à exploiter les disponibilités existantes sur le centre ancien et le secteur gare, en développant une politique de réhabilitation du logement et en proposant par exemple la création d'accès direct aux étages quand les escaliers ont été supprimés par les commerces.

En recherchant les secteurs de densification et d'extension, en prenant en compte les différentes contraintes telles que les zones inondables et les coteaux sujets à des mouvements de terrain, en veillant à l'insertion urbaine et paysagère.

En favorisant la mixité sociale par une offre variée de logements.

#### **Renforcer et moderniser les équipements :**

En améliorant le système de déplacement urbain et notamment l'inter modalité dans le secteur gare (gare routière, parc de stationnement, etc. ...), en aménageant les franchissements existants, en favorisant une meilleure relation avec le quartier Saint-Martin, en proposant un traitement qualitatif du secteur gare et notamment un réaménagement du pont routier, consommateur d'espace et nuisant à la lecture patrimoniale et historique de la ville.

En développant et renforçant les équipements de loisirs et sportifs, notamment dans le secteur paysager du fond de vallée de la Moselle au nord du centre historique, mais surtout dans le secteur du Pâquis-Guyemer, sur l'île d'Esch, le port de plaisance ou la base nautique du Grand Bleu.

### **Développer des activités économiques :**

En maintenant le potentiel d'accueil pour les activités économiques et en privilégiant les activités tertiaires notamment dans le centre historique et dans le secteur gare plus particulièrement.

En essayant de pérenniser l'activité commerciale sur les deux rives et notamment autour de la place Duroc et rue Victor Hugo entre la place et la gare, rue du Maréchal Joffre, rue Gambetta par exemple.

### **Préserver la qualité du cadre vie et de l'environnement :**

En préservant et en valorisant le centre ancien et son patrimoine bâti par des prescriptions réglementaires, en maintenant et renforçant la qualité architecturale.

En réhabilitant et transformant les bâtiments anciens peu ou mal occupés.

En aménageant, dans l'intra muros et dans les faubourgs, des terrains d'anciennes activités en mixant densification et traitement paysager, comme par exemple sur la rive droite le terrain de l'ex SUTE à proximité des Prémontrés ou les terrains à proximité de la porte de Rieupt.

En développant la thématique de l'eau et des berges de Moselle, en s'appuyant sur les ouvrages d'art et les chemins de hallage.

En valorisant les entrées de villes, franges du centre historique, ainsi que sa traversée.

En valorisant les modes de déplacement doux comme la « véloroute » par exemple ainsi que les pistes cyclables sur les chemins de hallage jusqu'aux espaces de loisirs et d'intérêt écologique de fond de vallée.

En préservant et en mettant en valeur les milieux naturels inclus dans l'AVAP ou constituant le grand paysage de Pont-à-Mousson comme les gravières, les espaces d'intérêt écologique, les jardins potagers et d'agrément en milieu urbanisé, en réhabilitant les vergers, en valorisant le site classé du Bois-le-Prêtre, en requalifiant le Pâquis et l'île d'Esch.

### **Tableau de synthèse et schémas**

Le tableau du PADD ainsi que les schémas de synthèse d'orientations thématiques distinguent clairement deux secteurs d'aménagement et de développement :

- La partie sud du territoire communal qui possède le patrimoine le plus dense fait l'objet de propositions de requalifications (connaissance et mise en valeur du centre ancien, développement d'une politique de réhabilitation de l'habitat dans le centre ancien, réhabilitation des berges de la butte de Mousson) et de projets d'équipements permettant de développer l'économie et le tourisme (aménagement du secteur gare et amélioration des franchissements de la voie ferrée, poursuite de l'aménagement du port, aménagement des berges de la Moselle, véloroute.). L'AVAP doit être un des outils de mise en place de cette politique.

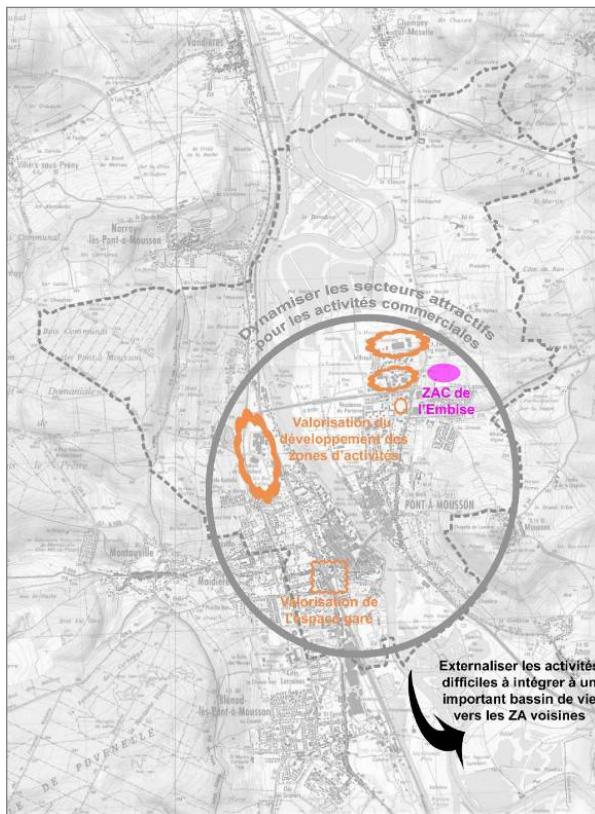
- La partie nord de la commune a pour vocation à se développer progressivement en tenant compte du patrimoine naturel et des risques liés au mouvements du sol et aux inondations (développement des zones d'activités, des zones de loisirs, progression vers le nord des zones à vocation d'habitat) et de projets d'équipements permettant de développer l'économie et le tourisme (aménagement du secteur gare et amélioration des franchissements de la voie ferrée, poursuite de l'aménagement du port, aménagement des berges de la Moselle, véloroute).

## LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT

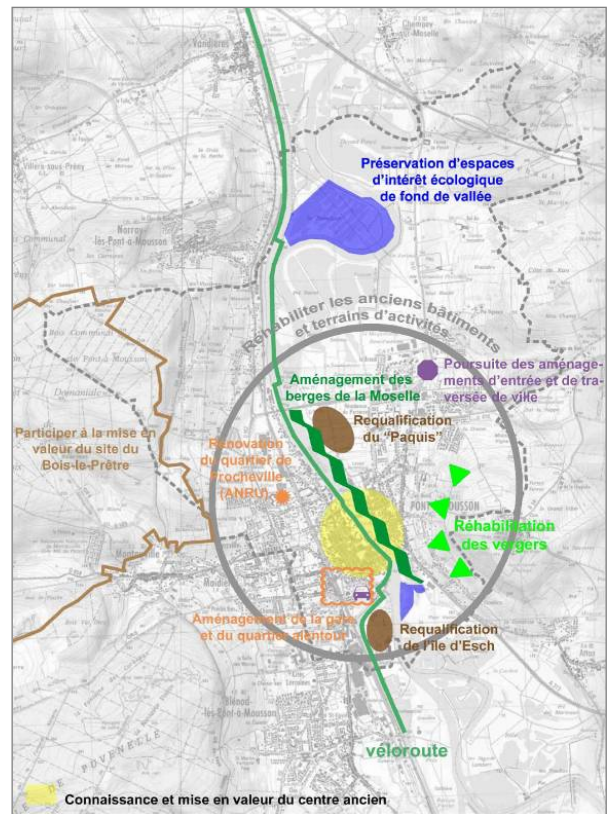
PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<b>L'AUGMENTATION DE LA POPULATION ET LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL</b>	Chercher à exploiter les disponibilités existantes sur le centre ancien et le secteur gare	Développer une politique de réhabilitation du logement
	Rechercher des extensions urbaines en tenant compte des différentes contraintes	Localiser les futurs quartiers en prenant en compte les risques recensés sur la commune et en veillant à l'insertion urbaine et paysagère, aux servitudes diverses <i>etc.</i> Rationaliser l'utilisation des terrains disponibles Veiller à la gestion des eaux pluviales
	Favoriser la mixité sociale	Varier l'offre de logements
<b>LE RENFORCEMENT ET LA MODERNISATION DES ÉQUIPEMENTS</b>	Améliorer le système de déplacement	Améliorer le réseau routier existant, notamment par l'aménagement de la nouvelle RD 910 Aménager le secteur gare et améliorer l'intermodalité Améliorer les franchissements existants de la voie ferrée en fonction des opportunités Améliorer les accès au quartier Saint-Martin
	Développer les équipements sportifs et de loisirs	Moderniser et compléter l'offre d'équipements sportifs Poursuite de la mise en valeur pour les loisirs du fond de vallée de la Moselle au Nord du ban communal Poursuite de l'aménagement du port de plaisance
<b>LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b>	Maintenir un potentiel d'accueil pour les activités économiques, en privilégiant les activités tertiaires	Externaliser les activités difficiles à intégrer à un important bassin de vie vers les zones d'activités voisines Valoriser le développement des zones d'activités existantes Permettre l'implantation d'activités sur une partie de la Z.A.C. de l'Embise
	Pérenniser l'activité commerciale	Favoriser la mixité des fonctions urbaines, sur le secteur gare notamment Privilégier la dynamisation des secteurs favorables à l'activité commerciale
<b>LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT</b>	Préserver et valoriser le centre ancien et son patrimoine bâti	Préserver la qualité architecturale du centre ancien par des prescriptions réglementaires adaptées Réhabiliter les anciens bâtiments et terrains d'activités Mettre en valeur le patrimoine « Eau », avec notamment la continuité de l'aménagement des rives de la Moselle
	Valoriser les espaces périphériques	Poursuite des aménagements d'entrée et de traversée de ville Requalification du Paquis et de l'île d'Esch Rénovation du quartier de Procheville
	Traiter les plans d'eau consécutifs à l'exploitation des gravières	Valorisation pour les loisirs ou remblaiement avec des matériaux inertes
	Favoriser les modes de déplacement doux	Aménagement de la « Véloroute » Créer les conditions de la poursuite des pistes cyclables en dehors du tissu urbanisé
	Préserver les milieux naturels, richesses écologiques et paysages	Préservation d'espaces d'intérêt écologique de fond de vallée Préservation de jardins en milieu urbanisé Optimiser l'évolution de l'urbanisation sur les coteaux, en tenant compte des contraintes Réhabiliter les vergers Participer à la valorisation du site classé du Bois-le-Prêtre



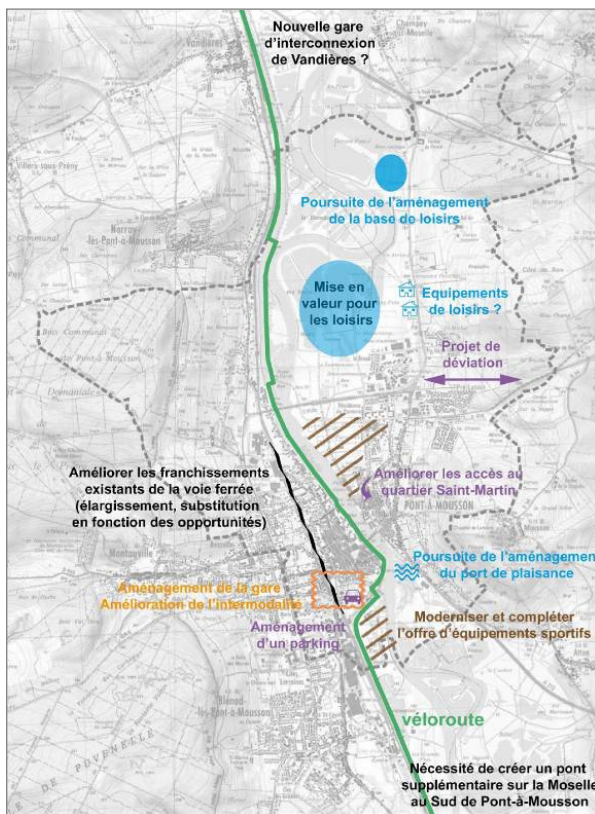
## Schémas de synthèse d'orientations thématiques du PADD



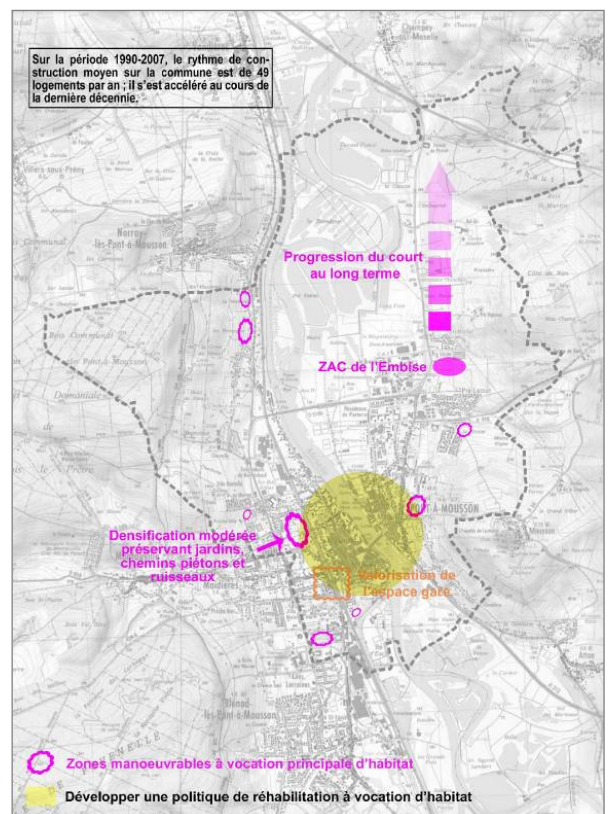
Activités



Cadre de vie



Equipements



Habitat