

VILLE DE MEAUX
ÉTUDE PRÉALABLE À LA CRÉATION D'UNE AIRE DE MISE EN
VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

RAPPORT DE
PRÉSENTATION

MAI 2014

LUC SAVONNET ARCHITECTE DU PATRIMOINE - URBANISTE
PAULINE MARCHANT ARCHITECTE DU PATRIMOINE
YVES DESHAYES PAYSAGISTE
MARTIN COUETOUX DU TERTRE HISTORIEN DU PATRIMOINE

PRÉAMBULE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

Le territoire de Meaux est une large cuvette orientée nord-sud, creusée par la Marne dans le plateau de la Brie. Un méandre de la rivière, au nord, dont l'actuel «Brasset» constitue une résurgence, créait à l'origine une presqu'île naturelle accessible seulement par le sud et formait un territoire propice à l'implantation humaine.

Une cité gauloise s'éleva dans un premier temps au centre de cet espace protégé, mais c'est la conquête romaine, en 50 av. J.C., qui offrira un nouvel essor à cette ville à la croisée de deux voies antiques : Châlon/Paris et Boulogne/Troyes.

Les gallo-romains vont en effet transformer la physionomie de la cité, en lui donnant ses premiers grands édifices publics (théâtre, temples, thermes, etc.) et remparts dont les vestiges sont encore visibles le long du boulevard Jean Rose.

Au 4ème siècle de notre ère, suite aux invasions barbares qui la détruisent partiellement, la ville se replie vers le sud sur un léger promontoire, et prend la forme d'un petit castrum s'appuyant sur le cours actuel de la Marne. C'est de là qu'elle se redéploie dès le Moyen Âge de part et d'autre de la rivière : la « Ville » sur la rive droite, qui s'organise autour de la cathédrale et du palais épiscopal, le « Marché » sur la rive gauche.



EXTRAIT DU PLAN DE JAILLOT (FIN XVI^{ème} - DÉBUT XVII^{ème}) COLLECTION MAIRIE DE MEAUX

Malgré les modifications apportées par la politique urbanistique des XIXe et XXe siècles : plans d'alignement, aménagements de places publiques, arrivée du chemin de fer...; l'organisation d'ensemble de la ville reste aujourd'hui en partie identique à celle de l'Ancien Régime, avec un paysage urbain marqué par les édifices et vestiges hérités de cette longue histoire. Au-delà des monuments reconnus, Meaux jouit également d'un patrimoine urbain varié, allant des petites maisons de ville d'origine médiévale aux hôtels particuliers, des maisons de maraîchers aux villas et pavillons caractéristiques de l'extension urbaine au tournant du XXe siècle.

Quant au territoire communal il reste à la fois riche et diversifié : les zones boisées et agricoles, qui marquent visuellement les abords de la ville et apportent de belles perspectives aux sorties de la zone urbanisée.

LES DISPOSITIFS DE PROTECTION ET LEUR LIMITE

Plusieurs espaces naturels sensibles et des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique sont présents sur le territoire et témoignent de l'intérêt de ce patrimoine naturel et paysager.

Ce patrimoine vivant constitué de bois, parcs, formations arborées en alignement ou en forme libre, d'espaces à vocation agricole ou de loisir, participe à la qualité du cadre de vie communal. Il est issu d'évolutions au fil du temps, transformé par les usages et modes de vie.

Ces espaces fragiles peuvent être soumis à des transformations susceptibles de les altérer durablement ou de les supprimer. Aussi, leur conservation pose la question de la gestion des espaces agricoles et forestiers, comme de l'entretien des formations arborées.

Meaux possède 7 Monuments historiques classés, que sont :

- la cathédrale Saint Etienne,
- l'ancien Palais épiscopal ainsi que les bâtiments en dépendant : portail d'entrée sur la place, façade et toiture de la Porterie et des anciens communs, bâtiment dit « Le Vieux Chapitre », les arcades du bâtiment situé à l'Ouest du Palais Episcopal en bordure du jardin.,
- le pavillon dit « de Bossuet » sur la terrasse Nord du jardin de l'ancien Evêché,
- les vestiges de l'enceinte gallo-romaine soutenant la terrasse du jardin de l'Evêché,
- la chapelle de l'ancien séminaire,
- certaines parties de l'Hôtel Macé,
- la chapelle de l'ancien grand séminaire 20 rue de Chaage.



LA CATHEDRALE SAINT ETIENNE DONT LA DERNIERE RECONSTRUCTION S'EST ETALE DEPUIS 1170 JUSQU'EN 1530 (TOUR NORD).



L'ACTUEL MUSEE BOSSUET, ANCIEN PALAIS EPISCOPAL CONSTRUIT AU XII^{ème} SIECLE REAMENAGE AU XVIII^{ème} SIECLE.

Une dizaine d'inscriptions à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques participent également à la définition des périmètres de protection des Monuments historiques courant sur le territoire communal :

- l'ancien séminaire : façades et toitures du bâtiment sur rue,
- l'ancien monastère de la Visitation (41 rue de Chaage) : Portail et logis des Grandes Pensionnaires,
- le 14 rue de la Cordonnerie (porte sur rue, vantaux compris)
- le 26 rue du Grand Cerf (portail de l'ancienne Eglise Saint Christophe)
- l'ancien Hôtel Marquet de la Noue, 6 rue des Vieux Moulins (façades et toitures du corps de logis principal, pièces du premier étage avec les boiseries subsistantes : chambre XVIIème siècle à décor peint, grand salon, salon de passage, grande chambre, petite chambre à alcôve,
- le Mémorial Américain de Meaux,
- le sanctuaire gallo-romain de la Bauve,
- les vestiges du théâtre antique 94 rue de Chaage.

Les périmètres de protection engendrés par ces monuments n'englobent pas l'ensemble du patrimoine bâti remarquable de Meaux. C'est le cas notamment pour le tissu ancien du faubourg Saint Nicolas ou les villas et pavillons du quartier République qui se trouvent à l'extérieur du périmètre protégé. Inversement, les périmètres issus de la protection du Mémorial Américain et du sanctuaire de la Bauve, couvrent des parties de territoire qui ne présentent pas ou peu d'intérêt.

Il n'y a donc pas de cohérence face à cette frontière artificielle qui détermine, à l'heure actuelle, une protection pour certaines maisons et une absence pour d'autres, sans qu'aucun critère ayant trait à leur intérêt patrimonial ne soit pris en compte.

Cela ne permet pas de présenter aux administrés des préconisations claires et cohérentes et de faciliter ainsi le suivi du dossier auprès de l'architecte des bâtiments de France.

QU'EST CE QU'UNE AVAP

Instituées par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine reprennent les enjeux de conservation du patrimoine historique des anciennes ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) en y associant des objectifs de développement durable. Instrument de gestion du territoire, l'AVAP comprend un périmètre de protection permettant un traitement plus cohérent des abords des monuments historiques et une prise en compte plus large du patrimoine, qu'il soit bâti ou paysager. Elle s'appuie sur un diagnostic du territoire communal, tant architectural, patrimonial qu'environnemental. Comprenant un corps réglementaire adapté à la commune, l'AVAP se veut être un outil précis et efficient au service de la commune et de ses habitants pour l'amélioration du cadre de vie.

En application du Code du patrimoine, l'AVAP est créée à l'initiative de la commune.

Le dossier d'AVAP comprend :

- un rapport de présentation auquel est annexé le diagnostic patrimonial
- un règlement
- des documents graphiques

Pour assurer le suivi de l'AVAP, de sa conception à sa mise en œuvre, le législateur a prévu la constitution d'une commission locale de l'AVAP. Sa composition est fixée par l'article L642-5 du Code du Patrimoine. Outre les représentants de l'Etat et de la ville de Meaux, elle comprend deux personnes qualifiées au titre des intérêts économiques locaux et du patrimoine. Cette instance consultative s'est réunie à plusieurs reprises lors de la phase d'étude pour se prononcer sur le projet d'AVAP et son avancée. Une fois l'AVAP créée, elle continuera à se réunir, au minimum, une fois par an, pour être consultée dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux ou en cas de modification de l'AVAP.

POURQUOI UNE AVAP À MEAUX ?

La création d'une AVAP sur la commune a comme objectif premier d'offrir aux administrés et aux services municipaux un outil clair, lisible et précis, afin de faciliter les procédures administratives ayant un impact sur le patrimoine architectural, urbain ou paysager de la commune. Ce document sera ainsi un outil de médiation auprès des meldois.

Informé sur les mesures de protection, expliquer leur raison d'être en présentant toute la richesse du patrimoine de la commune, permettra également de développer le lien de confiance avec les administrés. Le respect des règles nécessite en effet que ces dernières soient connues et comprises des propriétaires. Les préconisations peuvent de cette manière ne plus être perçues uniquement comme des contraintes imposées, mais comme des règles utiles et justifiées. La mise en place d'une AVAP est également un moyen de reconnaissance de la richesse et de la diversité du patrimoine de la commune. C'est l'occasion de présenter une image plus complète de la ville et de développer de nouveaux axes pour sa mise en valeur. Il s'agit de promouvoir une ville respectueuse de son histoire, de son patrimoine et de son environnement, une ville audacieuse et dynamique qui s'anime à travers ses projets et ses ambitions, une ville attrayante, grâce à son identité, son rayonnement culturel et patrimonial, et une ville solidaire, qui réponde aux besoins de tous ses habitants.

AVANT PROPOS

Le rapport de présentation de l'AVAP a pour objectif d'exposer les arguments qui ont présidé à la définition des mesures de protection et de mise en valeur du patrimoine et à leur traduction dans un périmètre et un règlement.

La méthode pour atteindre cet objectif a consisté à identifier, dans un premier temps, les enjeux patrimoniaux aux différentes échelles spatiales du territoire communal de Meaux en prenant en considération l'ensemble des composantes patrimoniales repérées lors du diagnostic du patrimoine architectural, urbain et paysager accompagné d'une analyse environnementale.

Les enjeux patrimoniaux identifiés ont été distingués suivant les thématiques suivantes :

- des enjeux paysagers liés aux qualités du site
- des enjeux urbains liés à l'embellissement de la ville
- des enjeux architecturaux et environnementaux liés à l'amélioration du bâti ancien.

Dans un second temps, ces enjeux paysagers, urbains, architecturaux et environnementaux sont déclinés afin de les traduire sous la forme de propositions d'orientations de mise en valeur du patrimoine. Les différentes mesures de mise en valeur proposées sont illustrées par des documents graphiques et photographiques qui ont fait l'objet de nombreux échanges à l'occasion des réunions du groupe de travail rassemblant les élus et techniciens municipaux et les techniciens des services de l'État et des collectivités territoriales concernés. Ces échanges ont permis d'examiner la compatibilité avec le PADD des différentes orientations de mise en valeur et d'effectuer des choix quant à leur prise en considération dans le cadre de l'AVAP ou dans celui du PLU.

En conclusion, une proposition de périmètre de l'AVAP a été formalisée en prenant en considération les souhaits partagés par la ville de Meaux et l'Architecte des Bâtiments de France. Cette proposition de périmètre a été validée par la Commission locale de l'AVAP. Cette proposition de périmètre comprend plusieurs secteurs distincts :

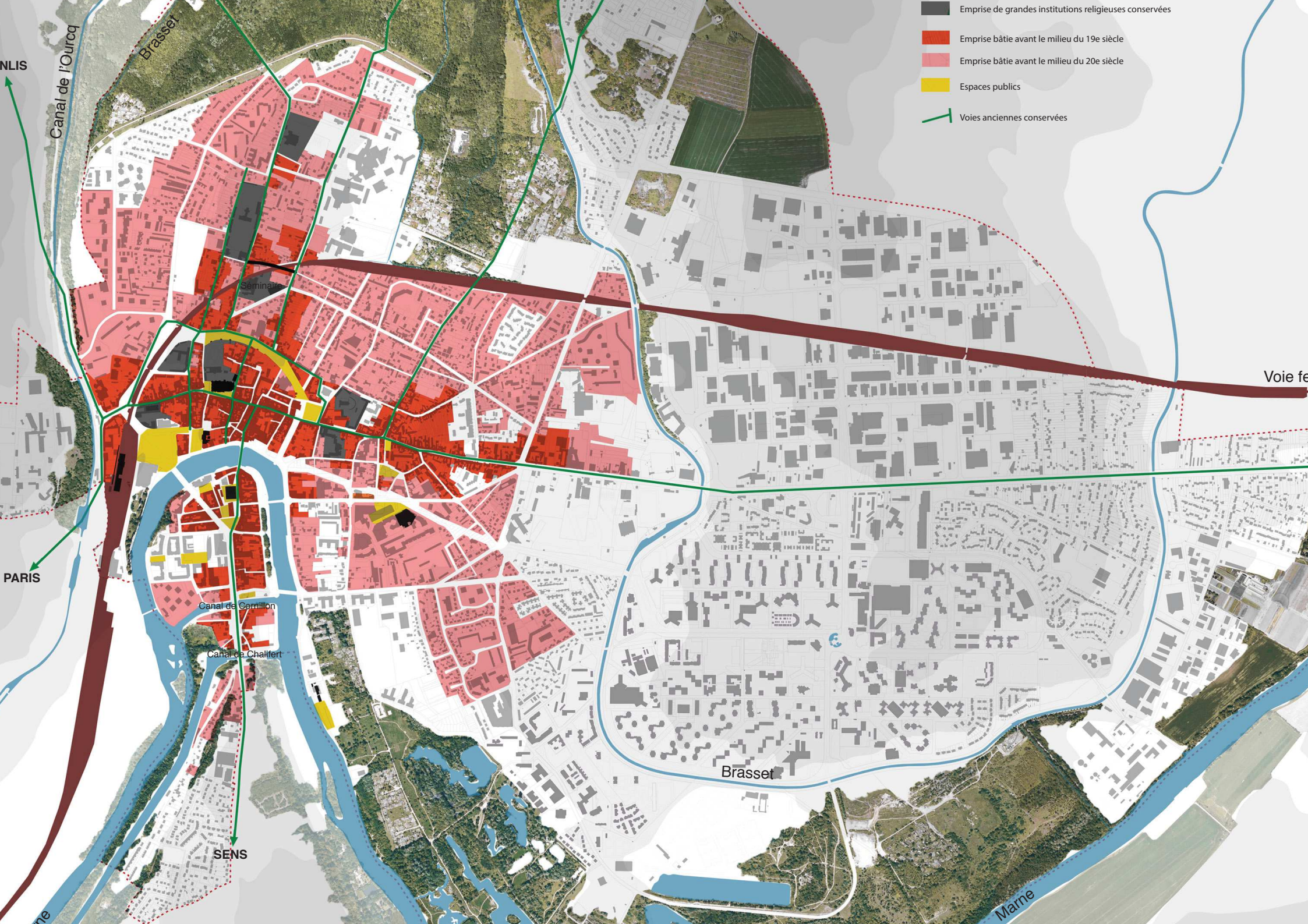
- les secteurs urbanisés: centre ancien, faubourgs
- les secteurs paysagers

Au regard des servitudes de protection existantes, et notamment des servitudes d'abords des monuments historiques, et afin de ne pas conserver ces servitudes à l'extérieur du périmètre de l'AVAP, des procédures de Périmètre de Protection Modifiée (PPM) devront être engagées.

SOMMAIRE

A- INTRODUCTION : SYNTHÈSE DES COMPOSANTES PATRIMONIALES	9	D- DES ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX LIÉS À L'AMÉLIORATION DU BÂTI ANCIEN	55
<i>PLANCHE DE SYNTHÈSE DES COMPOSANTES PATRIMONIALES À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNALE</i>	11	1/ ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU BÂTI ANCIEN.....	57
		2/ ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN.....	63
		3/ CONCILIER ÉNERGIES RENOUVELABLES ET RESPECT DES QUALITÉS ARCHITECTURALES DU BÂTI.....	71
		4/ PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES ABORDS DU BÂTI.....	75
B- DES ENJEUX PAYSAGERS LIÉS AUX QUALITÉS DU SITE	13	E- COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS ET DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP	77
1/ PRÉSERVER LES LIENS AVEC LE PAYSAGE DU PAYS DE MEAUX	15	1/ COMPATIBILITÉ DES ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'AVAP AVEC LE PADD	79
2/ MODULER LA TRANSITION ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LA VILLE	21	2/ CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR..	80
3/ CONFORTER LA CONTINUITÉ DES CHEMINEMENTS	25	3/ CHOIX ET JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP.....	82
		<i>PLANCHE DES SERVITUDES ET PROTECTIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MEAUX</i>	83
C- DES ENJEUX URBAINS LIÉS À L'EMBELLEMENT DE LA VILLE	29	<i>PLANCHE DE PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP</i>	85
1/ ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS.....	31		
2/ REDONNER UNE IDENTITÉ AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS.....	39		
3/ STRUCTURER ET AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC.....	45		
4/ COMPOSER AVEC L'ANCIENNE STRUCTURE PARCELLAIRE.....	51		

**A- INTRODUCTION :
SYNTHÈSE DES COMPOSANTES
PATRIMONIALES**



- Emprise de grandes institutions religieuses conservées
- Emprise bâtie avant le milieu du 19e siècle
- Emprise bâtie avant le milieu du 20e siècle
- Espaces publics
- Voies anciennes conservées

NLIS

Canal de l'Ourcq

Brasser

Seminaire

Voie fe

PARIS

Canal de Cormillon

Canal de Chailfert

SENS

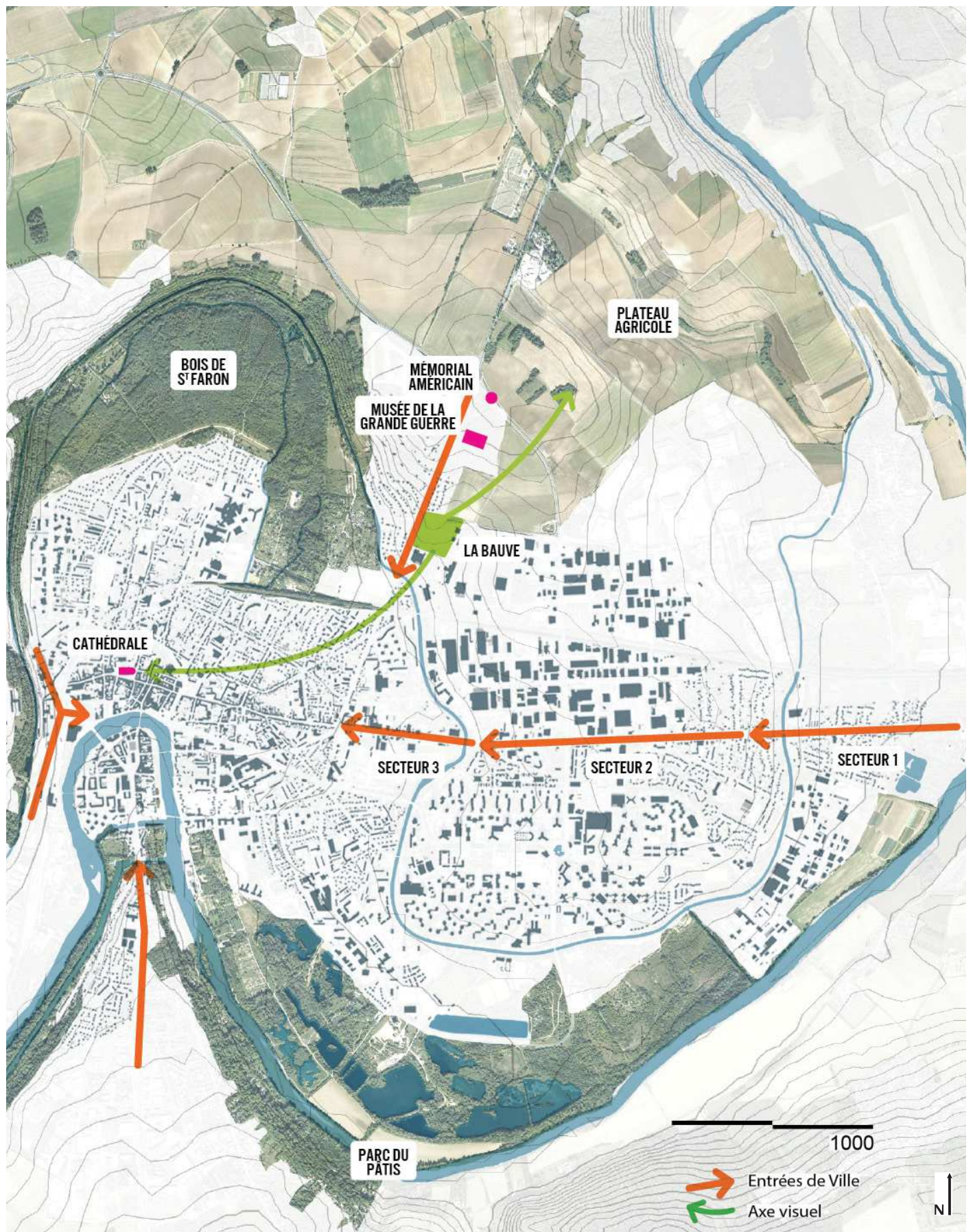
Brasset

Marne

B- DES ENJEUX PAYSAGERS LIÉS AUX QUALITÉS DU SITE

1/ PRÉSERVER LES LIENS AVEC LE PAYSAGE DU PAYS DE MEAUX

REPÉRAGE DIAGNOSTIC



ENTRÉES DE VILLE ET LIENS AVEC LE PLATEAU AGRICOLE

1/ PRÉSERVER LES LIENS AVEC LE PAYSAGE DU PAYS DE MEAUX

DIAGNOSTIC

La commune se distingue par des éléments de paysage caractéristiques. Premièrement, les deux espaces naturels au Nord et au Sud, que sont respectivement le bois de Saint Faron et le parc du Pâtis. Ces deux entités constituent les parenthèses boisées enserrant le territoire urbanisé de la commune. Puis la grande présence de l'eau, avec de nombreuses rivières tel la Marne, le canal de l'Ourcq, le Brassat, mais encore avec les fossés de drainage du bois de Saint Faron. Ensuite, la topographie en coteaux des lieux, créée par la double boucle de la Marne. Elle confère aux entrées de ville une position en belvédère. Ce perron naturel offre des vues privilégiées sur le centre ancien de Meaux et plus particulièrement sur la Cathédrale Saint Etienne. Enfin le Nord de l'aire urbanisée entre en contact avec la fin du plateau agricole. Cela permet d'ouvrir sur un vaste horizon plat.

LES ENTRÉES DE VILLE

Les principales entrées de la commune : Nationale 3, Route de Varreddes et Avenue de Melun, en position de belvédère, souffrent d'une mauvaise qualification de l'espace public. Le paysage des abords de ces axes est très encombré par de nombreux affichages publicitaires. Le manque de hiérarchie et d'organisation des zones commerciales brouille la lecture d'ensemble et rompt le lien visuel vers la vieille ville.

Entrée Sud – Avenue de Melun

On note ici une très large emprise accordée à l'automobile. L'arrivée dans le centre-ville n'est explicite que lorsque l'on se trouve face au carrefour des rues du Commandant Berge, Madame Dassy et de l'avenue Jean Bureau.

Le franchissement des canaux n'est pas ressenti. Le passage sur les ponts du canal de Chalifère et du canal de Cornillon n'est pas mis en valeur. La présence de l'eau reste évanescente, presque absente.



UN GABARIT AUTOROUTIER EFFAÇANT LA PRÉSENCE DES CANAUX

Entrée Ouest

L'arrivée s'effectue après la zone pavillonnaire de Villenoy, commune voisine, en débouchant sur l'arrière de la Gare SNCF et les Moulins de Paris. Comme pour l'entrée Sud, le vocabulaire routier est très présent. Une glissière en béton armé, contraignant le regard sur la chaussée, restreint l'ouverture sur le paysage du centre ancien et sur la cathédrale Saint Etienne. De plus, la proximité du canal et de la butte boisée de l'hôpital d'Orgemont est totalement effacée.



UNE TIMIDE OUVERTURE VISUELLE VERS LE CENTRE ANCIEN

Entrée Nord

Entrée mise en valeur par la présence du Mémorial Américain et du Musée de la Grande Guerre. La voirie a été récemment recalibrée pour réduire l'emprise accordée à l'automobile. Une place plus importante est accordée aux déplacements doux. Le guide visuel vers le centre est assuré par la présence de l'alignement de platanes.



UNE LARGE PLACE OFFERTE AUX DÉPLACEMENTS DOUX

1/ PRÉSERVER LES LIENS AVEC LE PAYSAGE DU PAYS DE MEAUX

DIAGNOSTIC

Entrée Est

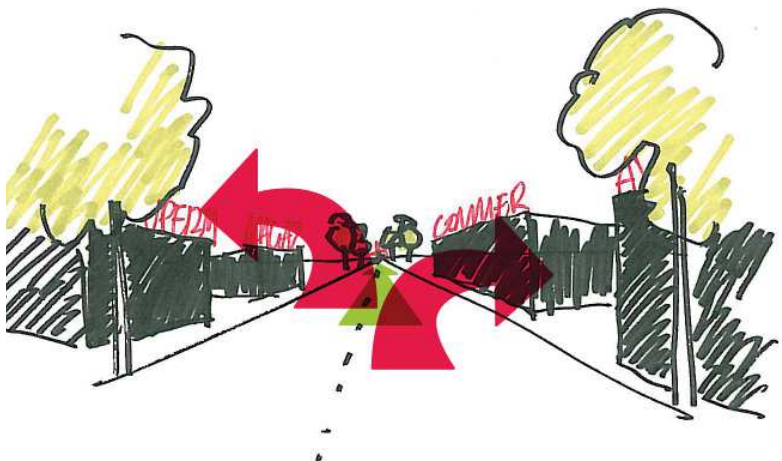
Elle se répartit sur la longueur totale de la Nationale 3, où l'emprise attribuée à l'automobile reste une nouvelle fois très importante. Le parcours est une voirie à deux fois deux voies avec un ilot central large. De maigres trottoirs accompagnent la chaussée au pied d'un alignement de platanes et de marronniers. La Nationale 3 se décompose en trois secteurs.

Un premier allant du pont de la Marne à la zone industrielle Sud. Rassemblant un ensemble pavillonnaire en retrait de l'alignement de platanes, cet ensemble possède une grande mixité de clôture, de la simple haie de thuyas au mur maçonné. Ce patchwork n'est pas pour autant pénalisant dans la lecture de la linéarité de l'axe, car il se trouve en retrait du rideau d'arbres. En revanche, la non qualification de la bande comprise entre les parcelles privées et la chaussée n'indique pas une entrée graduelle dans un milieu urbain. Cet espace résiduel est utilisé par les résidents comme parking extérieur. Cette appropriation de l'espace génère une rythmique supplémentaire dans le déroulement du parcours.



L'EMPRISE ENTRE LA CHAUSSÉE ET LE DOMAINE PRIVÉ FORME UN ESPACE RÉSIDUEL NON QUALIFIÉ

Le second secteur s'établit le long de la zone industrielle Sud. L'alignement de platanes est interrompu au profit des hangars commerciaux aux enseignes et aux couleurs multiples qui supplantent la lisibilité du paysage linéaire de la nationale 3. Le regard n'est plus cadré, l'oeil est distrait par le foisonnement d'informations, un sentiment de désorientation apparaît. La direction du centre-ville est perdue.



LE FOISONNEMENT D'INFORMATIONS ET LE BÂTI POLYCHROMES FONT PERDRE LA LISIBILITÉ DE L'ITINÉRAIRE

Le troisième secteur est réparti depuis le canal de l'Ourcq jusqu'au faubourg Saint Nicolas. L'axe retrouve un semblant d'alignement mité. La topographie en pente, plonge depuis le canal vers le faubourg Saint Nicolas et présente une vue particulière, cadrée sur les prémices du centre historique. Les abords de la chaussée sont accompagnés de nombreux locaux commerciaux. Des concessions automobiles utilisent les bas cotés comme lieux d'exposition journalière pour leurs véhicules ainsi que pour leur mobilier publicitaire. Cette utilisation des accotements surcharge le paysage et trouble la vue cadrée sur le centre ancien.



SUR LA TOPOGRAPHIE EN PENTE VERS LE FAUBOURG SAINT-NICOLAS, LES ACCOTEMENTS OCCUPÉS PAR LES VÉHICULES EN EXPOSITION OU LES PANNEAUX PUBLICITAIRES TROUBENT LA VUE VERS LE CENTRE ANCIEN

1/ PRÉSERVER LES LIENS AVEC LE PAYSAGE DU PAYS DE MEAUX

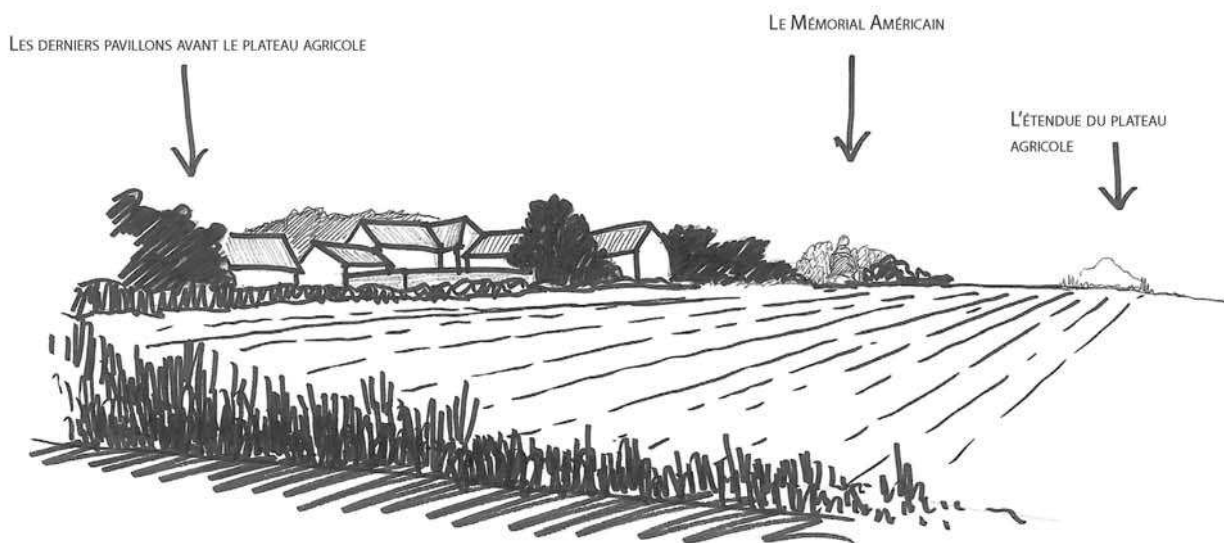
DIAGNOSTIC

LE LIEN AVEC LE PLATEAU AGRICOLE

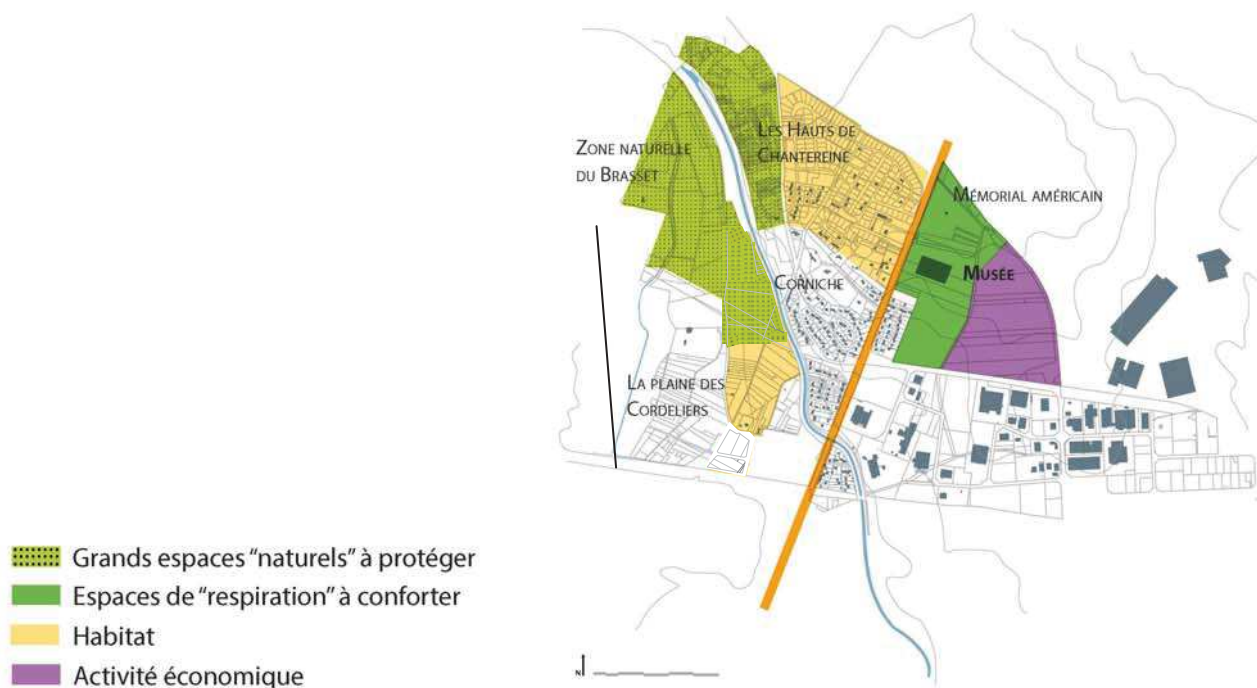
Le quartier de la Bauve et de la Corniche est le dernier contact entre le milieu urbain et le plateau agricole de Chambry. Le plan local d'urbanisme va permettre le renforcement et l'extension de la zone d'activité économique de la Bauve. La construction du Musée de la Grande Guerre, malgré la présence d'un vaste aménagement paysager a déjà contribué au pincement du contact entre les deux grandes entités territoriales que sont le milieu urbain et le plateau agricole. Le plan d'aménagement et de développement durable prévoit quant à lui la conservation d'un corridor ouvert pour une meilleure lisibilité du plateau.

Bien plus qu'un lien entre milieu urbain et rural, le quartier de la Bauve est une articulation à l'échelle de la ville. Sa position met en relation le plateau agricole et le bois de Saint Faron, qui à son tour, s'accroche avec le centre historique.

La mise en valeur de ce réseau de connexion est primordiale autant à l'échelle de la commune, qu'à celle du territoire du pays de Meaux.



DEPUIS LA BAUVE, LA VUE VERS LE PLATEAU AGRICOLE



CARTE DES AXES DE DÉVELOPPEMENT DU NORD DE LA COMMUNE
EXTRAIT DU PADD

1/ PRÉSERVER LES LIENS AVEC LE PAYSAGE DU PAYS DE MEAUX

ORIENTATIONS

Il est essentiel d'affirmer avec détermination les enjeux aux croisements des échelles communale et intercommunale. La mise en valeur des points d'articulations et des axes principaux va permettre une lisibilité plus claire des entités structurantes du territoire meldeois.

LES ENTRÉES DE VILLE

Comme il est précisé dans le diagnostic, la nationale 3 ne remplit pas pleinement son rôle de guide vers le centre historique. L'enjeu principal est de rétablir un guide visuel sans pour autant occulter les abords directs : zone industrielle Sud, ensemble pavillonnaire, et les abords indirects, Canal de l'Ourcq, quartier de Beauval. Il est important de réinstaurer l'intégralité de l'alignement avec une essence d'arbre à grand développement pour ne pas isoler les côtés de l'axe et rester en adéquation avec la circulation routière.

Secteur 1 - Les pavillons

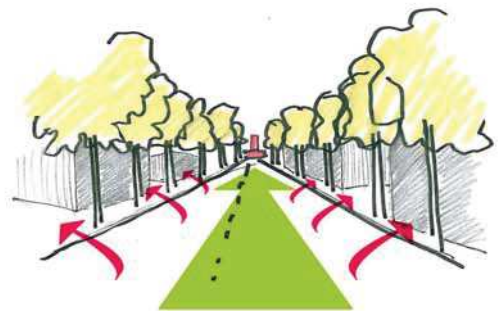
L'enjeu est d'offrir aux riverains un environnement urbain s'appuyant sur des principes simples : avenue aux gabarits plus restreints, stationnements sporadiques, trottoirs, axes de circulations douces.



SECTEUR 1 LES PAVILLONS
PROPOSER UN ENVIRONNEMENT URBAIN

Secteur 2 - La zone industrielle Sud

Réduction de la présence des franchises commerciales par une réglementation des enseignes lumineuses et des panneaux publicitaires. Mutualisation possible sur un mur des franchises proposées dans la zone commerciale. Plantation d'un rideau d'arbres de grand développement pour réinstaurer le guide visuel vers le centre historique. Une réflexion sur les parkings est à mener, dans le but de conserver une lecture claire de la zone commerciale.



PRINCIPE A GÉNÉRALISER SUR L'ENSEMBLE DE LA NATIONALE
CRÉER UN GUIDE VISUEL VERS LE CENTRE-VILLE

Secteur 3 - Avenue du Maréchal Foch

Ce secteur est déjà en étude pour la création d'un éco-quartier. Toutefois il est primordial de réfléchir aux alignements d'arbres en tenant compte de l'intégralité de l'axe de la nationale 3. L'harmonie entre les essences choisies et le port des ramures reste déterminante pour assurer un guide depuis le pont de la Marne jusqu'au faubourg Saint Nicolas.

LE LIEN AVEC LE PLATEAU AGRICOLE

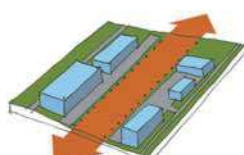
La connexion entre le plateau agricole et le milieu urbain est un enjeu majeur pour la commune. Par conséquent, il est important de réglementer l'urbanisation de la future zone d'activité économique prévue au programme du plan local d'urbanisme.

Par une implantation organisée en front de rue des zones à bâtir, la nouvelle zone d'activité entrera en cohérence avec l'ensemble des quartiers alentours. Des cœurs d'îlots, ouverts au public s'articuleront avec le réseau des cheminements communaux (trame verte entre autres) et assureront les connexions physiques et visuelles avec le plateau agricole.

Cette organisation permettra également de répondre aux enjeux de développement durable par des solutions d'assainissement alternatif : lagunage, bassin d'orage, ... qui permettront de composer un paysage de transition entre cette nouvelle zone d'activité et le grand paysage.



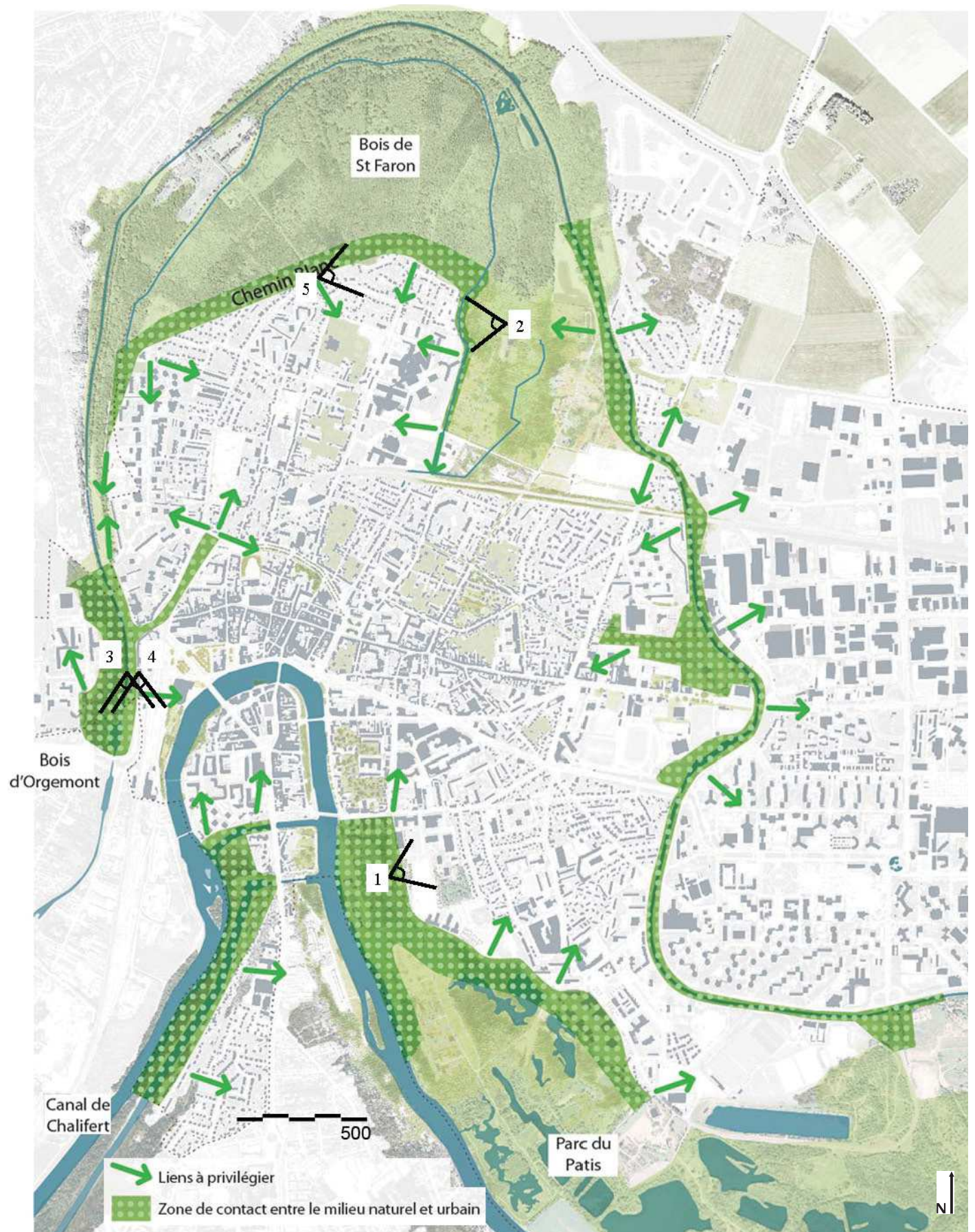
ORGANISATION NON RATIONNELLE
= PERTE D'ESPACE



ORGANISATION HIÉRARCHISÉE
= DÉGAGEMENT D'UN CORRIDOR

2/ MODULER LA TRANSITION ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LA VILLE

REPÉRAGE DIAGNOSTIC



UNE TRANSITION GRADUÉE ENTRE LES JARDINS PRIVÉS ET LES ESPACES NATURELS

2/ MODULER LA TRANSITION ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LA VILLE

DIAGNOSTIC

Les parenthèses végétales qui enserrent le tissu urbain sont un des atouts majeurs de la ville. Celles-ci sont visibles en de nombreux points du centre-ville, mais aussi depuis les différents quartiers de la commune. Pourtant, l'étendue du vocabulaire des lisières de ces espaces, cultivés ou naturels, est rarement exploitée.

Le Parc du Pâtis est une des grandes zones naturelles recensées sur le territoire communal. Avec l'aménagement et la requalification de l'avenue de la Marne : larges trottoirs, piste cyclable, plantation d'alignement, chaussée étroite, la façade urbaine du parc se trouve mise en valeur. Le passage d'un milieu à l'autre se fait alors aisément.



Le boisement présent sur le coteau d'Orgemont est très mal valorisé. Au contact direct de l'eau, par les berges du canal de l'Ourcq, ce milieu végétal est inexistant dans la composition urbaine de la ville en isolant l'Hopital du centre-ville. Pourtant ce massif boisé constitue un arrière-plan pittoresque pour les vues échappées depuis la place Lafayette. Le coteau d'Orgemont additionné au canal de l'Ourcq pourrait devenir par une meilleure distribution de l'espace un atout premier dans la composition de l'entrée ouest du centre-ville de Meaux.



Le Bois de Saint Faron, parenthèse végétale au Nord de la ville, est un lieu peu approprié par les Meuldois car un nombre limité de cheminement parcourt le site. Suite à l'abandon progressif de l'exploitation forestière, une végétation spontanée dense s'est établie, abritant un faune riche.

La séparation entre les quartiers résidentiels et le bois se concrétise par le Chemin Blanc. Large bande engazonnée, ce cheminement est considéré comme un boulevard piétonnier par la population. L'entretien et la gestion de cet espace relèvent d'une logique horticole. Des arbres issus de pépinières ont été plantés le long du parcours, et la prairie est fréquemment tondue. Ce mode de gestion de l'espace provoque un hiatus et ne permet pas une lecture cohérente et graduelle de la transition entre le monde urbain et l'espace naturel représenté par le Bois de Saint Faron. A cela s'ajoute la découpe de la lisière selon des principes proches des techniques autoroutières. Les multiples types d'entretien entrent en conflit et ne permettent pas d'affirmer la lecture claire d'un espace cohérent et d'une transition graduelle entre l'urbain et le bois de Saint Faron.

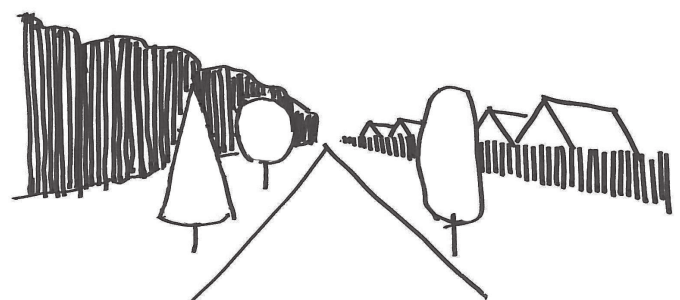


SCHÉMA DU PRINCIPE ACTUEL DU CHEMIN BLANC
Lisière du boisement taillée en rideau // Chemin rectiligne // Pavillons isolés par des haies taillées : Aucune connexions entre ces trois milieux

Le traitement actuel du Chemin Blanc ne permet pas de lire une épaisseur englobant les quartiers résidentiels et le Bois de Saint Faron. L'espace est alors découpé en trois entités distinctes en rupture les unes des autres.

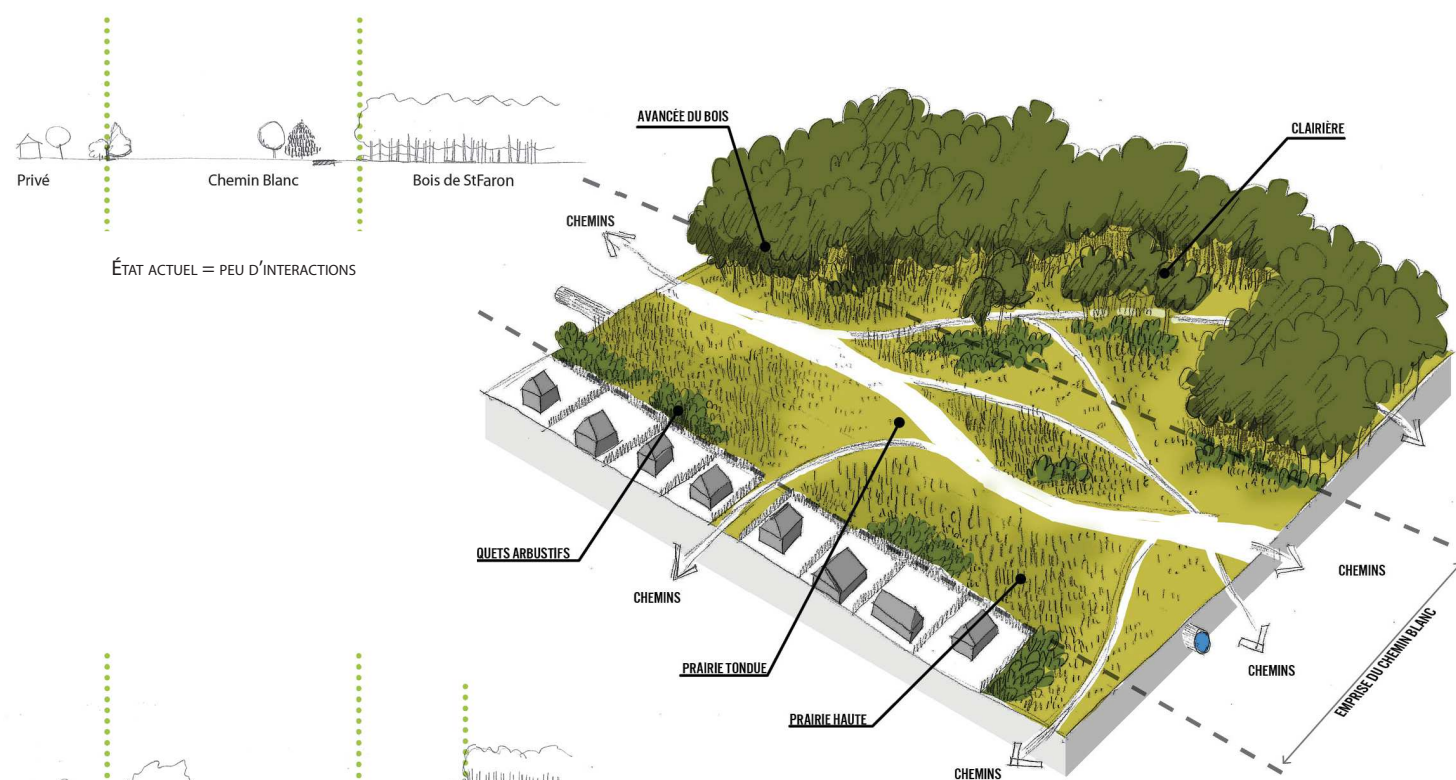
2/ MODULER LA TRANSITION ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LA VILLE

ORIENTATIONS

L'entretien des différents milieux présents dans le Parc du Pâtis est très pertinent. Les modes de gestion différenciée et l'aménagement des espaces publics qui le ceinturent assurent une lisibilité des lieux. Bien que n'ayant pas une vocation identique, le Bois de Saint-Faron et le Chemin Blanc doivent trouver une place stratégique pour le Nord de la commune, comme le Parc du Pâtis l'occupe pour le Sud de la ville. Dans cette optique, le Chemin Blanc doit être considéré dans un ensemble, dont il est la nervure principale, additionnant les quartiers pavillonnaires et le Bois de Saint-Faron.

Pour arriver à cet objectif un certain nombre de principes sont à mettre en application. Par une scénographie du parcours, il sera possible de créer une épaisseur permettant de lier les axes perpendiculaires au Chemin Blanc. Un jeu de redans doit être composé avec la lisière du boisement, dans le but de réduire l'effet couloir que l'on constate aujourd'hui.

Les plantations d'essences horticoles doivent être supprimées au profit d'espèces endémiques au bois. Une gestion différenciée des pelouses, selon l'exemple des prairies du Parc de Pâtis, doit intervenir sur l'ensemble du linéaire. Des nouveaux cheminements peuvent être proposés en complément du chemin principal existant.



SCHEMA DE PRINCIPE POUR LES PRESCRIPTIONS DU CHEMIN BLANC

Travail de l'épaisseur de la lisière :

Il est impératif de rompre la linéarité de la lisière du bois. Des clairières peuvent être ouvertes pour permettre la création de mares, et rétablir des milieux humides liés à l'ancienne boucle de la Marne.

Chemin rectiligne re-dessiné et ajout de chemins auxiliaires :

Le but est de proposer une alternative à la ligne droite actuelle sans pour autant l'effacer.

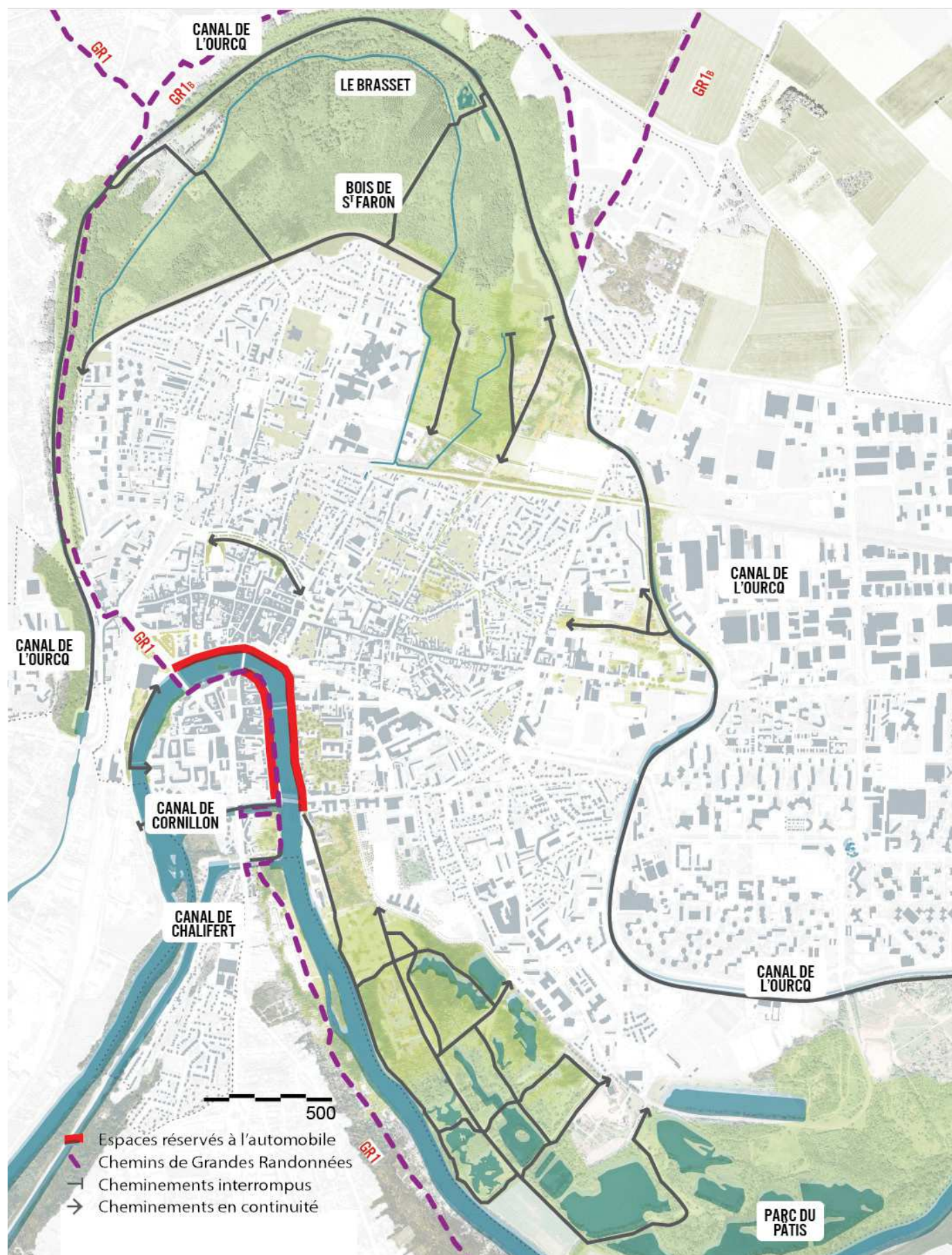
Composition de la limite entre l'espace public et les parcelles privées :

Cette limite se décline par le travail du vocabulaire botanique. Des massifs boisés et arbustifs rassemblant des espèces issues du boisement ainsi qu'une prairie haute vont permettre d'atténuer la frontière parfois trop brutale entre espace privé et public.

Une partie du Bois de Saint-Faron pourrait être classé en ZNIEFF, ou autre type de classement permettant la protection des espaces naturels. Pour autant il est indispensable d'accompagner ce classement d'aménagement à but pédagogique. La mise sous cloche d'un espace naturel n'est utile que si elle est vulgarisée. Dans le but de répondre à ce nouvel enjeu, des points d'inflexion sont à créer entre les différents cheminements existants. La mise en contact du public avec les zones portées à protection permettra, tout comme dans le parc du Pâtis, de mener à bien la vulgarisation de cet espace naturel.

3/ CONFORTER LA CONTINUITÉ DES CHEMINEMENTS

REPÉRAGE DIAGNOSTIC



UN MAILLAGE DE PARCOURS INCOMPLET

3/ CONFORTER LA CONTINUITÉ DES CHEMINEMENTS

DIAGNOSTIC

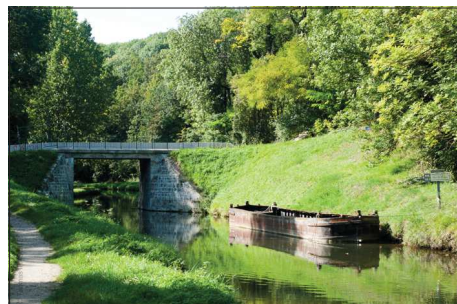
Le territoire urbain communal est irrigué par un réseau viaire urbain relativement dense. Celui-ci s'affaiblit au contact des grands espaces naturels. Les chemins repérés en noir sur la carte présentent les rares cheminements en continuité entre les deux principaux milieux.

Le Parc du Pâtis concentre une grande majorité de parcours. Ils drainent toute la superficie du Parc, et par ce maillage, permettent un itinéraire alternatif entre les quartiers de la Pierre Collinet, Beauval et du centre-ville.



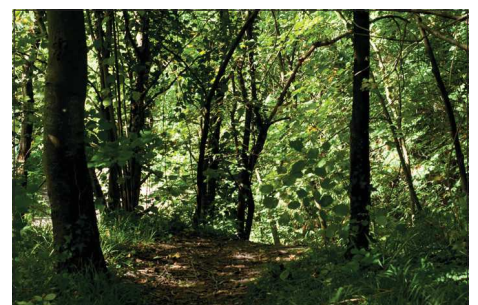
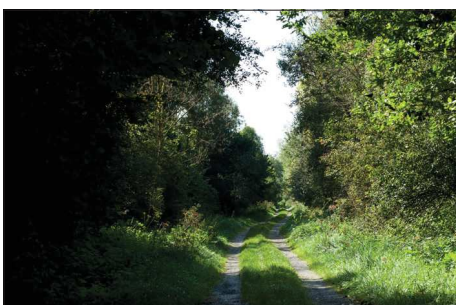
LES CHEMINEMENTS DU PÂTIS.

Le canal de l'Ourcq agit telle une ceinture bleue en offrant un parcours traversant différents milieux : quartier de Beauval, quartier de la Pierre Collinet, quartier Foch, La Corniche, La Plaine des Cordeliers, le Bois de Saint Faron, Le coteau d'Orgemont. Pourtant, le manque de lisibilité de cet aménagement dans son environnement urbain ne lui permet pas encore d'assumer pleinement cette position prédominante.



LE CANAL DE L'OURCQ ET SON CHEMIN DE HALAGE, PÉRIPHÉRIQUE PIÉTONNIER AUTOUR DU TISSU URBAIN.

Le bois de Saint Faron est en complète rupture avec le reste de la ville. La très faible quantité de cheminements proposés, ainsi que l'aménagement linéaire du Chemin Blanc (précisé dans le point précédent) l'isolent de toutes relations avec les quartiers résidentiels qui le bordent. Par conséquent, les cours d'eaux et les milieux humides qu'il abrite ne peuvent être mis en valeur pour la population.



LES RARES CHEMINS DÉCOUPANT LE BOIS DE SAINT FARON. LA DENSITÉ DE LA VÉGÉTATION LIÉE À L'ABANDON DE L'EXPLOITATION DU BOISEMENT.

Les quais de la Marne souffrent également d'une mauvaise distribution des usages. Une grande majorité des surfaces est allouée à l'automobile, que ce soit en voies circulées : Quai Victor Hugo, Quai Jacques Prévert ou encore Quai Sadi Carnot ; ou en parkings : Quai Sadi Carnot. Cette pré-emption de l'espace par la voiture ne permet pas un classement des lieux en espace urbain de qualité, et empêche la lecture des quais comme une vitrine du centre-ancien de Meaux.



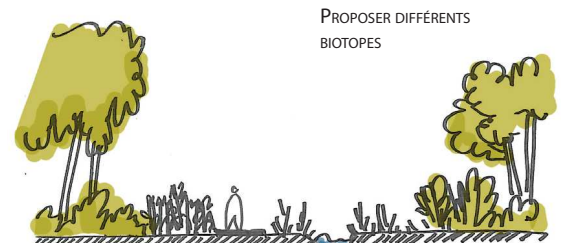
LES BERGES DE LA MARNE ET L'EMPRISE TROP IMPORTANTE ACCORDÉE AUX AUTOMOBILES

3/ CONFORTER LA CONTINUITÉ DES CHEMINEMENTS

ORIENTATIONS

Pour assurer un maillage plus important des circulations douces sur l'ensemble du territoire communal, nous prenons appui sur la trame verte proposée au PADD du nouveau PLU de la ville, en y superposant un tracé supplémentaire comparable à une trame bleue.

Ce nouveau circuit a pour but de mettre en évidence la présence de l'eau, sous ses différentes formes : rivière, canal, réseau de drainage, étang. Traversant les différents milieux présents dans la commune, ces chemins portent un vocabulaire distinct et propre au milieu parcouru. Le but étant de valoriser au mieux les éléments riverains au trajet.



PROPOSER DIFFÉRENTS BIOTOPES

UN MILIEU AQUATIQUE OUVERT : ROSELIÈRE, SAULES



UN MILIEU AQUATIQUE FERMÉ : LAÏCHE DES MARAIS, CORNOUILLERS

Les ponts franchissant les canaux de la ville : L'Ourcq, Chalifert et Cornillon, sont à considérer avec une grande attention. La scénographie de ces points par des aménagements particuliers permettrait une meilleure compréhension des croisements entre l'eau et la route, mais également une connexion plus aisée entre les différents cheminements hérités des trames verte et bleue.

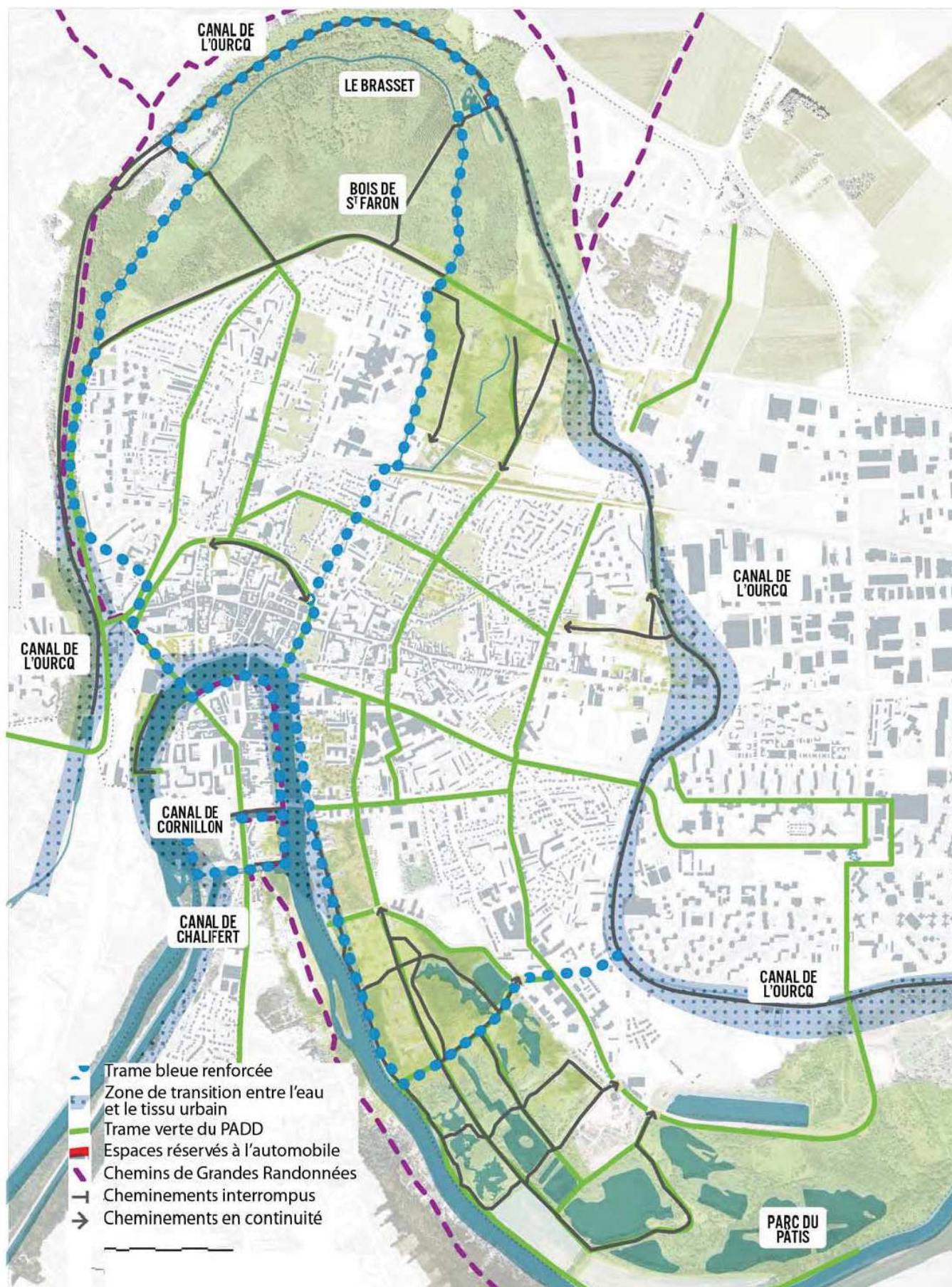


DES ARBRES SIGNAUX POUR MARQUER LE FRANCHISSEMENT DU CANAL

DES AMÉNAGEMENTS GÉNÉREUX POUR METTRE EN CONTACT RUE ET VOIE NAVIGABLE

3/ CONFORTER LA CONTINUITÉ DES CHEMINEMENTS

ORIENTATIONS



UN MAILLAGE DE PARCOURS LIÉ À L'EAU

**C- DES ENJEUX URBAINS
LIÉS À L'EMBELLISSEMENT
DE LA VILLE**

1 / ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS

REPÉRAGE DIAGNOSTIC



UNE COMPLÉMENTARITÉ HÉRITÉE DE L'HISTOIRE DE LA VILLE

1 / ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS

DIAGNOSTIC GÉNÉRAL

Le territoire de la commune de Meaux conserve encore de nombreuses traces de son histoire. Deux quartiers présentent plus particulièrement un patrimoine paysager, urbain et architectural, il s'agit du faubourg Saint Nicolas et de la plaine des Cordeliers.

Jusqu'au 19^{ème} siècle, ces quartiers étaient étroitement associés comme le montre les similitudes toponymiques qui existaient entre ces deux quartiers en 1850 (Chemin de la Justice, Chemin des Cordeliers, Chemin de Bonneuil). A l'origine le territoire qu'occupaient ces deux quartiers était situé entre le Brasset, qui était plus important qu'aujourd'hui, la route de Soissons et le coteau à l'Est. C'était un territoire fortement marqué par la présence de l'eau, résidu de l'ancien lit primaire de la Marne. Cette présence de l'eau a permis le développement d'activités maraîchères.

Aujourd'hui cependant, ces deux quartiers se différencient par leur évolution : le Faubourg Saint Nicolas a désormais un caractère urbain tandis que la plaine des Cordeliers est essentiellement marquée par un paysage naturel.

FAUBOURG SAINT NICOLAS

Le faubourg Saint Nicolas a été très tôt urbanisé grâce à sa situation propice. Il a joué le rôle d'interface entre le centre ancien intra-muros d'une part et les surfaces cultivables situées à l'Est de Meaux. Ces surfaces cultivables sont essentiellement la zone de l'ancien bras de la Marne où se développent les cultures maraîchères et la plaine de Beauval accueillant essentiellement des cultures de champs (cf. Carte des surfaces agricoles de 1860).

Ces activités agricoles ont facilité l'installation de fermes ou de maisons de maraîcher avec des types d'implantation du bâti caractéristiques. La mise en culture de coeurs d'îlot a également favorisée la création de sentes piétonnes pour en faciliter l'accès depuis les routes et les chemins. De nos jours, le faubourg a complètement perdu ces fonctions agricoles.

PLAINE DES CORDELIERS

La plaine des Cordeliers, située plus à l'écart de la ville a connu une évolution différente. Elle a d'abord été isolée du faubourg par la création de la voie de chemin de fer au milieu du 19^{ème} siècle. Elle a également été isolée du coteau Nord-Est par la création du canal de l'Ourcq et par la création du nouveau cimetière. Ce territoire est ainsi resté enclavé et peu relié au reste de la commune depuis la moitié du 19^{ème} siècle. Paradoxalement cet isolement a permis la conservation de nombreux caractères paysagers.

La plaine des Cordeliers est marquée par la présence d'une aire boisée, extension du bois Saint Faron. Cette aire boisée ne semble pas être, d'après les documents anciens, d'une origine très ancienne. Au contact de cette forêt, de nombreuses parcelles sont aujourd'hui occupées par des jardins maraîchers.

Cette espace est également marqué par la présence de l'eau, on y observe au moins deux cours d'eau permanent et plusieurs cours d'eau temporaires. Enfin la circulation sur la plaine est assurée par plusieurs anciens chemins permettant d'accéder aux jardins et aux parcelles boisées.



FAUBOURG SAINT NICOLAS & PLAINE DES CORDELIERS
PLAN MONVOISIN 1850



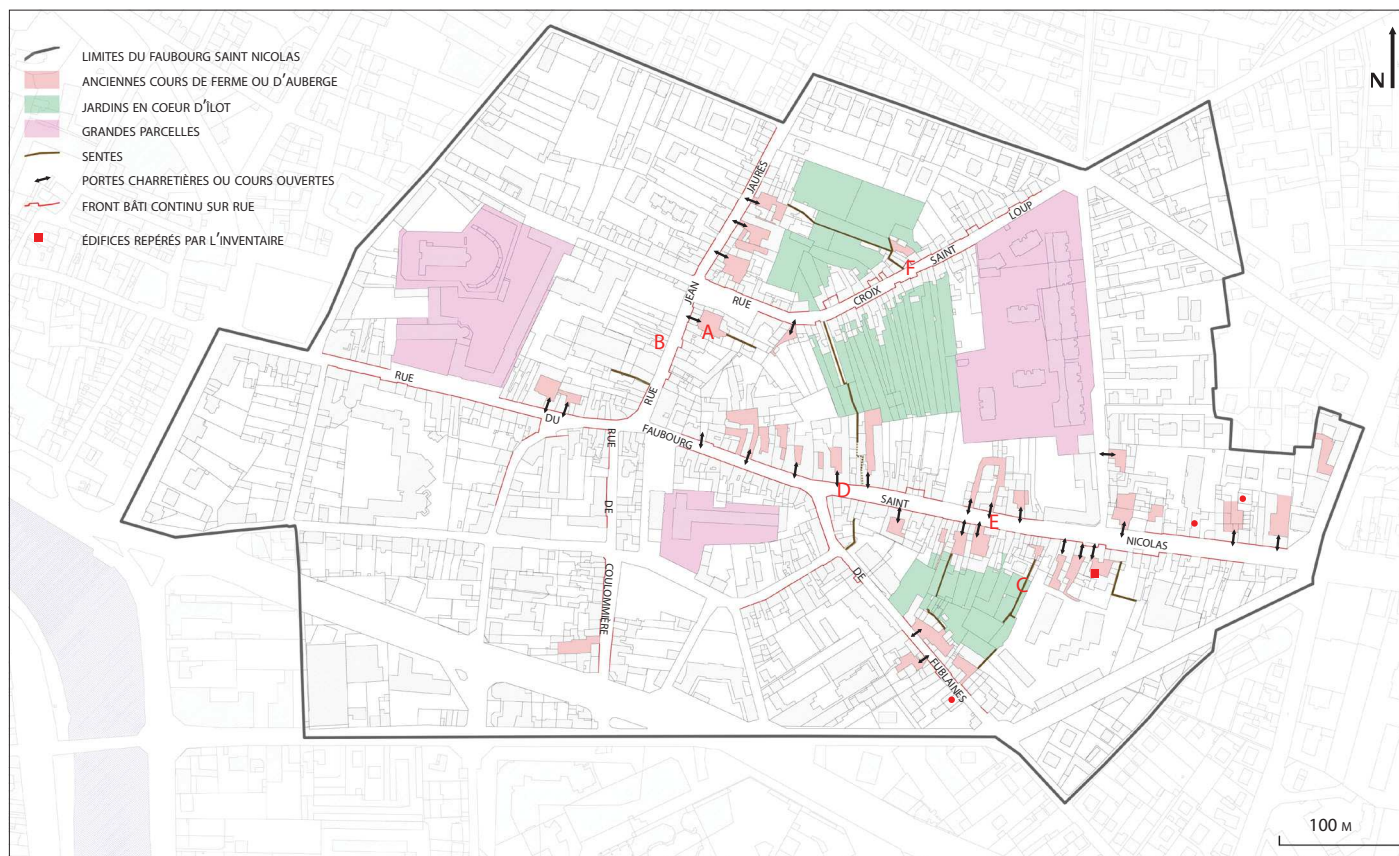
SUD DE LA PLAINE DES CORDELIERS
CADASTRE 1850



NORD DU FAUBOURG SAINT NICOLAS
CADASTRE 1850

1 / ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS

DIAGNOSTIC FAUBOURG SAINT NICOLAS



FAUBOURG SAINT NICOLAS

CARACTÉRISTIQUES DU TISSU URBAIN DU FAUBOURG

Source : Service régional de l'inventaire Ile de France



A - 32 RUE JEAN JAURÈS
IMPLANTATION DU BÂTI AUTOUR D'UNE COUR



B - 2 & 4 RUE JEAN JAURÈS
IMPLANTATION DU BÂTI EN FRONT DE RUE AVEC COURETTE



C - 118 RUE DU FAUBOURG SAINT NICOLAS
SENTE EN COEUR D'ÎLOT



D - 71 RUE DU FAUBOURG SAINT NICOLAS
PORTE CHARRETIÈRE



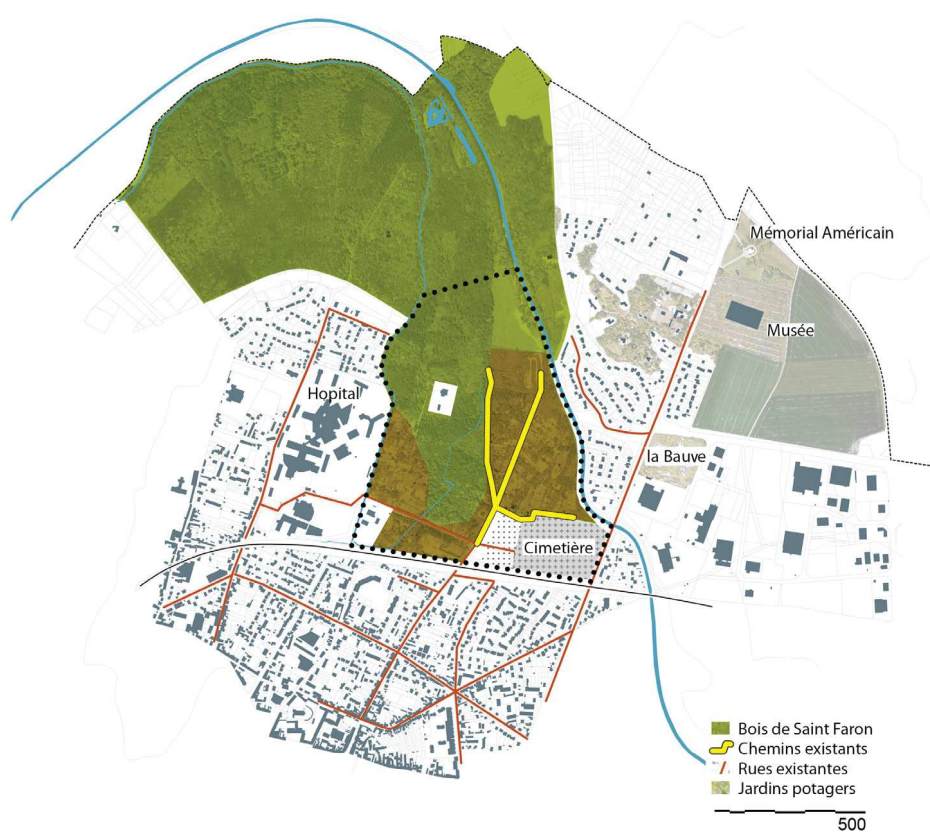
E - 105 RUE DU FAUBOURG SAINT NICOLAS
COURS OUVERTE SUR RUE



F - 32-54 RUE CROIX SAINT LOUP
BÂTI SUR FRONT DE RUE EN R+1

1 / ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS

DIAGNOSTIC PLAINE DES CORDELIERS



PLAINE DES CORDELIERS
CARACTÉRISTIQUES DU SITE



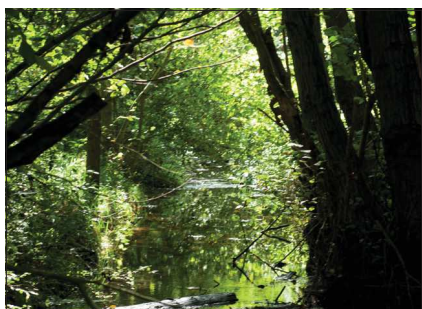
BOIS SAINT FARON



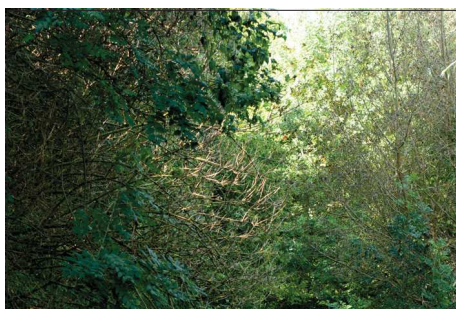
COUPE À BLANC DANS LE BOIS DE SAINT FARON



LES JARDINS POTAGERS DE LA PLAINE DES CORDELIERS



LE BRASSET DANS UNE VÉGÉTATION DENSE



LES ANCIENS CANAUX DE DRAINAGE ENRICHIS



LE CHEMIN DE LA JUSTICE, AXE PRINCIPAL DE LA PLAINE DES CORDELIERS

1 / ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS

ORIENTATIONS FAUBOURG SAINT NICOLAS

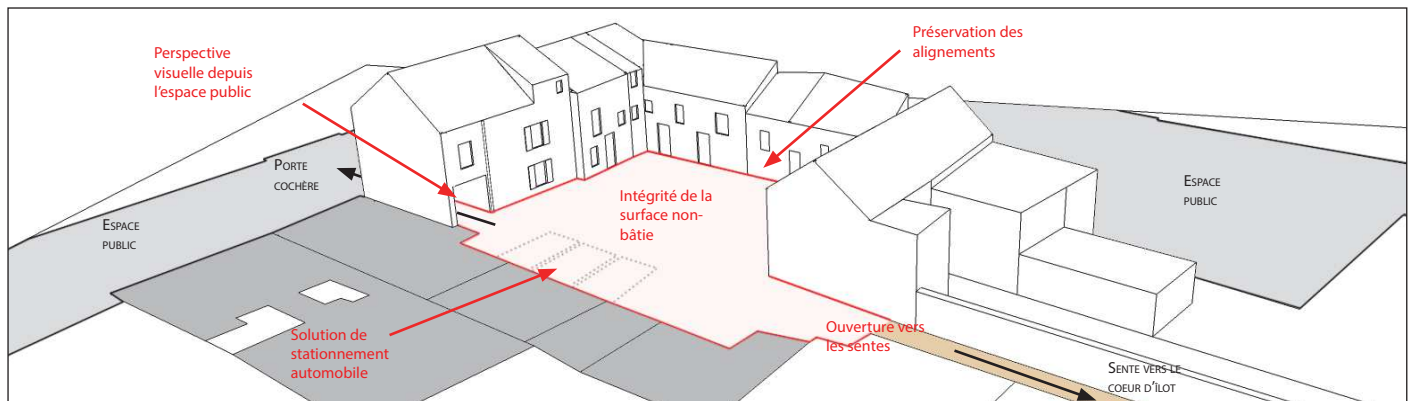
Le faubourg Saint Nicolas se caractérise par une grande préservation d'éléments paysagers, urbains et architecturaux. Ceux-ci sont liés à l'évolution historique de ce quartier. On y retrouve des témoins de l'activité maraîchère qui avait lieu en partie en coeur d'îlot, des témoins de l'activité agricole en lien avec les étendues cultivables de la plaine de Beauval et enfin des traces de la présence de relais et d'auberges. L'un des enjeux concernant ce faubourg est la préservation de tous ces éléments fondateurs de son identité actuelle.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine, c'est ne pas considérer l'existant comme un facteur de contrainte, mais au contraire comme un support pour le Projet. Pour cette raison on préservera ces éléments tout en actualisant leurs fonctions, leurs usages.

COURS COMMUNES, PORTES CHARRETIÈRES et PASSAGES

Les cours participent à la sociabilité entre les habitants du faubourg et offrent également des solutions de stationnement individuel dans un quartier qui en manque. Pour ces cours des anciennes fermes ou auberges, l'orientation principale sera la préservation de la surface au sol de la cour intérieure. On veillera à ne pas autoriser les constructions permanentes ou temporaires qui pourraient les encombrer. On veillera également, lors des projets de démolition/reconstruction, à préserver les alignements sur cour de manière à ne pas en perturber la lecture.

Les accès à ces cours, portes charretières et passages, sont des constituants essentiels du paysage urbain spécifique au faubourg, ils offrent des perspectives visuelles vers les coeurs d'îlot ou sur les cours. On veillera à inciter la mise en valeur des portes charretières (rénovation de l'existant, utilisation de matériaux et de teintes de peinture appropriées pour le neuf) et des passages (entretien de la maçonnerie, préservation des éléments naturels existants). On proscrira la fermeture de ces accès et l'altération de leur emprise par des constructions.

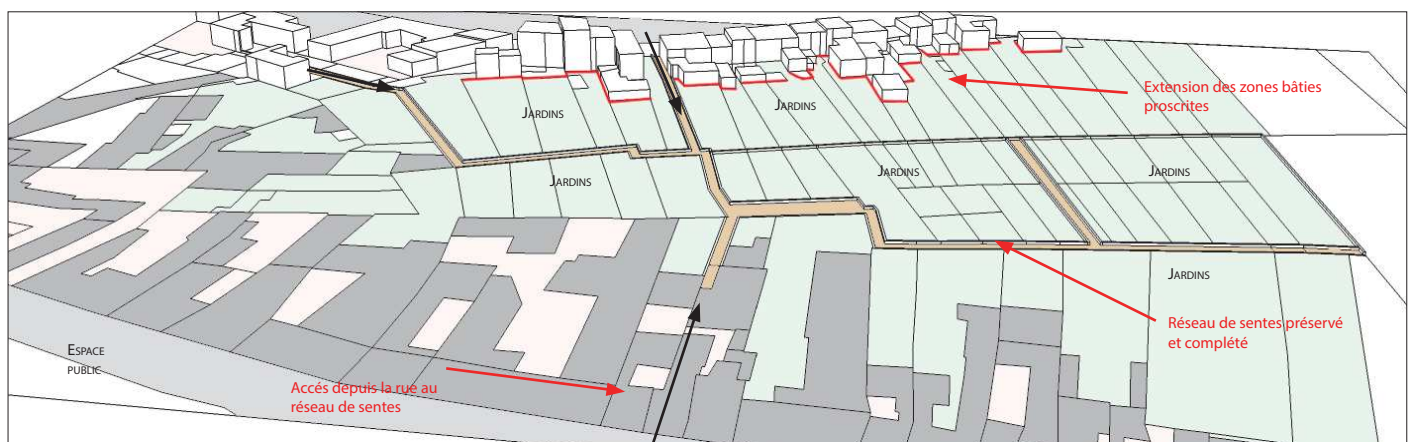


JARDINS EN COEUR D'ÎLOT ET SENTES

La présence de jardins en coeur d'îlot est l'une des spécificités du Faubourg Saint Nicolas. Les préserver c'est maintenir la présence d'espaces verts dans le Faubourg Saint Nicolas. Le bâti en front de rue est situé à l'interface entre la rue, la ville, l'urbain d'une part et le jardin et le paysage végétal d'autre part : il devient un espace de transition.

L'objectif principal, concernant ces jardins, est d'en préserver l'emprise et d'éviter le grignotage par les espaces bâtis, comme on peut l'observer déjà par endroit. Pérenniser et préserver ces jardins nécessite également d'en redéfinir l'usage. Aujourd'hui ces jardins sont accessibles uniquement par les habitants des maisons dont ils dépendent. Une perspective d'évolution pourrait prévoir un redécoupage de ces jardins, selon les opportunités pour un usage plus large par les autres habitants du faubourg.

L'accès à ces jardins pourrait se faire depuis l'espace public grâce au réseau de sentes existant, à compléter. Ces sentes devront être aménagées entre les parcelles en répondant à deux objectifs : permettre un dégagement visuel sur l'ensemble du coeur d'îlot, assurer la sécurisation des parcelles privées et des accès aux habitations selon des modalités qui seraient à définir : ouverture diurne ou non des sentes par gestion publique, principe d'éclairage public nocturne...



1 / ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS

ORIENTATIONS - FAUBOURG SAINT NICOLAS

BÂTI OU ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Enfin dans une perspective de conservation, on veillera à protéger quelques éléments architecturaux du Faubourg Saint Nicolas qui permettront de conserver une assise historique au renouvellement de ce quartier. Il s'agira ainsi de conserver quelques maisons ou ensembles remarquables repérés par les services de l'Inventaire de la région Ile-de-France.



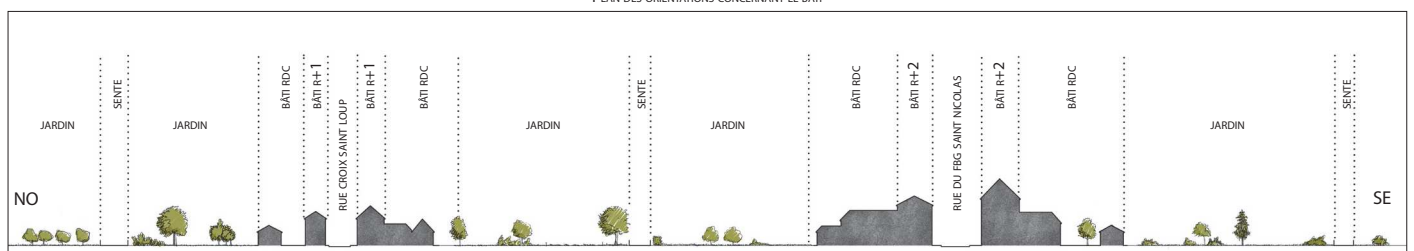
IMPLANTATION, ALIGNEMENTS et HAUTEURS

La diversité typologique et les modes d'implantation du bâti sur les parcelles constituent également une caractéristique du faubourg Saint Nicolas. Le repérage du patrimoine bâti d'intérêt montre qu'à toutes les époques on a continué de faire évoluer le bâti de ce faubourg tout en préservant la structure et l'implantation du bâti existant. L'orientation principale serait ainsi de perpétuer ce mode d'évolution. A partir de la typologie existante, on pourrait ainsi définir des gabarits et hauteurs à respecter selon l'implantation sur la parcelle, tout en proscrivant certain type constructif répétitif de type lotissement pavillonnaire.

Selon les cas on veillera à respecter les alignements hérités (rue Fbg Saint Nicolas) ou au contraire les fronts bâtis sur rue sans alignement (rue Croix Saint loup). Les hauteurs devront également être strictement encadrées pour respecter l'existant. De manière générale, on autorisera des hauteurs de R+1 sur les fronts de rue du faubourg, à l'exception de la rue du Faubourg Saint Nicolas et de certains carrefours où les hauteurs pourront être portées à R+2. En fond de parcelle, les hauteurs seront limitées à RDC.



PLAN DES ORIENTATIONS CONCERNANT LE BÂTI



COUPE PROJETÉE DU FAUBOURG SAINT NICOLAS

1 / ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS

ORIENTATIONS - PRAIRIE DES CORDELIERS

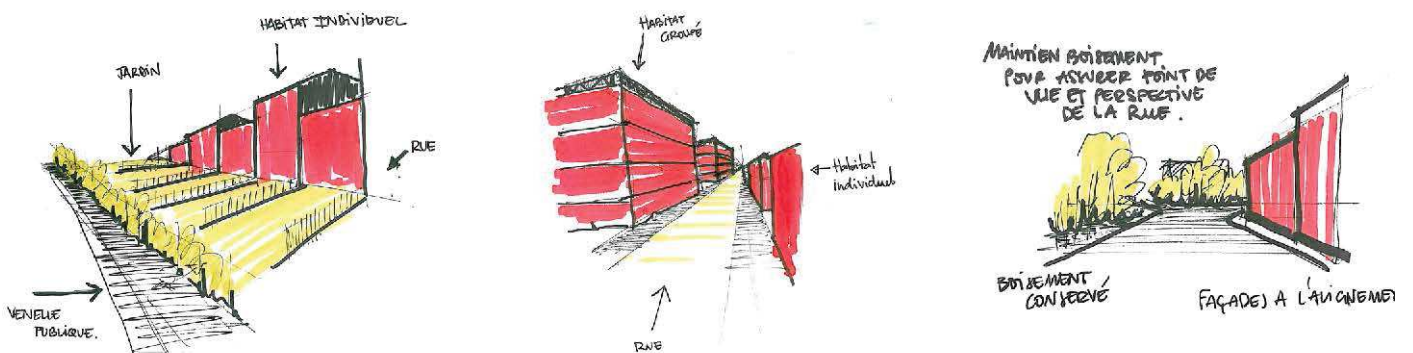
UN PROJET EN DEVENIR, PRINCIPE D'IMPLANTATION

Pour assurer une cohérence entre la Prairie des Cordeliers et la fin du bois de Saint-Faron, le nouveau quartier devra prendre en compte un certain nombre de principes.



PLAINE DES CORDELIERS
LES PRINCIPES A DÉVELOPPER POUR L'AMÉNAGEMENT DU FUTUR QUARTIER

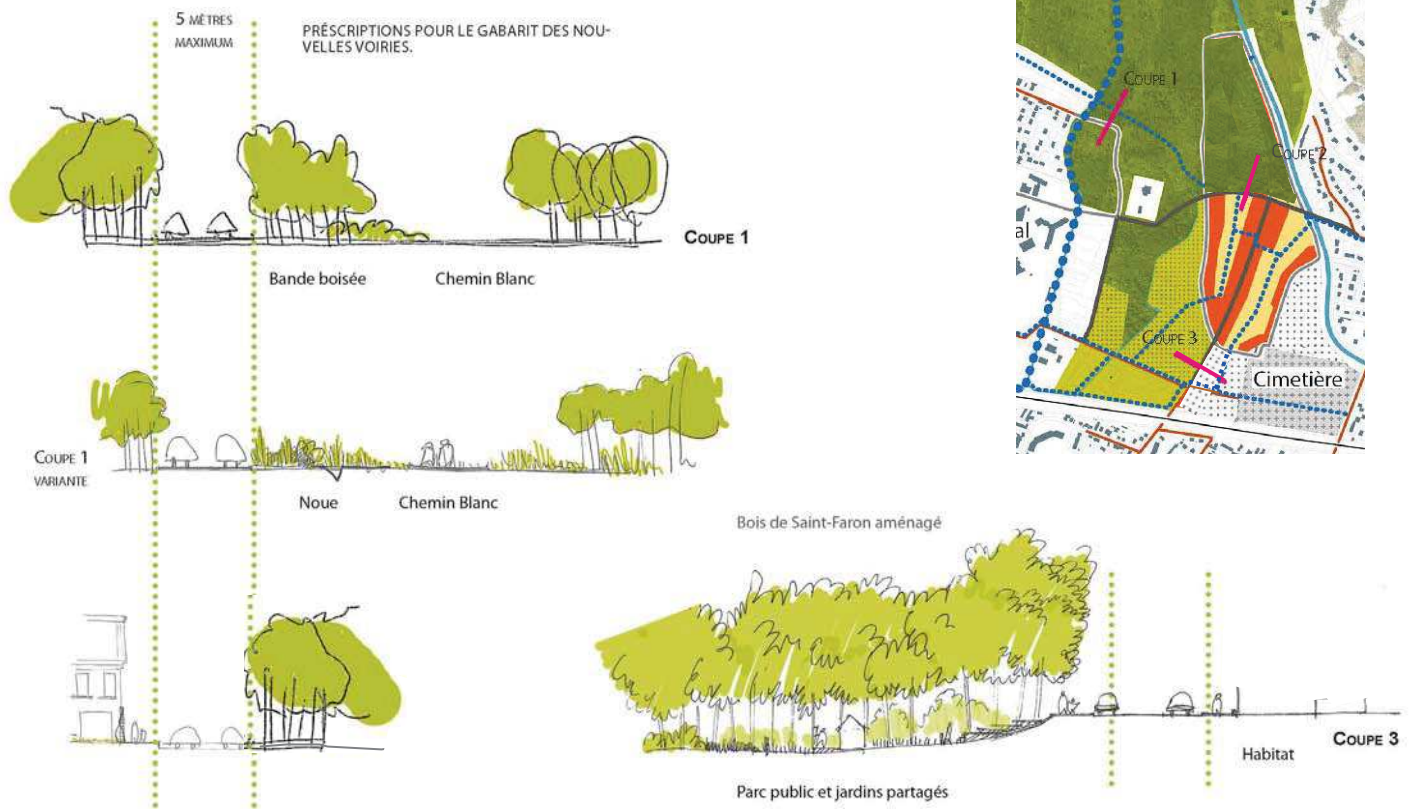
Les nouvelles constructions seront alignées à la rue en reprenant les particularités du tissu présent dans le Faubourg Saint-Nicolas. Ce nouveau bâti n'excédera pas le R+3. Un réseau de venelles circulera dans l'ensemble du quartier pour permettre des modes de circulations douces. Ces sentes s'inscriront entre les jardins privés en cœur d'îlot. Ce maillage piéton s'ajustera au réseau de la trame verte et de la trame bleue.



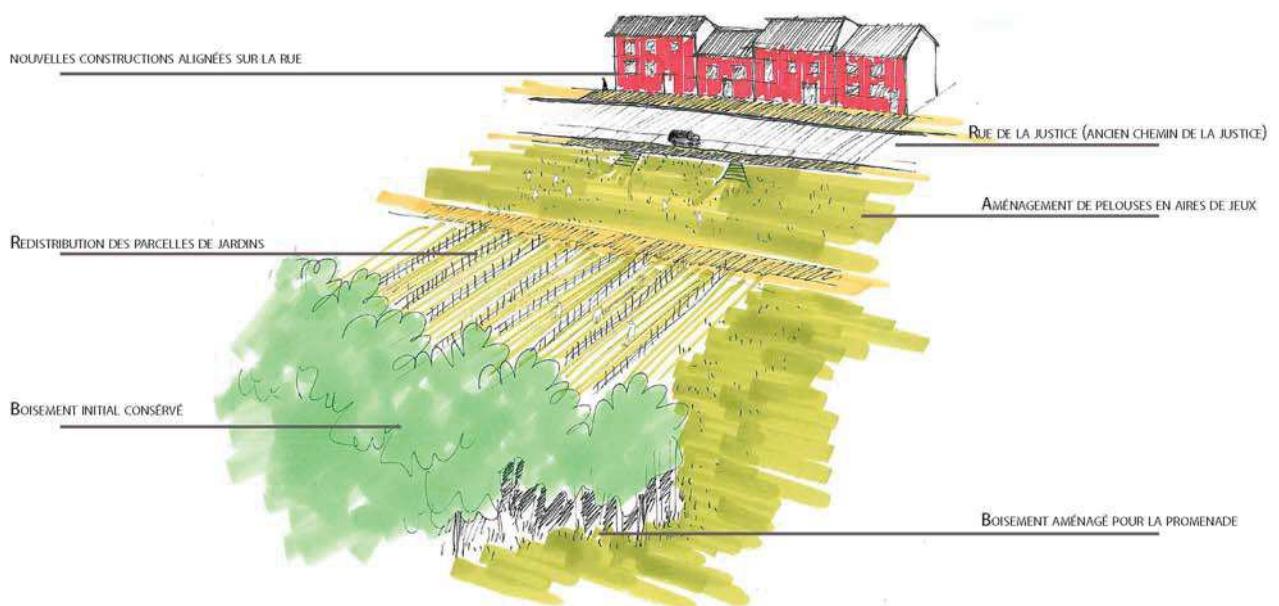
1 / ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS

ORIENTATIONS - PRAIRIE DES CORDELIERS

Les nouveaux tracés viaires reprendront le chemin de la Justice, le sentier de Bourreau. Le gabarit de ces nouvelles voies sera en adéquation avec une typologie de rue : chaussée d'une largeur n'excédant pas 5 m un seul stationnement ; des trottoirs d'une largeur minimale de 2 m.



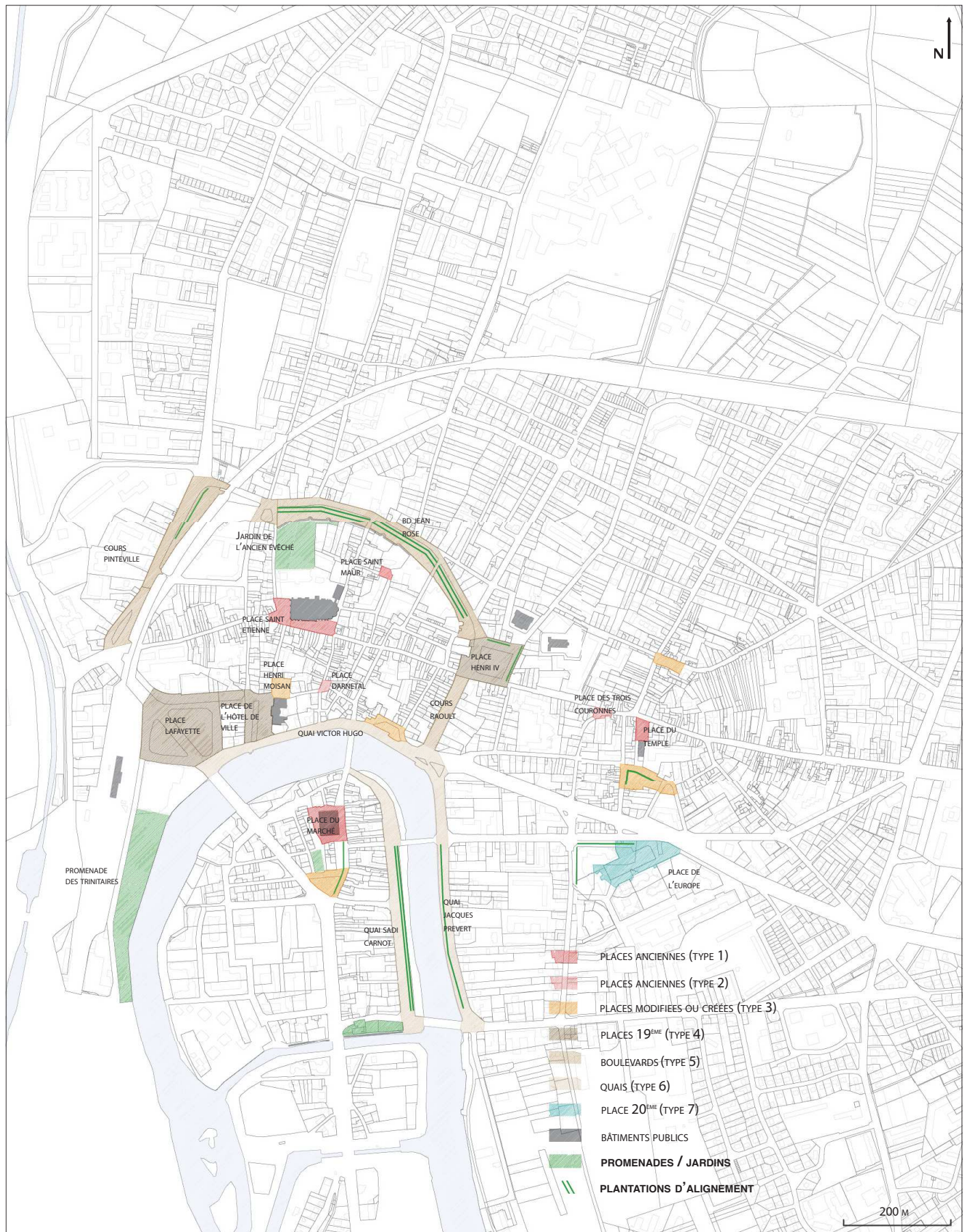
Pour mettre en valeur la fin du bois de Saint-Faron et les jardins potagers qu'il abrite, un parc public peut être créé au carrefour des chemins de l'Hospice et de la Justice. Celui-ci offrira un paysage de transition entre le nouveau quartier (la ville) et le bois (la nature). Enfin, dans l'intention de diminuer l'effet de rupture engendré par la ligne de chemin de fer entre le centre-ville et la plaine des Cordeliers, un front urbain peut prendre place en rive de la rue de la Justice dès la sortie du pont. Une bande étroite de la réserve foncière du cimetière pourra être convertie en terrain constructible.



LES PRINCIPES DU PARC PUBLIC DES CORDELIERS

2/ REDONNER UNE IDENTITÉ AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS

REPÉRAGE DIAGNOSTIC



DES ESPACES PUBLICS MAJEURS HÉTÉROGÈNES

2/ REDONNER UNE IDENTITÉ AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS

DIAGNOSTIC

Le paysage urbain est marqué par deux types d'espaces publics. D'une part les voies de circulation structurantes ou de desserte permettant l'irrigation des différents secteurs de la ville. D'autre part les espaces publics remplissant d'autres fonctions urbaines : les places et les larges avenues ou les quais. A Meaux ce deuxième type d'espaces publics a plusieurs origines.

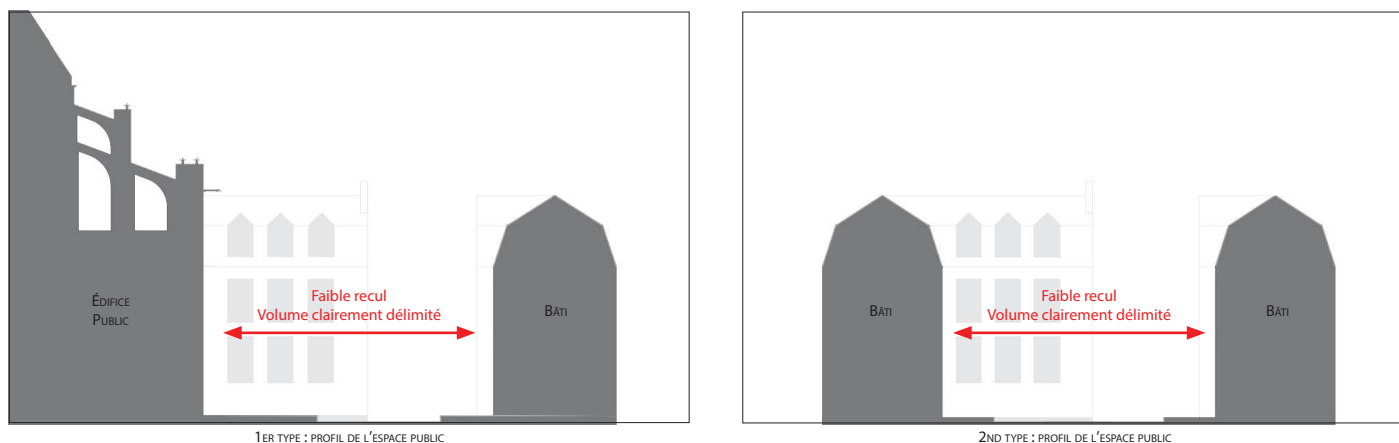
Les places du centre ancien, du quartier des halles et du faubourg Saint Nicolas ont une origine ancienne liée à leur fonction de lieu de rassemblement économique ou culturelle. Les places et boulevards autour des centres anciens, aménagés plus tardivement, vers le 19ème siècle, répondent encore à des fonctions de lieu de rassemblement mais servent également de lieu d'agrément. Enfin certaines places ont une origine plus récente, elles sont le fait d'un aménagement concerté (Centre judiciaire). On peut caractériser cinq types d'espaces publics distincts. On peut retrouver des caractéristiques communes entre chaque type, mais le plus souvent leur physionomie est déterminée par leur origine.

TYPLOGIE DES ESPACES PUBLICS MAJEURS

Un premier groupe contenant deux types d'espace public a une origine ancienne, essentiellement la période de l'Ancien Régime. Ces espaces publics ont été globalement conservés en l'état.

Un premier type correspond aux places publiques organisées autour d'un édifice majeur, ancien centre principal de la vie du quartier. Elles se caractérisent par un faible dégagement par rapport à l'édifice (à l'exception de la place du Temple ou quelques démolitions ont permis d'obtenir un peu plus de dégagement) et une forme irrégulière. L'espace de la place est bien marqué par les fronts bâtis qui la bordent. Cette catégorie comprend la place Saint Etienne, la place du Marché et la place du Temple.

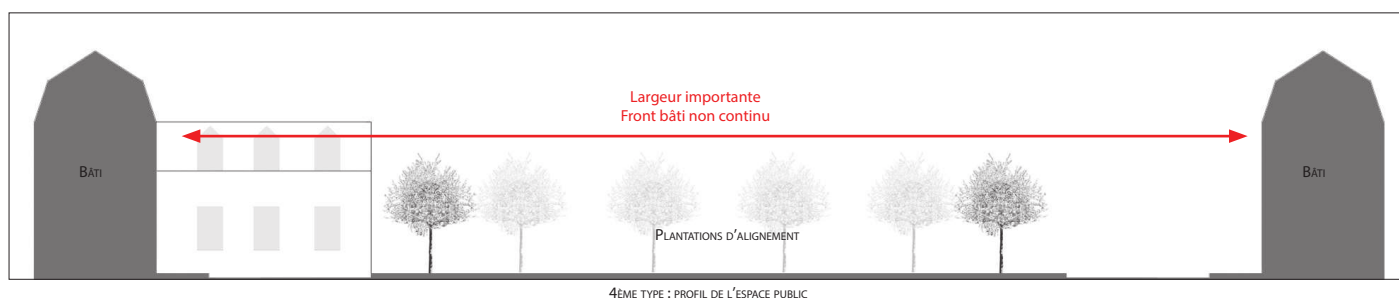
Un second type regroupe les places publiques prenant forme de carrefour urbain. Elles sont généralement de petite dimension et se distinguent des rues par leur forme non-linéaire. A l'instar du premier type, elles sont bordées par des fronts bâtis singularisant particulièrement leur volume. Cette catégorie comprend la place Darnétal, la place Saint Maur, la place des Trois couronnes.



Le troisième type d'espace public est un peu intermédiaire entre le premier et le deuxième groupe. Il peut s'agir soit de places plus anciennes dont la volumétrie a été modifiée, changeant ainsi leurs caractéristiques, soit de places créées sur l'emplacement de parcelles dont le bâti a été détruit. Leur absence d'identité est marquée par leur absence de dénomination (à l'exception de la place Henri Moisan). Parmi leurs caractéristiques on retrouve une utilisation exclusive sous forme de zone de stationnement et un aménagement souvent défailtant.

Le second groupe comprend les différents types d'espaces publics dont l'aménagement a été réalisé le plus souvent au cours du 19ème siècle.

Le quatrième type d'espace public concerne les places aménagées sur des espaces non urbanisés auparavant. Elles ont une forme relativement géométrique (carré ou rectangulaire) et ont des dimensions plus importantes que les places datant de l'Ancien Régime. Les fronts bâtis qui les bordent structurent ainsi moins nettement leur volume. Leur surface leur permet en revanche d'accueillir des plantations d'alignement. On retrouve dans cette catégorie la place Lafayette, la place de l'Hôtel de ville et la place Henri IV.

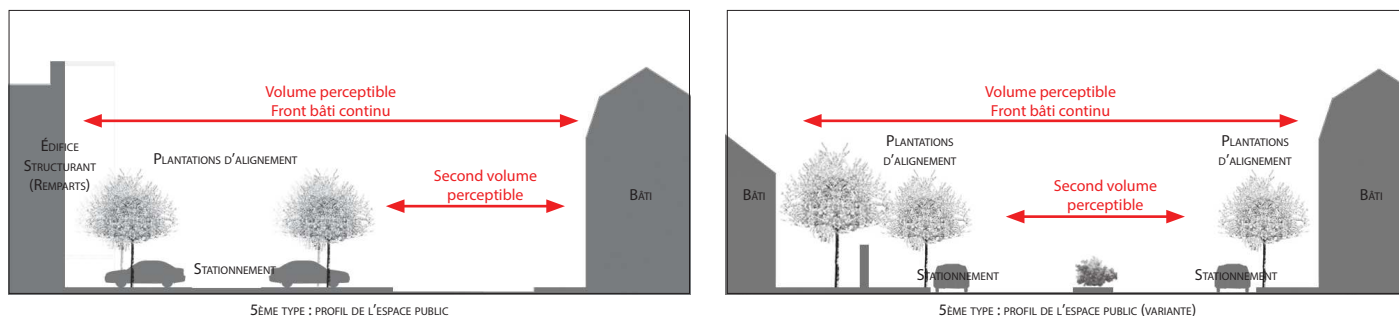


Le cinquième type d'espace public à Meaux est lié à l'aménagement des anciennes douves bordant l'enceinte médiévale. Souvent débutés pendant l'ancien régime, ces aménagements s'achèvent au cours du 19ème siècle. Leur aménagement répond donc à des logiques similaires aux places de la précédente catégorie. Les boulevards ainsi créés présentent des largeurs importantes (variant entre 20 et 40 mètres). Cette largeur permet un espace partagé entre la chaussée, zone réservée aux piétons et parfois espace de stationnement. Le volume de ces espaces est relativement identifiable grâce à un rapport entre hauteur de bâti

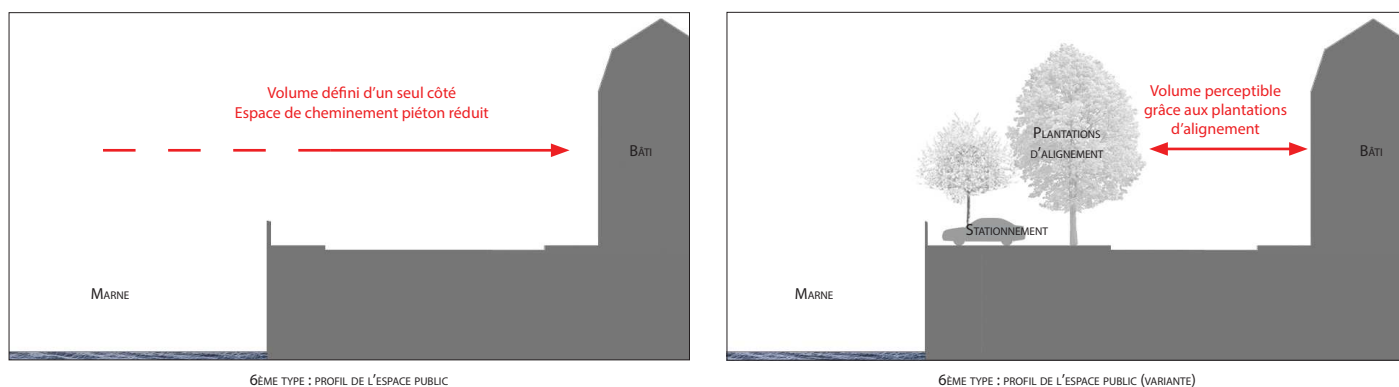
2/ REDONNER UNE IDENTITÉ AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS

DIAGNOSTIC

et largeur de boulevard cohérent. Deux boulevards présentent un caractère asymétrique du fait de la présence d'un élément structurant sur l'un des côtés, voie ferrée pour le cours de Pinteville et enceinte fortifiée pour le boulevard Jean Rose, le dernier présente un aménagement symétrique avec des fronts bâtis des deux côtés.



Le sixième type d'espace public est proche du précédent, mais il est lié à la présence de la Marne. Ces aménagements ont eu lieu soit sous l'Ancien Régime (rive gauche), soit au 19ème siècle (rive droite). Les quais aménagés présentent tous un profil relativement similaire, avec des largeurs comprises entre 15 et 25 mètres. Ils se caractérisent par une dissymétrie des éléments structurants l'espace, à un front bâti fait face le «vide» de la rivière. Sur certains quais ce vide est occulté par la présence de plantations d'alignement, ce qui au delà de l'agrément permet de mieux individualiser le volume de ce type d'espace public.



Enfin la place de l'Europe, première place créée depuis près d'un siècle dans le centre de la ville, regroupe une partie des caractéristiques des espaces publics décrits précédemment. Elle s'inscrit dans le cadre du projet de rénovation urbaine élaboré au sud de l'avenue Salvador Allende. Elle est le résultat de la démolition d'un certain nombre d'îlots. Sa forme et son volume sont assez mal définis puisqu'elle est constituée de plusieurs espaces reliés entre eux. Elle fonctionne comme un parvis pour le nouveau palais de Justice de Meaux. Contrairement aux autres espaces publics, sa caractéristique principale est de réserver son accès aux piétons.

PROBLÉMATIQUES DES ESPACES PUBLICS MAJEURS

Les problématiques liées aux espaces publics majeurs sont de deux natures : la liaison et l'homogénéité entre eux et l'aménagement de chacun. Les principaux problèmes, qui le plus souvent se conjuguent, sont les suivants :

LIAISON ET HOMOGENÉITÉ DES ESPACES PUBLICS

- Absence de liaison et de cohérence entre les espaces publics à l'échelle de la ville,
- Manque d'homogénéité dans la mise en oeuvre des revêtements,

AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

- Absence de composition de l'espace public par rapport à son environnement proche,
- Absence de mise en valeur des éléments patrimoniaux liés à l'espace public,
- Absence de prise en considération des cheminements piétons,
- Omniprésence de l'automobile sur l'espace public, sous forme de circulation ou de stationnement,
- Absence de prise en considération du facteur paysager, minéralisation des revêtements,
- Prolifération du mobilier urbain et des équipements de voirie.



ABSENCE DE MISE EN VALEUR DE L'ENCEINTE FORTIFIÉE
Bd JEAN ROSE



MINÉRALISATION DES REVÈTEMENTS
QUAI VICTOR HUGO

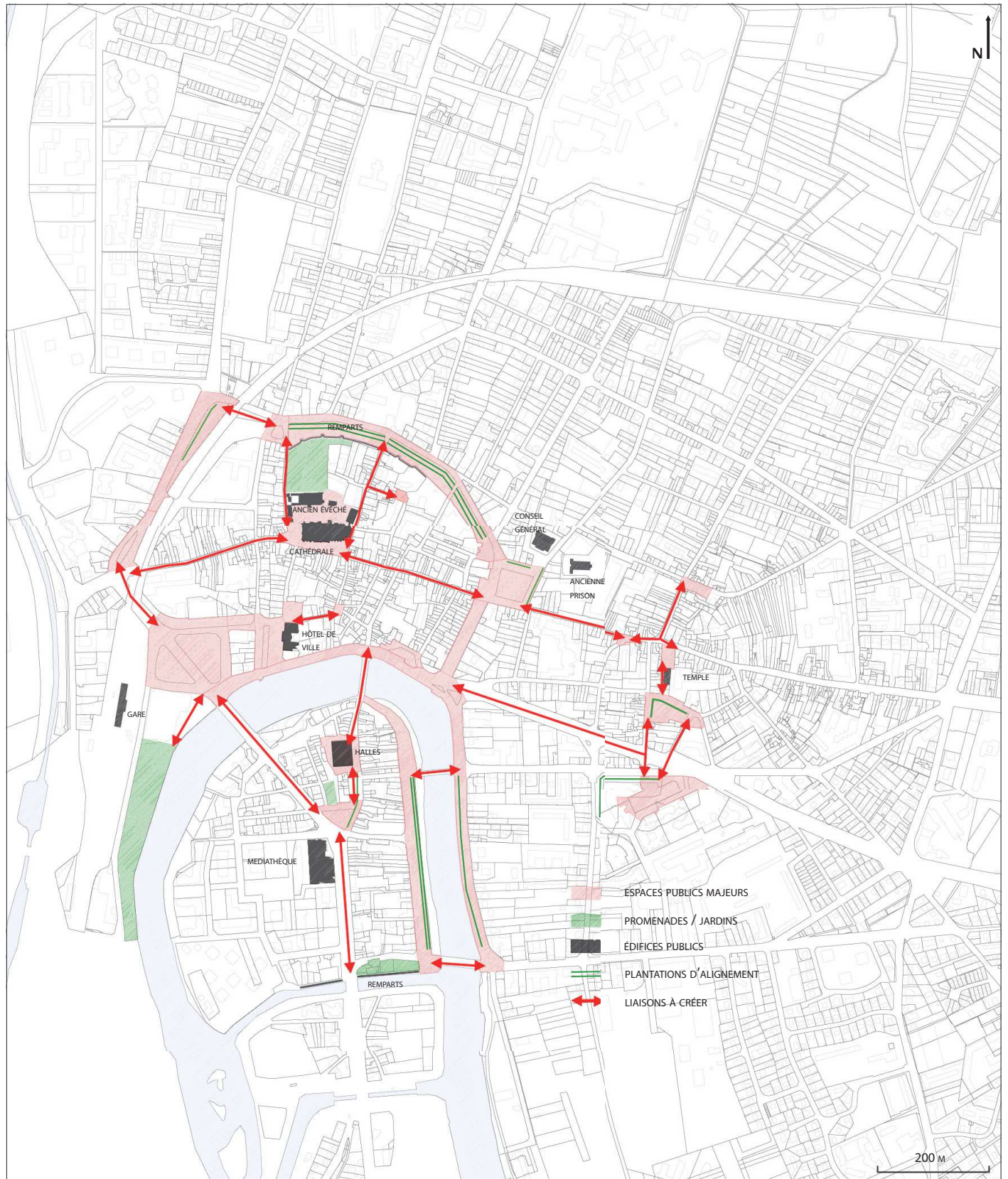


OMNIPRÉSENCE DE L'AUTOMOBILE
RUE CROIX SAINT LOUP

2/ REDONNER UNE IDENTITÉ AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS

ORIENTATIONS - LIAISON ET HOMOGENÉITÉ DES ESPACES PUBLICS MAJEURS

Les espaces publics majeurs doivent faire l'objet d'une politique d'aménagement offrant une certaine cohérence. Tout projet sur l'un de ces espaces doit nécessairement appartenir à un plan global et cohérent à l'échelle du cœur de ville. Ainsi on cherchera à constituer un maillage de cheminements piétons entre ces espaces publics majeurs dont on tiendra compte lors de leur réaménagement. On cherchera également à mettre en oeuvre un traitement des revêtements au sol et du mobilier urbain homogène afin d'éviter la multiplication des matériaux et des teintes de couleur employées.



DES ESPACES PUBLICS MAJEURS À RELIER ET À HARMONISER

2/ REDONNER UNE IDENTITÉ AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS

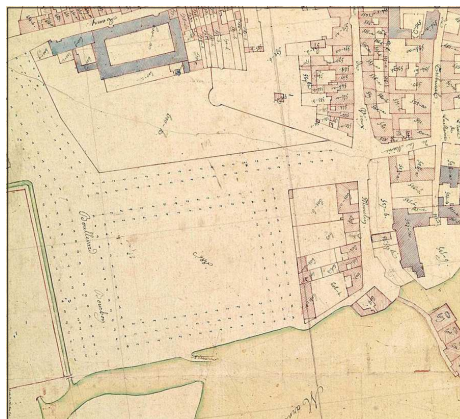
ORIENTATIONS - AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS MAJEURS

Redonner une identité à un espace public nécessite avant tout d'en caractériser les différentes composantes. Cette analyse permettra de dégager des principes de composition qui permettront une meilleure insertion de l'espace public dans son environnement. Il faudra ainsi étudier l'origine historique de cet espace public, définir les fonctions urbaines qu'il occupe, les éléments physiques qui le structure et enfin le patrimoine communal qui pourrait être mis en valeur par un aménagement adéquat. L'exemple de la place Lafayette peut permettre d'illustrer ce principe d'aménagement des espaces publics. Cette place occupe une position centrale dans le centre ville de Meaux.

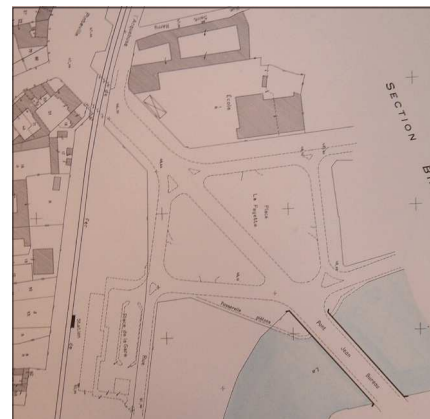
Les anciens plans de la place montrent qu'elle a changé plusieurs fois de vocation depuis le 18^{ème} siècle. A cette époque il ne s'agit que d'une plaine inondable en bord de Marne. Elle est traversée de deux chemins se croisant en son centre, l'un reliant le Faubourg Saint Rémi aux vieux moulins, le second l'enclos des Trinitaires à l'une des portes de la ville. Au début du 19^{ème} siècle, la place devient une entité à part entière, elle subit des alignements et on y dispose des plantations d'alignement. Ce n'est visiblement encore qu'un espace de promenade. La place ne va prendre sa véritable importance qu'au milieu du 19^{ème} siècle avec l'aménagement de la gare et des quais, puis la création du pont Jean Bureau au 20^{ème} siècle.



PLAN MONVOISIN - 1738



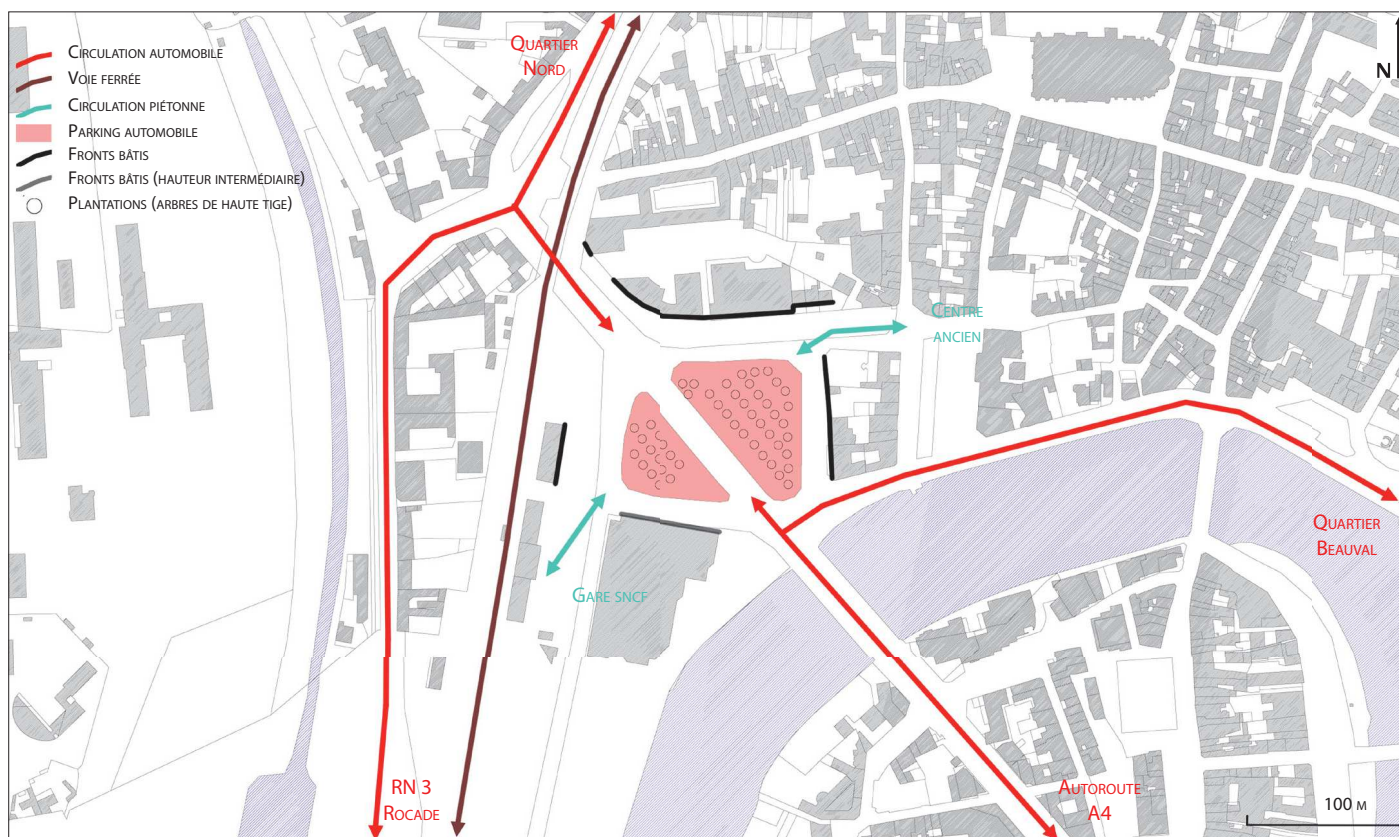
CADASTRE NAPOLÉONIEN - 1814



CADASTRE - 1969

Aujourd'hui la place remplit plusieurs fonctions. Elle constitue un noeud central de la circulation automobile à Meaux, accueillant le trafic provenant de la rocade, du quartier Nord, de l'autoroute par le quartier des Halles et du quartier de Beauval par les quais. Elle constitue un noeud pour les circulations piétonnes d'une part vers la gare SNCF et d'autre part vers le centre ancien. L'espace de la place sert également de parc de stationnement.

L'espace de la place est structuré par plusieurs éléments. Au Nord et à l'Est, des fronts bâtis délimitent clairement la volumétrie de la place. Au Sud cette volumétrie est moins affirmée en raison de l'ouverture vers la Marne et la faible hauteur du parking. Certains axes de circulation automobile ouvrent des perspectives comme l'avenue Jean Bureau ou encore le quai Victor Hugo.

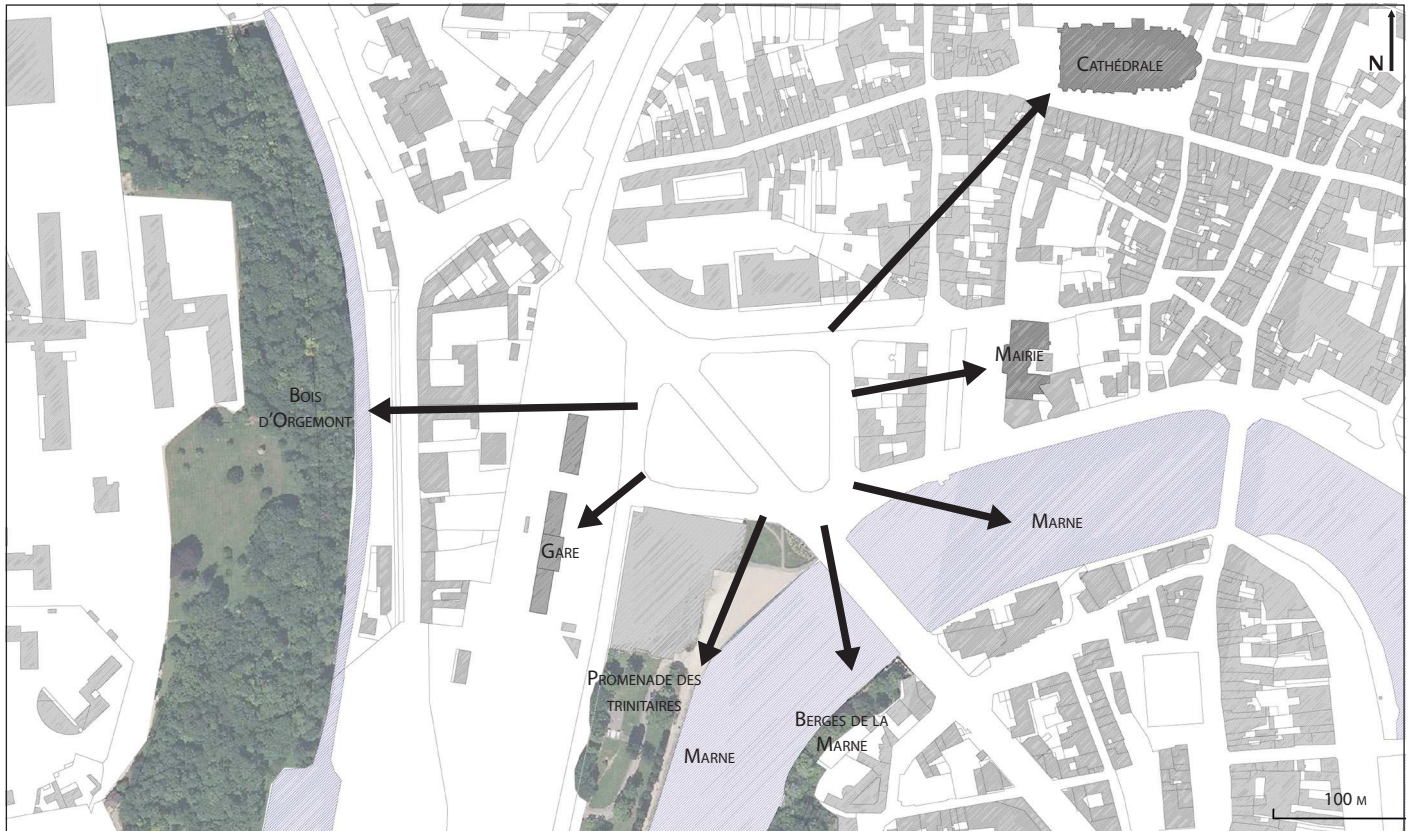


PLACE LAFAYETTE
FONCTIONS URBAINES ET ÉLÉMENTS STRUCTURANTS

2/ REDONNER UNE IDENTITÉ AUX ESPACES PUBLICS

ORIENTATIONS - AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS

L'aménagement de la place doit également tenir compte de tous les éléments patrimoniaux qui y sont visibles. Certains sont au premier plan et influent directement sur la structure de la place (GARE), d'autres se trouvent en arrière plan et ont une influence plus mineure sur ses dispositions (CATHÉDRALE, MAIRIE, BOIS D'ORGEMONT). Néanmoins le recul que procure la place doit être utilisé afin de développer un panorama sur l'éventail du patrimoine de Meaux.



PLACE LAFAYETTE
ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À METTRE EN VALEUR



LA GARE SNCF ET LE BOIS D'ORGEMONT EN
ARRIÈRE PLAN MASQUÉ PAR LES PLANTATIONS



LA MARNE, SES BERGES ET LA PROMENADE
DES TRINITAIRES VUES DEPUIS LA PLACE

Enfin, l'aménagement de la place doit tenir compte des éléments qui peuvent en dégrader l'environnement et tenter d'en masquer l'effet. La place Lafayette est marquée notamment par la présence du pont de la SNCF au Nord qui marque une rupture dans la perspective offerte par l'avenue Jean Bureau. La présence d'un parc de stationnement occupant tout l'espace libre de la place est aussi pénalisant pour l'identité du lieu. Ces places de stationnement pourraient être partiellement ou totalement supprimées (suivant les nécessités) afin de redonner une certaine place aux cheminements piétons.



LE PONT SNCF DANS L'AXE DE
L'AVENUE JEAN BUREAU



PARCS DE STATIONNEMENT, OMNIPRÉSENCE
DE LA VOITURE

3/ STRUCTURER ET AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC

REPÉRAGE DIAGNOSTIC



UNE DIVERSITE D'AMBIANCES URBAINES

3/ STRUCTURER ET AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC

DIAGNOSTIC

Le bâti donnant sur la rue présente globalement deux types d'implantation par rapport à l'espace public : à l'alignement ou en retrait de cette alignement. Cette implantation est un facteur de structuration du paysage urbain mais également de l'espace public. Ces deux types d'implantation sont fortement liés à l'histoire de la ville. Historiquement l'implantation à l'alignement sur la rue est le plus ancien, l'implantation en retrait est une forme urbaine qui apparaît plutôt au cours du 19ème siècle. A Meaux, l'implantation à l'alignement sur la rue s'observe essentiellement sur les voies des centres d'urbanisation anciens (Ville épiscopale, Quartier du Marché et Faubourg Saint Nicolas) et sur les voies rayonnantes issues de ces centres anciens. L'implantation du bâti en retrait de la voie est majoritaire dans la plupart des secteurs urbanisés aux 19ème et 20ème siècles (notamment quartier de la République). Dans les secteurs où le bâti est implanté en retrait de la voie, certaines rues, dont le gabarit l'autorise, ont fait l'objet d'un aménagement par la commune. Des plantations d'alignement ont été mises en place pour agrémenter l'espace public. Aujourd'hui ces deux types de fronts bâtis perdurent mais présentent des altérations importantes quant à leur continuité. Certains fronts bâtis à l'alignement sur rue ont été altérés par l'implantation d'un bâti en retrait sur une ou plusieurs parcelles. Certaines plantations d'alignement sont mitées et affichent une discontinuité altérant la cohérence du paysage urbain.



FRONT BÂTI À L'ALIGNEMENT
RUE DU GÉNÉRAL LECLERC



RUPTURE DU FRONT BÂTI À L'ALIGNEMENT
RUE SAINT FARON



FRONT DE RUE MARQUÉ PAR LES PLANTATIONS
D'ALIGNEMENT
AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE



DISCONTINUITÉ DE LA PLANTATION D'ALIGNEMENT
AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE

Outre les problèmes liés à la structuration de l'espace public, se pose la question de son aménagement. Cela concerne essentiellement deux éléments de la voie : les revêtements de sol et le mobilier urbain.

Les revêtements de sols dans les quartiers centraux de Meaux présentent une grande diversité. On identifie ainsi des revêtements en vieux pavés, du pavement contemporain, des sols en enrobés ou encore des voies goudronnées. La nature, la forme et l'implantation du pavage varie également selon les rues. On identifie une volonté d'aménager les espaces piétons en pavage et les espaces dédiés à la circulation en revêtement goudronné. Cette diversité de revêtement, ne s'appuyant sur aucun schéma global, nuit fortement à la compréhension que l'on peut avoir du paysage urbain.

Le mobilier urbain présente également une diversité importante, tant pour ce qui regarde le mobilier de sécurité (plot, barrière...) que pour le mobilier d'agrément (bancs...) ou encore celui d'éclairage.



HÉTÉROGÉNÉITÉ DES REVÊTEMENTS DE SOL
CENTRE ÉPISCOPAL, FBG SAINT NICOLAS

HÉTÉROGÉNÉITÉ DE L'ÉCLAIRAGE PUBLIC
CENTRE ÉPISCOPAL, QUARTIER DU MARCHÉ

Enfin on relève sur de nombreux espaces publics la multiplication des éléments de mobilier urbain (sécurité, panneaux routiers, container, éclairage) qui viennent parfois encombrer le paysage urbain et en gêne l'usage.



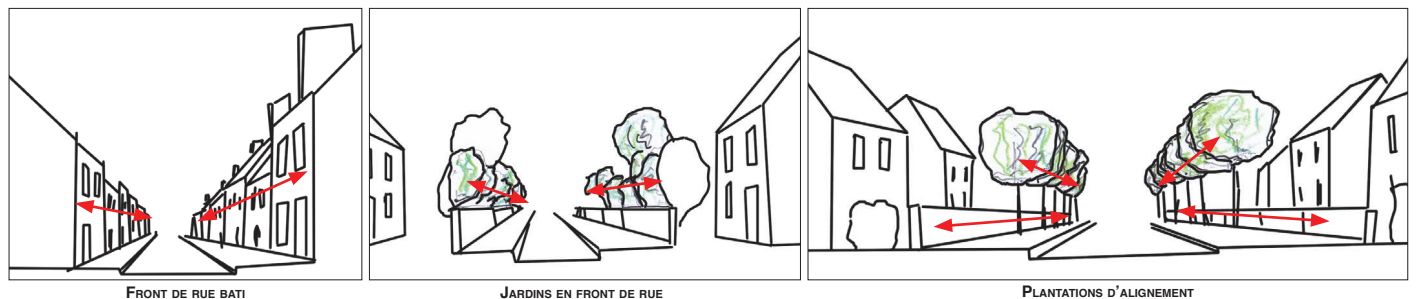
PROFUSION DU MOBILIER URBAIN /BOULEVARD JEAN ROSE

3/ STRUCTURER ET AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC

ORIENTATIONS

Afin de rétablir une cohérence au paysage urbain, il est nécessaire de traiter un certain nombre d'aspects.

L'un des facteurs les plus importants est la structuration de l'espace au regard de l'usager. Celle-ci est assurée par les éléments du paysage qui conduisent le regard le long de la rue. Ces éléments peuvent être le bâti en front de rue présentant un alignement ou les plantations végétales situées tant sur l'espace public (plantations d'alignement) que sur l'espace privé (jardins en front de rue).



Une grande partie du centre ancien (centre épiscopal et Marché) est caractérisé par la présence de fronts bâtis. Ces fronts bâtis doivent être préservés et renforcés au fur et à mesure des opportunités afin de renforcer le caractère urbain de ces quartiers. De la même manière le Faubourg Saint Nicolas présente des fronts bâtis sur rue, dans ce cas particulier on se reportera aux orientations de la section directement consacrée au Faubourg Saint Nicolas.

On trouve également des rues où la structuration de l'espace est réalisée grâce aux clôtures, associant mur bahut et grilles en partie basse et végétation en partie haute.

Les fronts bâtis et les fronts matérialisés par des clôtures végétalisées peuvent cohabiter au sein d'une même rue sans altérer le paysage urbain.

Dans les zones périphériques, certaines voies ayant fait l'objet d'un aménagement sur les espaces publics, des plantations d'alignement ont ainsi été créées. Si la plupart est aujourd'hui relativement complète, un certain nombre de ces plantations présentent des discontinuités qui doivent être effacées. Ces plantations caractérisent le plus souvent des voies larges susceptibles d'accueillir, chaussée, espace piéton et espace planté.

Enfin une partie des voies n'a pas à ce jour reçu une orientation d'aménagement des fronts de rue. Un bâti à l'alignement côtoie un bâti en retrait. Il ne s'agit donc pas de conforter un front existant mais de le requalifier. Pour cela on s'appuiera sur une série de critères à prendre en compte.

- Le type de front bâti bordant la voie, et la proportion de bâti en front de rue et de bâti en retrait, ainsi que les hauteurs de bâti.

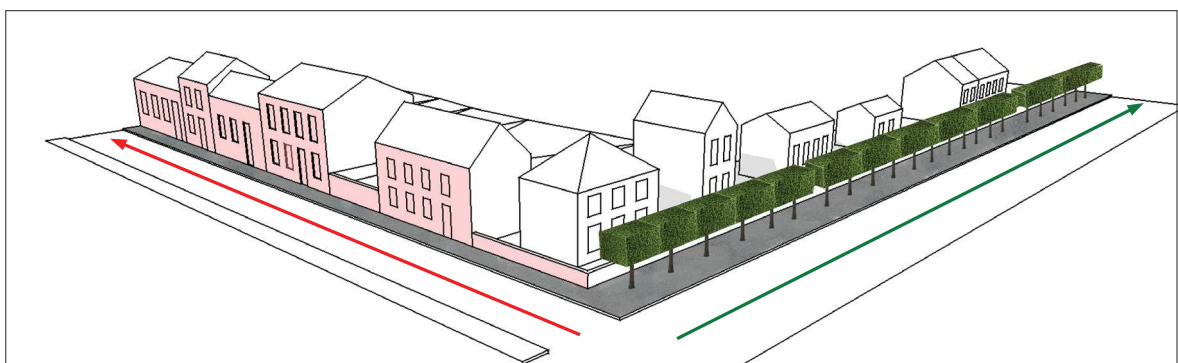
Ainsi on privilégiera un front bâti ou avec clôture végétalisée lorsque plusieurs séquences de maisons à l'alignement pourront être reliées, tandis qu'on optera plutôt pour les plantations d'alignement lorsque la majorité du bâti sera situé en retrait de la rue.

- La nature de la végétation dans le cas de bâti en retrait.

Pour des fronts de rue où la présence végétale est déjà affirmée par les jardins privés, on évitera le doublon avec des plantations d'alignement. On veillera à protéger l'existence de ces jardins structurant l'espace public.

- Le gabarit de la voie, le rapport entre l'espace piéton, les zones de stationnement et la chaussée.

La largeur de la rue et ses différentes fonction est un élément également déterminant dans le choix du type de front de rue. Une voie large avec des trottoirs importants favorisera la création de plantations d'alignement.



SCHEMA MONTRANT DES FRONTS DE RUE DIVERSIFIÉS, COHÉRENTS ET UNE VOIRIE IDENTIFIABLE

3/ STRUCTURER ET AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC

ORIENTATIONS

Il faut également retenir que le principe de continuité des fronts de rue n'a pas nécessairement un caractère symétrique par rapport à l'axe de la rue et n'impose pas une unité de front sur la totalité de la rue.

Ceci autorise la mise en place de types de front différents de chaque côté d'une même voie. A un front marqué par des jardins arborés peut faire face une plantation d'alignement sur le côté de la rue où les jardins sont moins développés.

Cela permet également de modifier le type de front sur les rues relativement longues marquées par des ruptures. Ainsi un axe marqué par des fronts bâtis continus peut à l'occasion d'une rupture (carrefour) ou d'une modification de son gabarit se voir border de plantations d'alignement sur une autre section.

On peut appliquer ce principe par exemple à la rue Saint Faron, qui sur une première séquence présente une largeur faible, et un front marqué par du bâti à l'alignement. Avec la rupture créée par la voie de chemin de fer, la voie s'élargit considérablement sur la seconde séquence et permet la disposition de plantations d'alignement. Il s'agit également d'un marqueur d'éloignement du centre urbain.



RUE SAINT FARON, SÉQUENCES DE FRONT DE RUE



SÉQUENCE 1 : FRONT BÂTI À L'ALIGNEMENT CONTINU

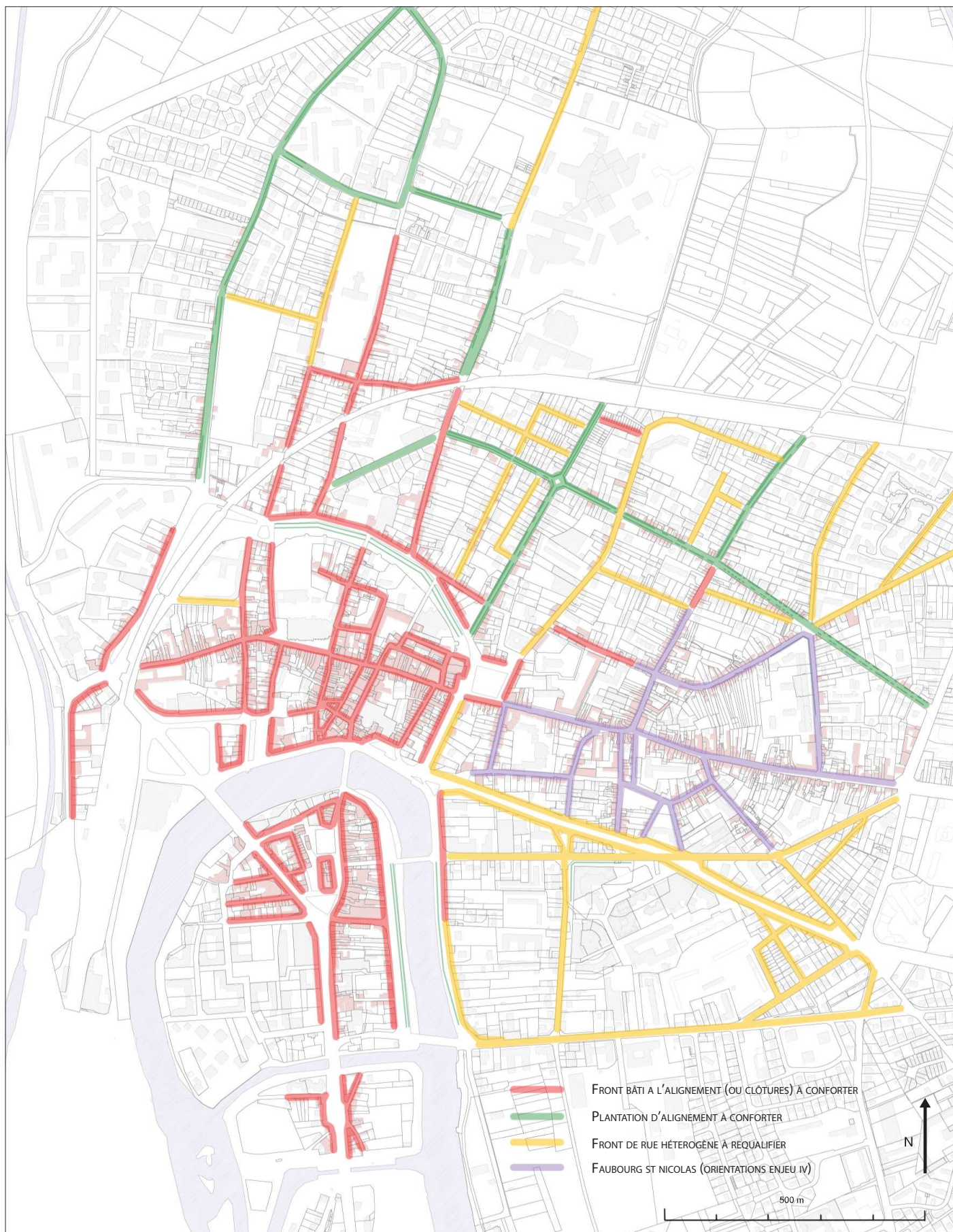


SÉQUENCE 2: PLANTATIONS D'ALIGNEMENT

Pour l'aménagement des espaces publics on privilégiera le principe d'harmonisation du traitement des revêtements de sol ainsi que du mobilier urbain. On veillera à ne pas multiplier les matériaux utilisés et les formes d'implantation qui participent à une mauvaise lecture du paysage urbain. Les revêtements et le mobilier urbain peuvent marquer de petites variations afin d'identifier les espaces piétons et de circulation ou la hiérarchie des espaces (places - rues).

3/ STRUCTURER ET AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC

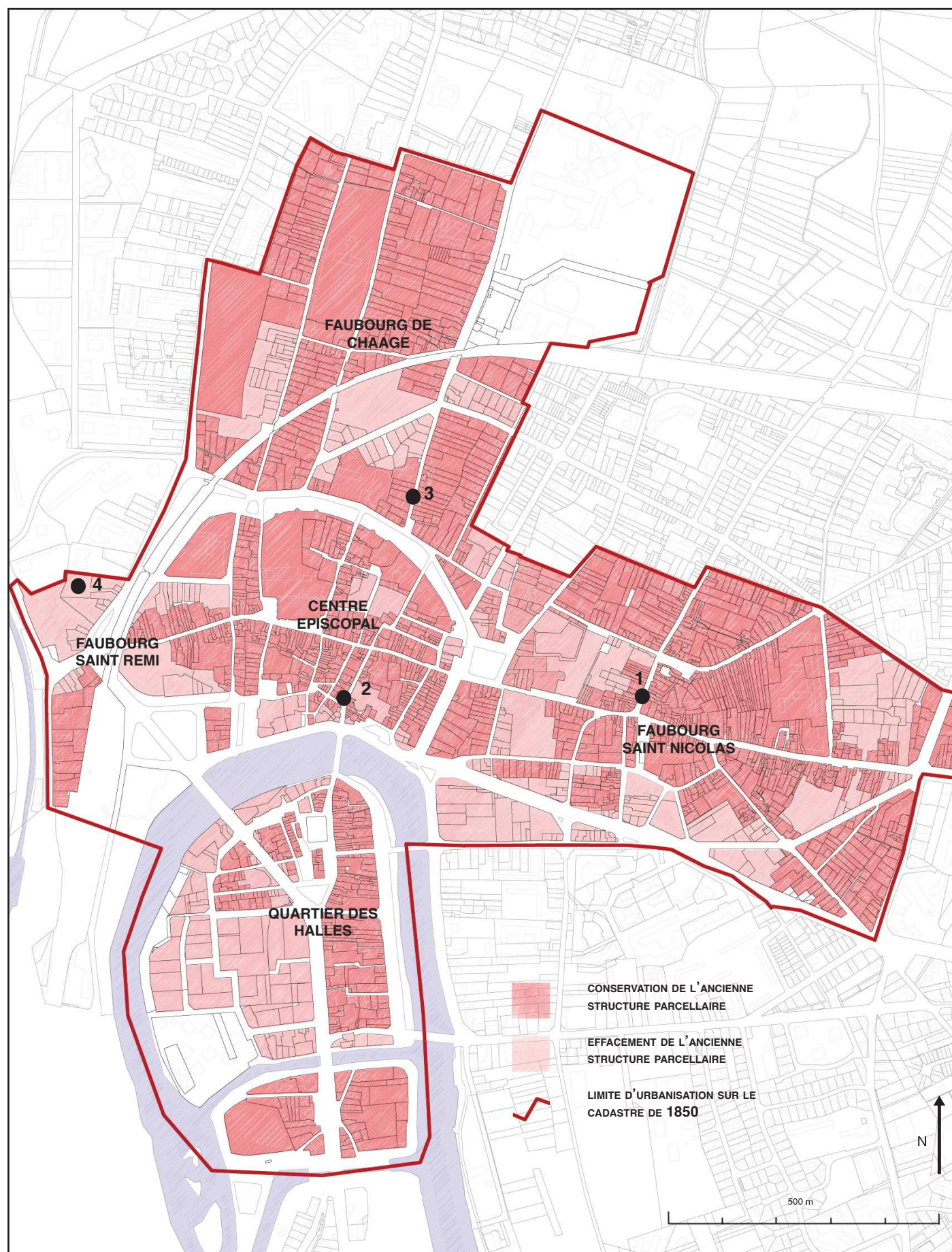
ORIENTATIONS



DES FRONTS URBAINS À CONFORTER

4/ COMPOSER AVEC L'ANCIENNE STRUCTURE PARCELLAIRE

REPÉRAGE DIAGNOSTIC



UNE MUTATION PARTIELLE DE L'ANCIENNE STRUCTURE PARCELLAIRE

4/ COMPOSER AVEC L'ANCIENNE STRUCTURE PARCELLAIRE

DIAGNOSTIC

Les quartiers les plus anciens de la ville montrent la persistance forte d'un tissu parcellaire hérité de l'Ancien Régime. La préservation de ce tissu est en partie due au peu d'évolution des tracés viaires depuis le 18ème siècle. Si la structure parcellaire est dans son ensemble plutôt bien préservée, les parcelles ne cessent quant à elles d'évoluer.

Les évolutions les plus mineures sont les remembrements en fond de parcelle entre plusieurs propriétés et les alignements de voirie amputant ou augmentant les parcelles en front de rue.

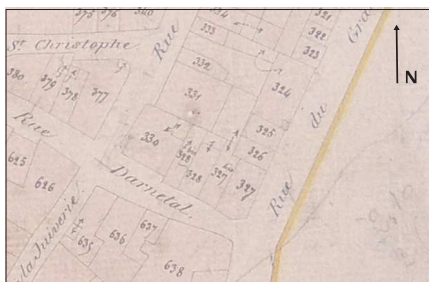
On observe également un type d'évolution plus important : les divisions ou regroupements de parcelles. Les premières sont présentes essentiellement en périphérie du centre ancien, là où les anciennes parcelles agricoles ou maraîchères ont subi un redécoupage. A l'inverse les regroupements de parcelles concernent de manière plus importante les centres anciens (Centre épiscopal, Quartier des Halles et Fbg Saint Nicolas). Les anciennes parcelles médiévales étroites sont regroupées pour offrir une meilleure habitabilité.

Enfin certaines parties du parcellaire ont été fortement altérées. Cela concerne indistinctement tous les quartiers. Ces altérations ont plusieurs origines : le démembrement des grandes parcelles religieuses, la construction d'équipements publics, le percement de nouvelles voies, ou bien encore l'aménagement d'un quartier (ZAC Luxembourg, Ilot de la Mairie, HLM Fbg Saint Rémi).

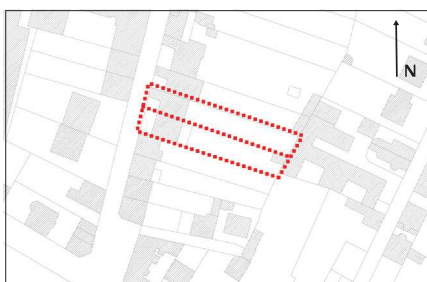
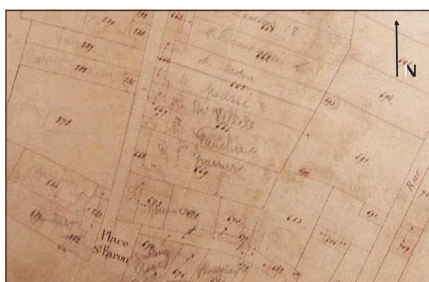
Ces évolutions du parcellaire peuvent être illustrées par une comparaison du cadastre de 1850 (document de gauche) avec celui de 2007 (document central) et sur les photos du bâti (document de droite). Sur ces photos, les traces des modifications parcellaires sont encore largement identifiables.



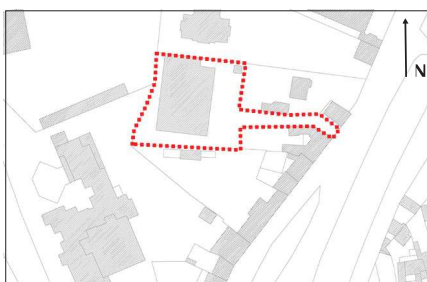
1/ EVOLUTION DU PARCELLAIRE PAR ALIGNEMENT DU FRONT BATI
RUE JEAN JAURES



2/ EVOLUTION DU PARCELLAIRE PAR REGROUPEMENT
RUE DU GRAND CERF



3/ EVOLUTION DU PARCELLAIRE PAR DIVISION
RUE SAINT FARON



4/ EVOLUTION DU PARCELLAIRE PAR
LA CREATION D'UNE RESIDENCE
COURS PINTEVILLE

4/ COMPOSER AVEC L'ANCIENNE STRUCTURE PARCELLAIRE

ORIENTATIONS

La gestion du parcellaire sur le territoire de la commune nécessite une certaine flexibilité afin de permettre une évolution de celui-ci. Cette évolution est bien souvent fonction de la pression foncière sur le quartier concerné et de la dimension des parcelles elles-mêmes. La pression foncière détermine l'évolution du nombre de modifications parcellaires, la dimension des parcelles, leur nature.

Dans les quartiers où la densité du bâti sur la parcelle est élevée, les modifications du parcellaire s'orienteront plus vers un regroupement de plusieurs entités. Ce regroupement est souvent causé par une inadéquation du bâti ancien aux usages d'habitation actuels. La plupart du temps cela concerne des zones où le bâti constitue un front de rue continu.

Le principe à adopter dans ce type de cas de figure est la pérennité de la marque de la limite de parcelle. Bien souvent ce type de regroupement donne lieu à une unification du traitement de la façade sur rue, effaçant irrémédiablement un patrimoine fragile et souvent peu pris en considération. La conservation de la lecture de cette limite permet de préserver le rythme parcellaire qui participe au paysage urbain. Lorsqu'il s'agit d'un bâti rénové, cela peut consister en une préservation des caractéristiques propres à chaque façade. Lorsqu'il s'agit d'une reconstruction, elle peut être matérialisée de plusieurs manières que cela soit par une ornementation (moulure, bandeau...), une légère différence de traitement (enduit, matériaux de façade), une légère différence de volumétrie.



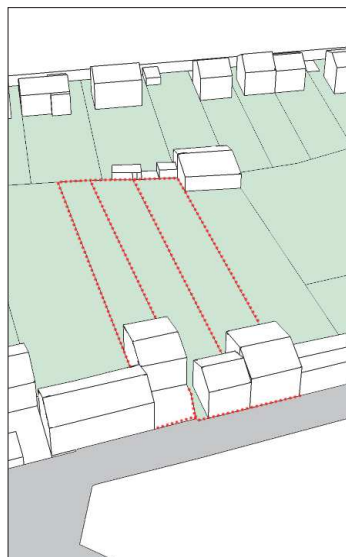
REGROUPEMENT PARCELLAIRE AVEC LISIBILITE DE L'ANCIENNE LIMITE



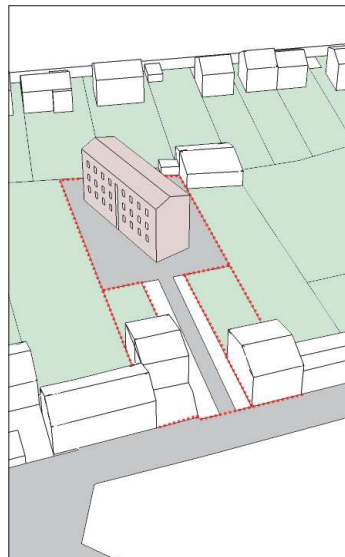
REGROUPEMENT PARCELLAIRE AVEC ABSENCE DE LISIBILITE DE L'ANCIENNE LIMITE

Dans les quartiers où au contraire la densité du bâti est plus faible, les modifications parcellaires s'orienteront plutôt vers une division du parcellaire existant. Ces divisions ont pour objectif une optimisation de la surface non bâtie et une densification du bâti sur les parcelles. Il s'agit le plus souvent de zones urbanisées plus tardivement dominées par un habitat individuel.

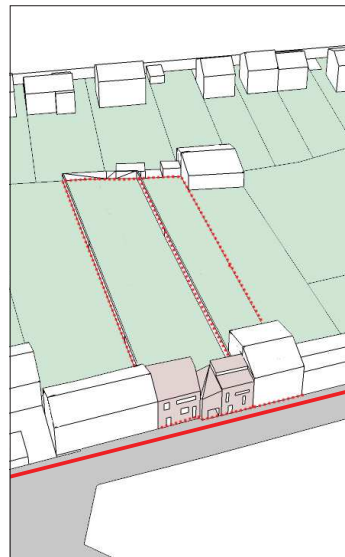
Le principe à adopter dans ce type de cas de figure est la préservation autant que possible des fonds de parcelle et des fronts de rue. De nombreux îlots à Meaux ont ainsi subi des modifications importantes en leur cœur, avec la construction d'immeubles collectifs d'une hauteur supérieure à R+2. Le principe y était l'acquisition d'une parcelle puis des fonds de parcelles environnantes, cette méthode permettait de dégager un foncier important où la réalisation d'opérations d'habitat collectif pouvait avoir lieu. Outre la disparition du parcellaire d'origine, ce type d'opération dégradait fortement l'environnement urbain de certains quartiers, où en arrière plan des maisons individuelles se dressent des immeubles ou des barres d'habitations collectives. On évitera donc ce type d'intervention et on privilégiera une implantation sur la rue du bâti. Dans les cas où une densification du parcellaire est inévitable, on veillera à conserver le lien entre bâti en front de rue et bâti en fond de parcelle avec une implantation autour d'une cour. La hauteur de ce bâti en fond de parcelle sera limitée afin d'éviter toute émergence visuelle depuis la rue.



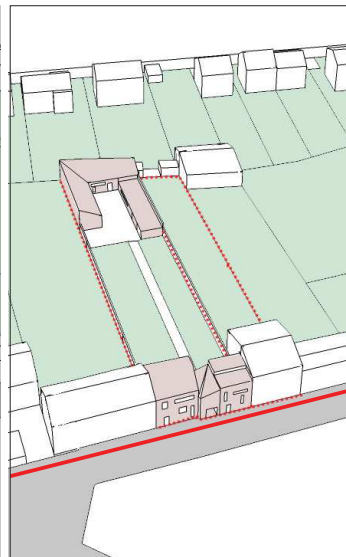
SITUATION EXISTANTE



DIVISION PARCELLAIRE AVEC IMPLANTATION D'UN IMMEUBLE R+3



MODIFICATION DU PARCELLAIRE AVEC IMPLANTATION DU BÂTI EN FRONT DE RUE



MODIFICATION DU PARCELLAIRE AVEC IMPLANTATION DU BÂTI EN FRONT DE RUE ET EN FOND DE PARCELLE

**D- DES ENJEUX ARCHITECTURAUX
ET ENVIRONNEMENTAUX
LIÉS À L'AMÉLIORATION
DU BÂTI ANCIEN**

1/ ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU BÂTI ANCIEN

DIAGNOSTIC / ORIENTATIONS GÉNÉRALES

DIAGNOSTIC

Le patrimoine bâti ancien est soumis à deux tendances actuelles quant à son évolution. La première tient à la pression foncière qui est accentuée pour les quartiers à proximité du centre et qui provoque un morcellement foncier. La seconde tient à la volonté fréquente des propriétaires de pouvoir agrandir leur habitation. Parfois cela a lieu grâce à la réunion de deux parcelles, le plus souvent cela est impossible. La question des extensions et des surélévations prend alors tout son sens.

On observe à Meaux deux secteurs différents quant à l'évolution du bâti.

Le centre épiscopal et le quartier des Halles qui présentent déjà une densité de bâti très importante. Les surfaces libres y sont le plus souvent rares et si la question des extensions ne s'y pose presque pas, en revanche celle des surélévations est présente.

Les quartiers périphériques où la pression foncière est pour l'instant moins importante et où la plupart des maisons possèdent un jardin. Dans ces quartiers la question des extensions est omniprésente et peut être une source d'altération tant pour la qualité du bâti que pour l'environnement urbain dans son ensemble.

La multiplication des ajouts, extensions ou surélévations sur un bâti ancien de qualité peut faire perdre à celui-ci une grande partie de son intérêt patrimonial en altérant sa lisibilité voire sa structure.

Plusieurs exemples de tels altérations ont pu être relevés à Meaux lors d'un repérage.



MAISONS 18E. SURÉLEVATION D'UNE MAISON ET ÉDIFICATION D'UN GRAND COMBLE ALTERANT LA LECTURE DE L'ENSEMBLE
RUE SAINT REMI



MAISON 18E-19E. DE MULTIPLES EXTENSIONS ONT TOTALEMENT DÉNATURÉ LE VOLUME INITIAL DU BÂTI
RUE DE CHAAGE

PROPOSITION D'ORIENTATION

L'évolution du bâti ancien ne peut être envisagée que si la structure existante de la ville est respectée.

- Respect de la typologie des différents tissus urbains, qui se caractérisent par leur densité (forte ou plus faible) et par l'homogénéité ou l'hétérogénéité du bâti composant les fronts de rue.

- Respect des différentes typologies architecturales, qui présentent des spécificités tant du point de vue de l'implantation dans le parcellaire que du rapport à l'espace public.

Que ce soit dans le cas de l'insertion de constructions neuves ou d'extension du bâti existant, il est souhaitable que ces constructions se positionnent soit :

- en imitation de l'architecture en place, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité cohérente,

- en contraste de formes et matériaux afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine et clairement identifiable.

1/ ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU BÂTI ANCIEN

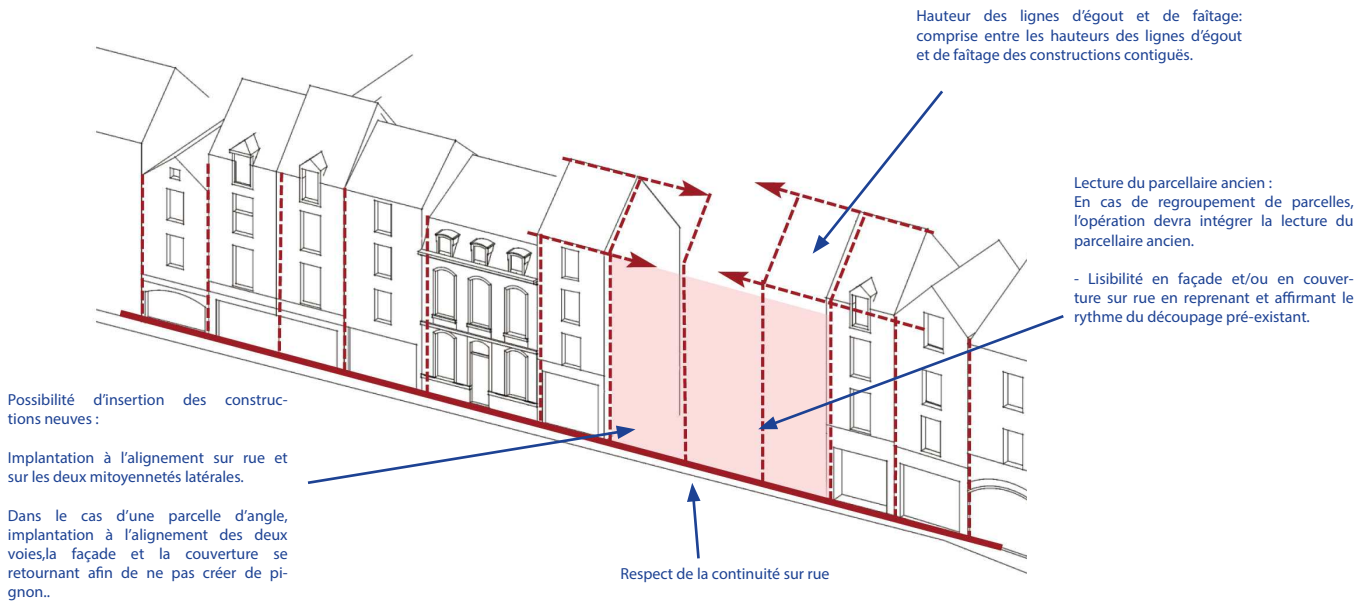
FICHE N°1 : TISSU DE FORTE DENSITÉ PRÉSENTANT DES FRONTS DE RUE HOMOGENES

EXTENSION DU BÂTI ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES DANS LE TISSU EXISTANT

Tissu du centre ancien constitué de maisons de ville

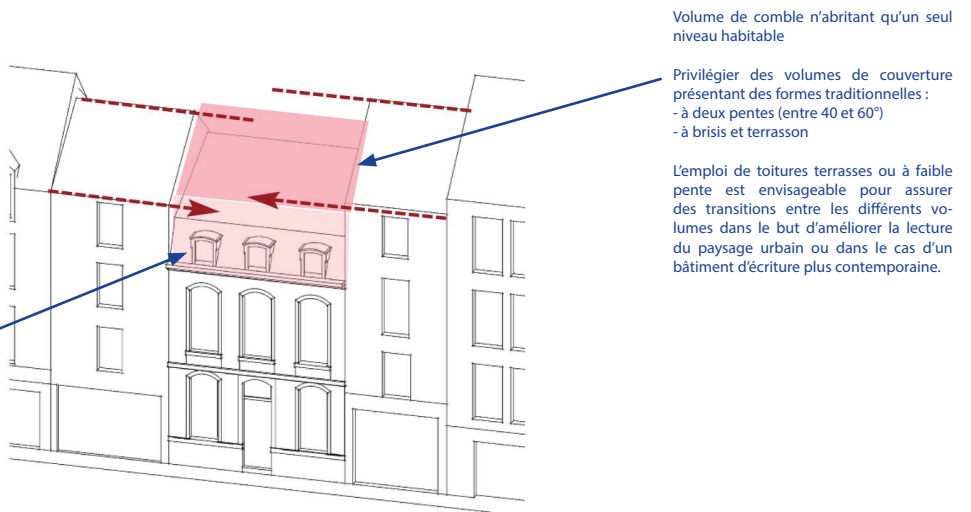
Les quartiers centraux d'origine ancienne situés autour de la cathédrale et du marché présentent une forte densité. Ils sont caractérisés par une implantation du bâti à l'alignement sur rue dans une structure parcellaire particulièrement étroite. Ce tissu urbain est composé essentiellement de maisons de ville, voire ponctuellement de petits immeubles de rapport. L'insertion de constructions neuves se pose dès lors qu'un bâtiment ancien est amené, pour diverses raisons, à être remplacé.

Il convient dans ce cas de préserver les spécificités formelles du tissu existant : d'assurer une insertion cohérente du nouveau bâtiment. L'extension du bâti existant, se pose dans les mêmes termes.



Dans ces quartiers de forte densité, les possibilités d'extensions sont limitées et plutôt envisageables en terme de surélévation du bâti existant que d'adjonction de volumes.

Possibilité d'extension du bâti existant : Hauteur des lignes d'égout et de faitage comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faitage des constructions contiguës



1/ ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU BÂTI ANCIEN

FICHE N°2 : TISSU DE DENSITÉ MOYENNE PRÉSENTANT DES FRONTS DE RUE HOMOGENES

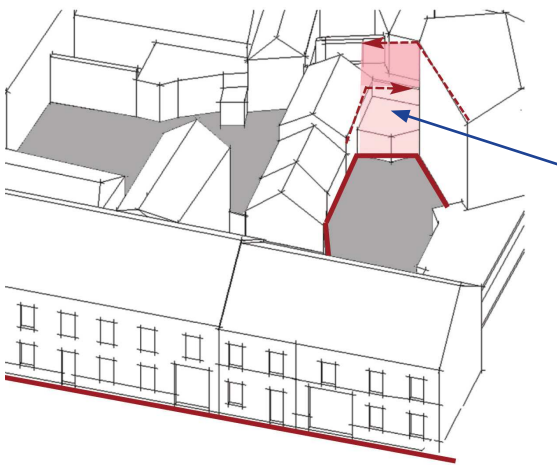
EXTENSION DU BÂTI ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES DANS LE TISSU EXISTANT

Tissu des faubourgs d'origine rurale constitué de fermes et maisons de maraîcher

Si les faubourgs d'origine rurale présentent une certaine densité du bâti sur rue avec une implantation en ordre continu de fermes et de maisons de maraîcher, les parcelles qui leurs sont associées présentent une densité moindre. Elle sont occupées par des cours (ouvertes ou fermées) dans le cas des fermes, par de longs jardins dans le cas des maisons de maraîcher.

Cette spécificité typologique, doit être prise en compte quant à l'insertion des constructions neuves ou à l'extension du bâti existant.

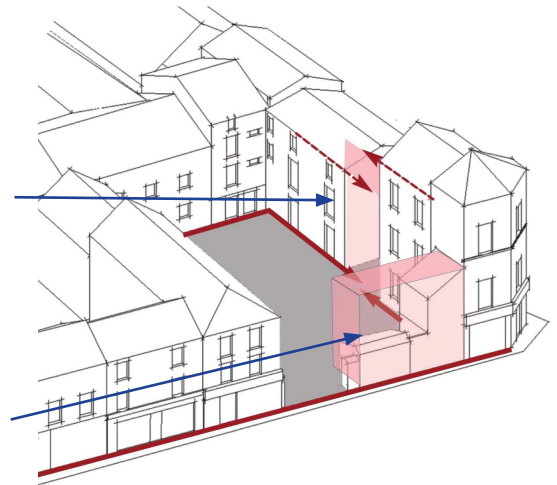
Ferme associée à une cour fermée :



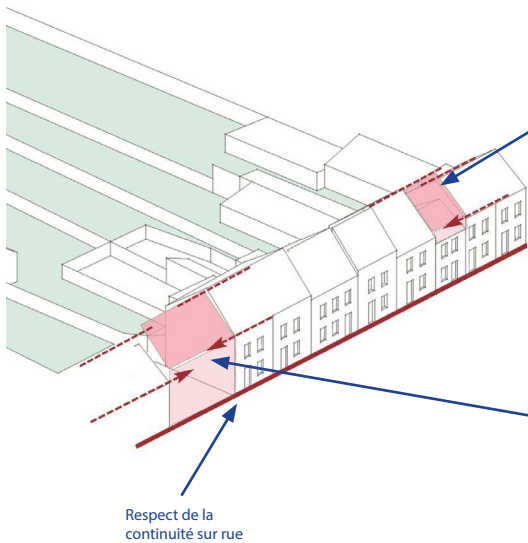
Possibilité d'insertion des constructions neuves :
Respect des alignements sur cour, marges d'implantation et de hauteur déterminées par les deux constructions contiguës.

Possibilité d'extension du bâti existant :
Respect de la continuité sur rue, marges d'implantation et de hauteur déterminées par les deux constructions contiguës.

Ferme associée à une cour ouverte :



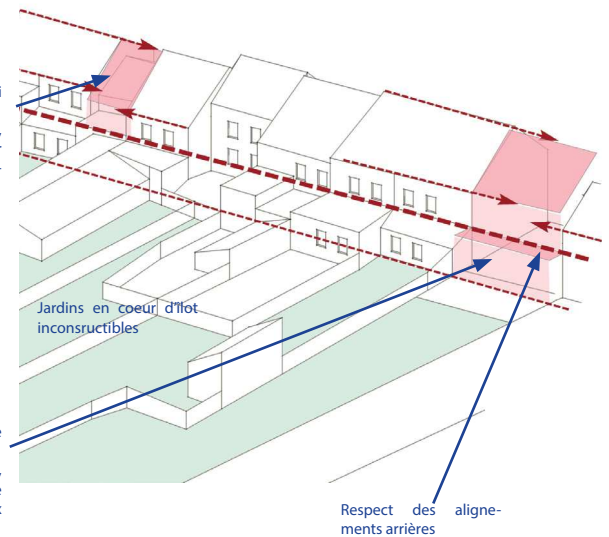
Maison de maraîcher associée à un parcellaire laniéré occupé par un jardin :



Respect de la continuité sur rue

Possibilité d'extension du bâti existant :
Respect de la continuité sur rue, marges d'implantation et de hauteur déterminées par les deux constructions contiguës.

Possibilité d'insertion de constructions neuves :
Implantation à l'alignement sur rue, marges d'implantation arrière et de hauteur déterminées par les deux constructions contiguës.



Respect des alignements arrière

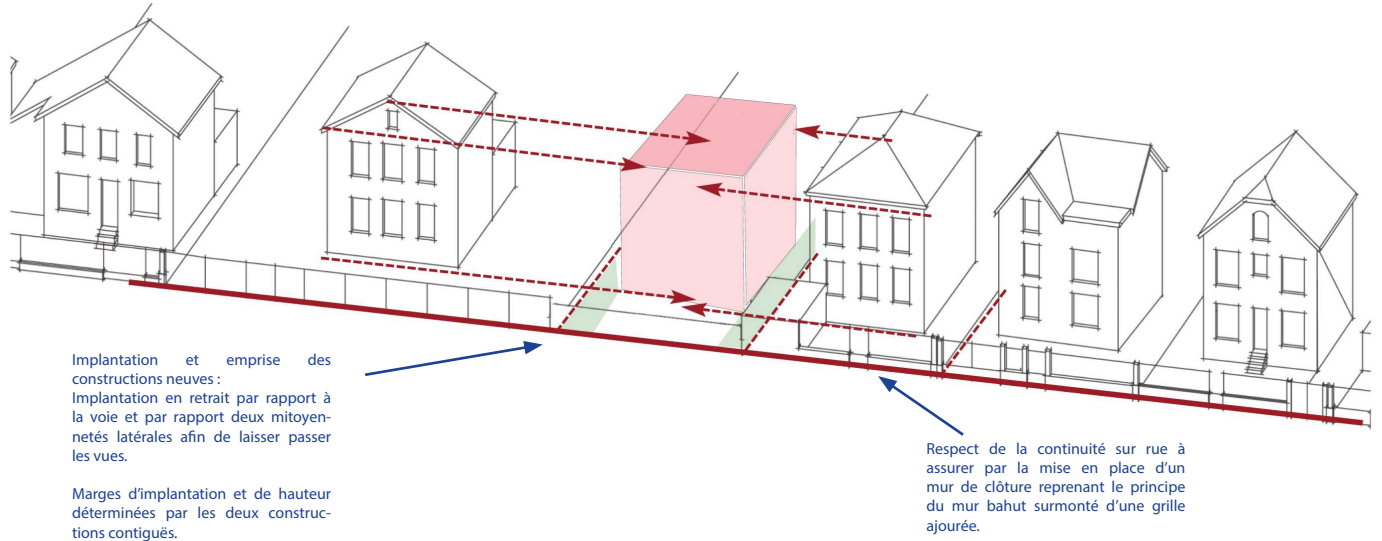
1/ ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU BÂTI ANCIEN

FICHE N°3 : TISSU DE FAIBLE DENSITÉ PRÉSENTANT DES FRONTS DE RUE HOMOGENES

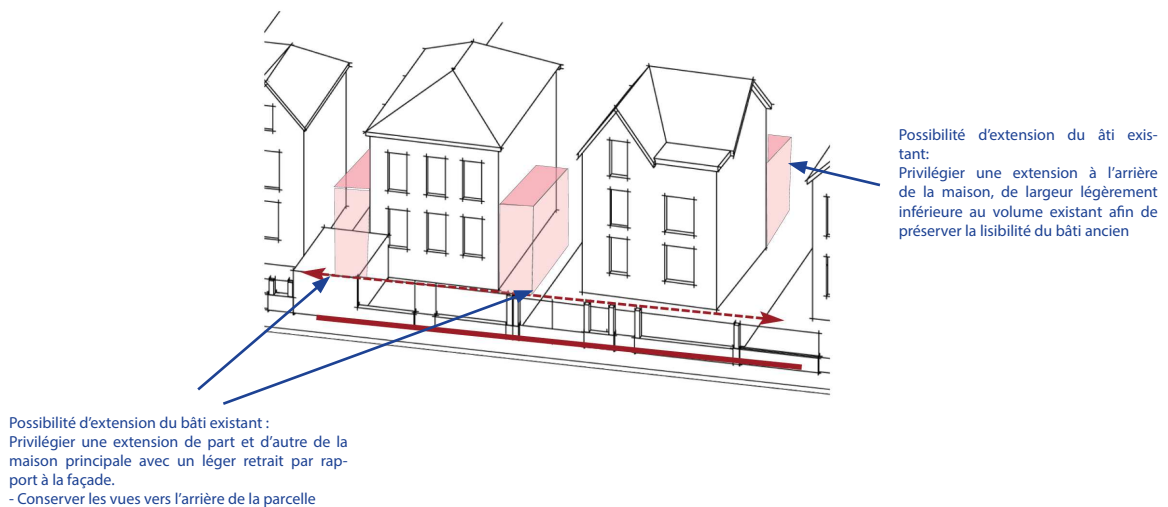
EXTENSION DU BÂTI ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES DANS LE TISSU EXISTANT

Tissu des faubourgs constitué de pavillons

Le tissu pavillonnaire est caractéristique des extensions de la ville à partir du 19e siècle. Il se distingue par le mode d'implantation du bâti dans le parcellaire : en retrait de l'alignement sur rue et dégagé d'une ou plusieurs limites séparatives. La maison est précédée d'une cour ou d'un jardin fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée. Ces spécificités formelles méritent d'être préservées, obligeant la mise en place de certaines règles quant à l'implantation des nouvelles constructions et des extensions.



Dans ce type de quartier de plus faible densité. Les extensions en surface seront privilégiées plutôt que des surélévations afin de ne pas altérer le volume du bâti ancien. Celles-ci s'implanteront prioritairement sur la façade arrière de la maison, ou bien sur les cotés de celles-ci quand la parcelle est assez large pour permettre les vues latérales vers le jardin. Elles seront dans tous les cas de plus faible hauteur que le bâti principal.



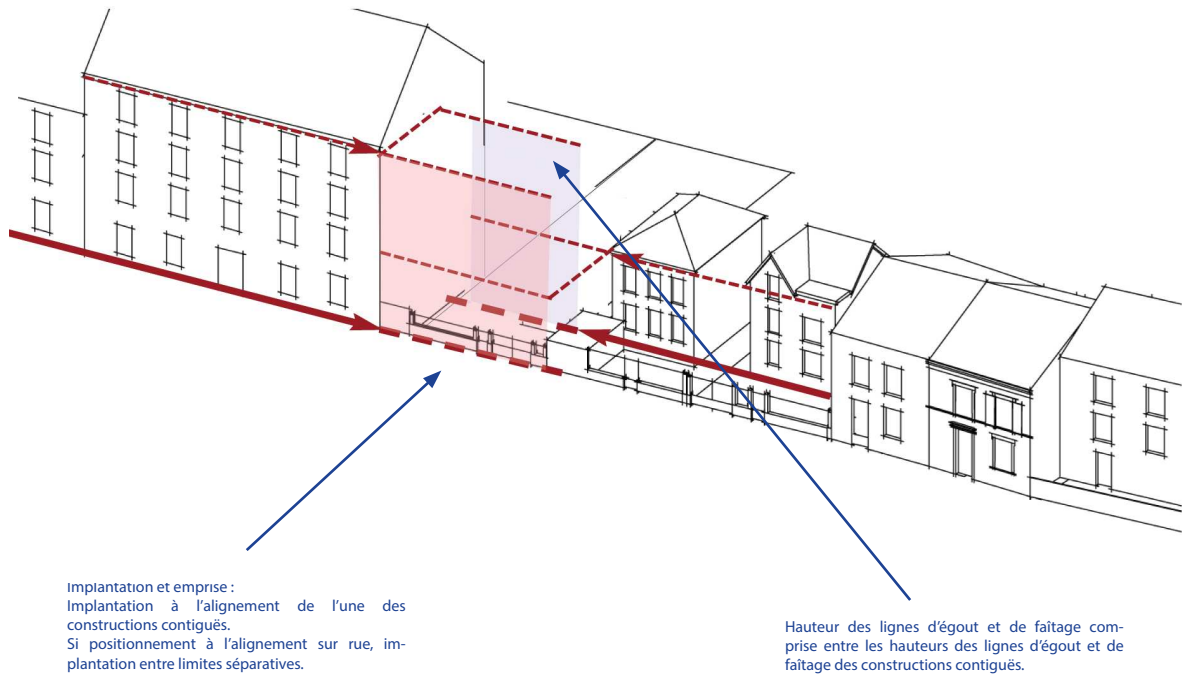
1/ ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU BÂTI ANCIEN

FICHE N°4 : TISSU DE FAIBLE DENSITÉ PRÉSENTANT DES FRONTS DE RUE HÉTÉROGÈNES

EXTENSION DU BÂTI ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES DANS LE TISSU EXISTANT

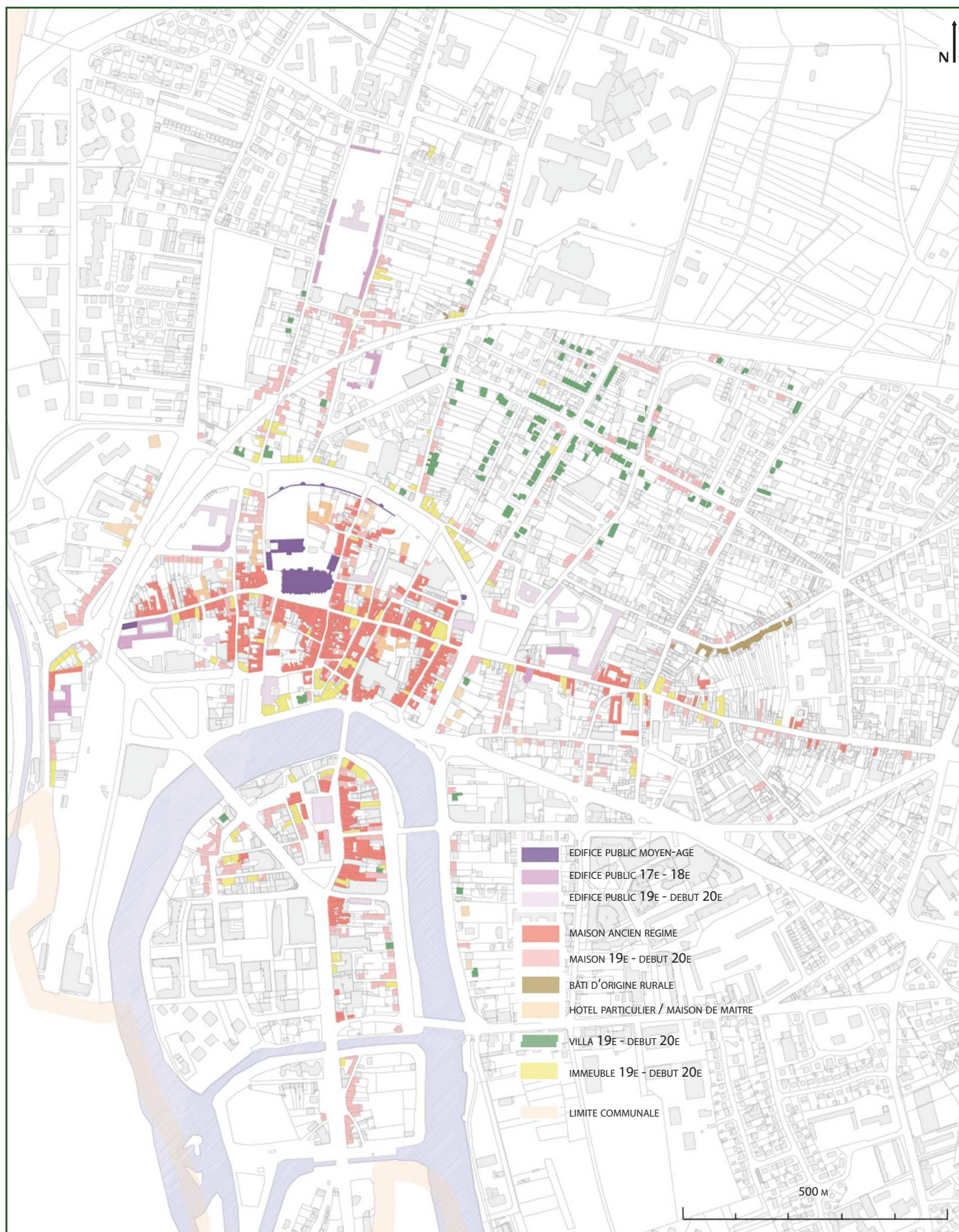
Tissu des faubourgs constitué d'immeubles, maisons de ville, pavillons

Les quartiers de plus faible densité correspondent aux quartiers périphériques de la ville. Ils sont composés d'un bâti plus ou moins ancien et de qualité caractérisé par une alternance de petits immeubles de rapport, maisons de ville à l'alignement sur rue et de pavillonnaire en retrait. L'enjeu repose sur la préservation des spécificités formelles de la rue dans le traitement et l'implantation des constructions neuves ainsi que dans l'extension du bâti en place.



2/ ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

REPÉRAGE DIAGNOSTIC



UNE RICHESSE TYPOLOGIQUE DU BÂTI, TÉMOIGNAGE DE L'HISTOIRE MELDOISE

2/ ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

DIAGNOSTIC / ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le territoire de la commune de Meaux présente encore un bâti ancien de qualité. Celui-ci est le résultat d'une stratification au cours des périodes historiques, fruit du développement et du renouvellement de la ville.

Dans un premier temps, un repérage à la parcelle de ce bâti ancien a été conduit sur l'étendue du territoire urbanisé jusque dans les années 1930. Cette période marque la limite d'édification du bâti admis comme d'intérêt patrimonial.

Trois quartiers montrent une grande concentration de bâti ancien de qualité : le centre ancien, le quartier du Marché et le Faubourg Saint Nicolas.

D'autres quartiers montrent la présence d'un bâti ancien d'intérêt patrimonial plus diffus : les faubourgs de Chaage, de Saint Rémi et le quartier République.

La typologie du bâti repéré a été établie sur la base des fiches présentées en phase 1 de l'étude. Celle-ci était assez large et des regroupements ont dû être établis pour élaborer la légende de la carte ci-contre. On distingue d'une part la période de construction : Ancien Régime, 19^{ème} -début 20^{ème} siècle et enfin postérieur à 1940. On distingue d'autre part le type d'usage du bâti : bâtiment public, maison courante, hôtel particulier, immeuble.

La mise au point d'une typologie fine mais exploitable permet des recommandations et prescriptions de conservation adaptées à chaque bâti.

Dans un second temps, un repérage des altérations rencontrées sur ce bâti ancien a montré une nette disparité des situations. Certaines maisons ou immeubles présentent un excellent état de conservation des dispositions d'origines, d'autres montrent des altérations mineures susceptibles d'être réparées, d'autres enfin sont marqués par de lourdes altérations irréversibles.

L'analyse du type d'altérations rencontrées permettra d'ajuster au mieux les recommandations mise au point sur la base de la typologie du bâti établie.



1/ SUPPRESSION DE L'ENSEMBLE DE LA STRUCTURE DE LA FACADE
RUE DARNETAL



2/ SUPPRESSION DES MENUISERIES (CONTREVENTS)
RUE ST CHRISTOPHE



3/ ENDUIT CIMENT ET SUPPRESSION DES MODÉNATURES
RUE DE LA CORDONNERIE



4/ SURÉLEVATION DU BÂTI EXISTANT
RUE DE TIVOLI



5/ MODIFICATION DES OUVERTURES
RUE DE TIVOLI

PROPOSITION D'ORIENTATION

L'entretien et la restauration du bâti ancien nécessite l'adoption de quelques principes généraux:

- Mettre en valeur les dispositions architecturales anciennes du bâti en privilégiant l'unité stylistique liée à une époque.
- Se servir des dispositions architecturales anciennes conservées comme référence pour les interventions concernant les façades, les toitures, les menuiseries.
- Privilégier les matériaux et mises en oeuvre traditionnels.



VILLA 19^{EME} SECLE. CONSERVATION DES DISPOSITIONS D'ORIGINE.
RUE DES CORDELIERS



BÂTI D'ORIGINE RURAL. CONSERVATION DES DISPOSITIONS D'ORIGINE.
RUE DU FBG ST NICOLAS



MAISON 18^E. RESTAURATION DE QUALITE DE LA FACADE D'UN IMMEUBLE (ENDUIT, FERRONNERIE)
RUE ST ETIENNE

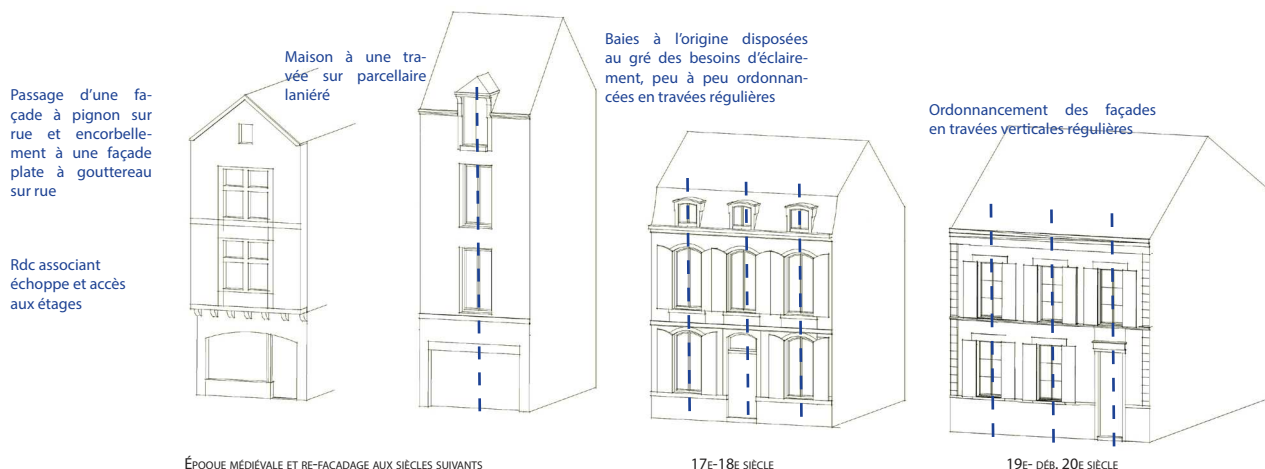


MAISON 19^E. ENTRETIEN DES FACADES (CERAMIQUE, PIERRES)
AVENUE DE LA REPUBLIQUE

2/ ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

FICHE N°1 : LA MAISON DE VILLE

DIAGNOSTIC



DISPOSITIONS D'ORIGINE :

Époque médiévale :

- Élévation en moellon ou à pan de bois recouvert d'un enduit au plâtre lissé. Soubassement en pierre.

Époques suivantes :

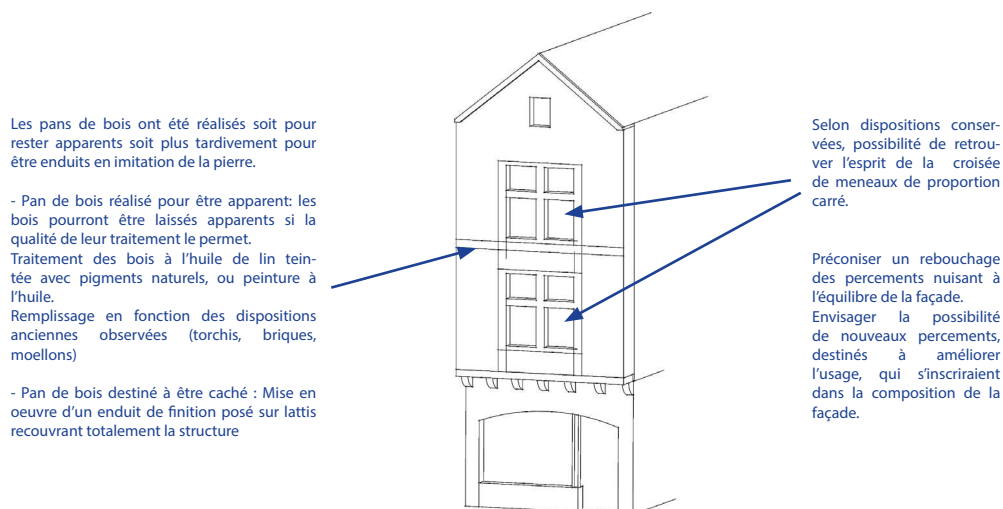
- Moellons enduits, brique et plâtre à partir du XIXe siècle.
- Encadrement des baies, chaînage et modénature en pierre de taille ou en plâtre.
- Menuiseries en bois. Contrevents en bois évoluant vers des persiennes métalliques se repliant en tableau. Garde-corps en fer forgé.
- Couverture en tuile de terre cuite de petit moule, ou en ardoise.

Bâti relativement fragile, dont les façades se sont régulièrement "mises au goût du jour" faisant place à de nombreuses modifications, voire altérations des dispositions originelles :

ALTÉRATIONS FRÉQUENTES :

- Modification des percements, éventaement du Rdc par les devantures commerciales.
- Modification du parement (piochage de l'enduit plâtre remplacement par un enduit ciment).
- Suppression de la modénature.
- Modification des menuiseries en bois (fenêtres et volets roulants PVC), dépose des ouvrages de ferronnerie.

EXEMPLE DE PROPOSITIONS D'ORIENTATION RÉGLEMENTAIRE (PRESCRIPTIVES OU INCITATIVES) POUR LES MAISONS DE VILLE PRÉSENTANT UN PAN DE BOIS.



2/ ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

FICHE N°2 : LE BÂTI RURAL - FERME ET MAISON DE MARÂCHER

DIAGNOSTIC

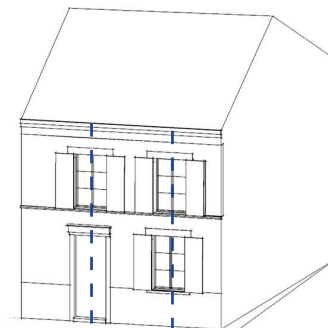
Élévation du corps de logis principal peu percée

Rythme et proportion des baies plus ou moins réguliers pour la ferme



Modénature sobre

FERME



Rythme et proportion des baies réguliers pour la maison de maraîcher

MAISON DE MARÂCHER

- DISPOSITIONS D'ORIGINE :
- Toiture en bâtière constituée de tuile plate de petit moule, voire en ardoise.
 - Élévation en moellon enduit au plâtre lissé.
 - Soubassement en pierre dure ou enduit
 - Encadrement des baies, chaînage et modénature en plâtre.
 - Menuiseries en bois, fenêtres à grands carreaux, éventuels contrevents.
 - Grande porte charretière en bois pour la ferme.

Ce bâti vernaculaire montre des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété, qui présentent une grande pérennité dans le temps. Il s'agit cependant d'un bâti fragile, objet de nombreuses altérations :

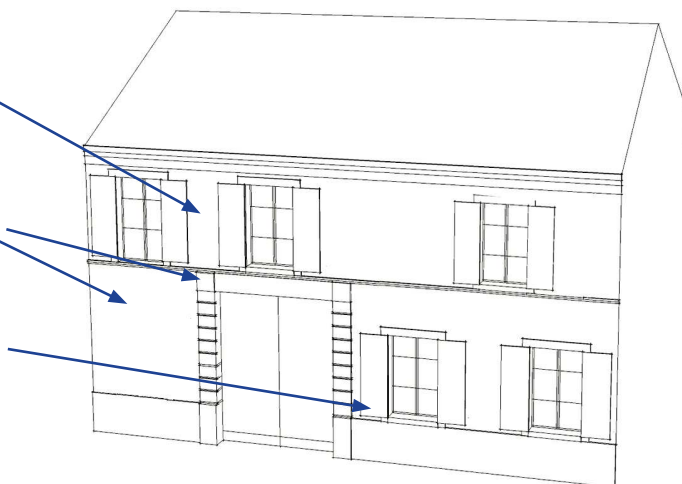
- ALTÉRATIONS FRÉQUENTES :
- Modification des percements, création de portes de garage à Rdc.
 - Modification du matériau de couverture (Tuile mécanique)
 - Modification du parement (piochage de l'enduit plâtre remplacement par un enduit ciment)
 - Suppression des encadrements des baies, chaînage et modénature en plâtre
 - Modification des menuiseries en bois (fenêtres et volets roulants PVC)
 - Dépose des portes charretières.

PROPOSITIONS D'ORIENTATION RÉGLEMENTAIRE (PRESCRIPTIVES OU INCITATIVES) POUR LES FERMES ET MAISONS DE MARÂCHER EN TERME DE MATÉRIAUX DE FAÇADE :

Mise en oeuvre d'un enduit en plâtre gros, de finition serrée et lissée, ou en chaux naturelle de finition talochée ou brossée.

Conservation de la modénature existante, sobre, en légère saillie, voire au nu de l'enduit en partie courante.

Restauration ou remplacement des contrevents suivant les dispositions anciennes.



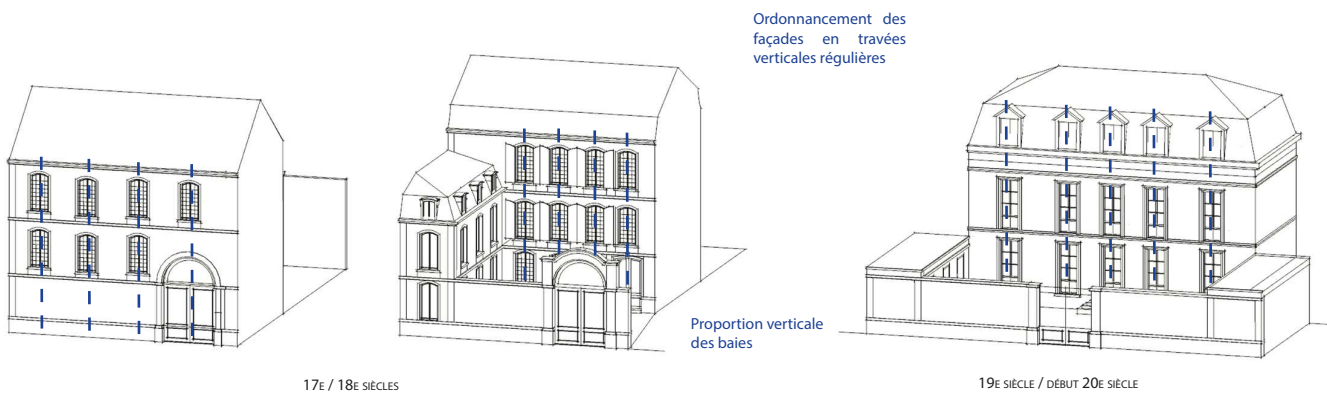
Tonalités de la palette des couleurs utilisées à Meaux. Coloration de l'enduit par adjonction de sable de carrière ou de rivière et de sablon. Traitement de la modénature d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante.

Proscrire l'isolation par l'extérieur qui confine les maçonneries traditionnelles anciennes.

2/ ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

FICHE N°3 : L'HÔTEL PARTICULIER

DIAGNOSTIC



- DISPOSITIONS D'ORIGINE :
- Toiture en bâtière constituée de tuile plate évoluant progressivement vers un comble brisé en ardoise.
 - Élévation en moellon enduit, encadrement des baies chaînage et modénature en pierre de taille.
 - Menuiseries en bois : fenêtres à petits carreaux, portes moulurées
 - Ferronnerie en fer forgé.

- Toiture à comble brisé en ardoise et terrasson zinc.
- Élévation en moellon enduit au plâtre lissé ou brique, encadrement des baies, chaînage et modénature en pierre de taille ou plâtre.
- Menuiseries en bois.
- Contrevents métalliques se repliant en tableau.
- Ferronnerie en fonte moulée/ fer forgé

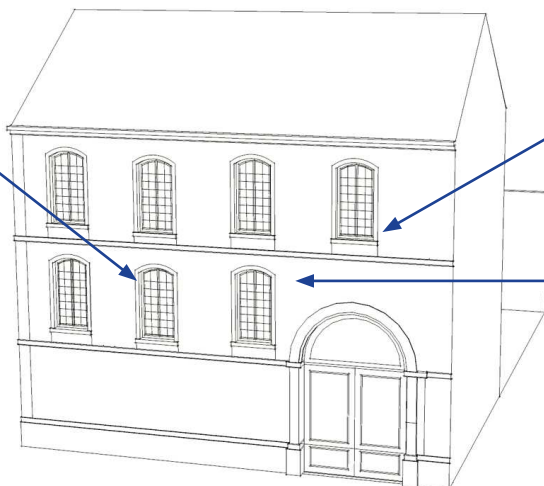
Ce bâti ancien présente des dispositions architecturales propres à sa typologie mais aussi à son époque de construction, qui ont été, dans l'ensemble, conservées :

- ALTÉRATIONS FRÉQUENTES :
- Modification du parement (piochage de l'enduit plâtre remplacement par un enduit ciment)
 - Suppression des encadrements des baies, chaînage et modénature en plâtre
 - Modification des menuiseries en bois (fenêtres et volets roulants PVC)
 - Dépose des portes charretières.

PROPOSITIONS D'ORIENTATION RÉGLEMENTAIRE POUR LES HÔTELS PARTICULIERS EN TERME DE MENUISERIE :

Restauration ou remplacement des fenêtres et portes suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Restauration ou remplacement des contrevents suivant les dispositions anciennes.
- Respecter l'absence de contrevents le cas échéant.



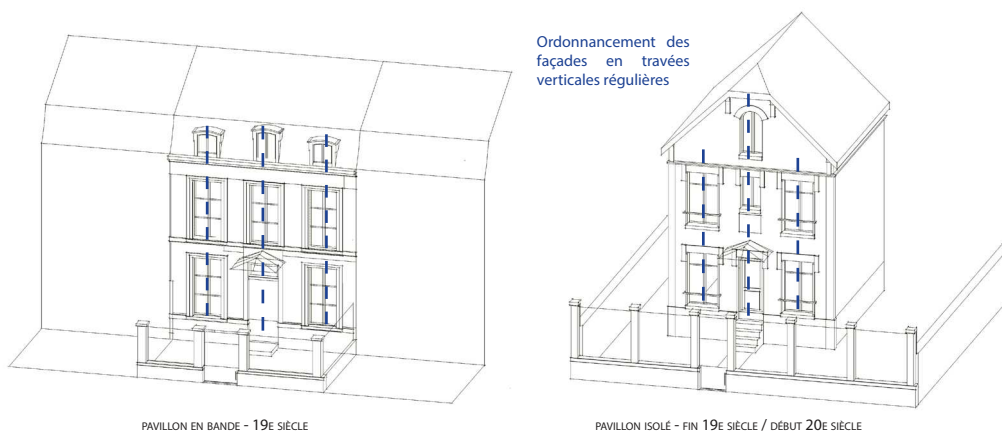
Tonalités de la palette des couleurs utilisées à Meaux (proscrire les finitions bois, lazurée ou vernis)

Homogénéité des menuiseries sur la totalité du bâti voire en fonction du statut de chaque façade.

2/ ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

FICHE N°4 : LE PAVILLON / LA VILLA

DIAGNOSTIC



- DISPOSITIONS D'ORIGINE :
- Toiture en bâtière ou à comble brisé en ardoise puis en tuile. Croupe et autres effets de toiture propres à la fin du 19e et au début du 20e siècles. Lucarnes.
 - Élévation en moellon enduit au plâtre, brique ou pierre meulière pouvant être combinés. Encadrement des baies, chaînage et modénature en pierre de taille, plâtre ou ciment. Céramique décorative,
 - Menuiseries en bois, contrevents métalliques se repliant en tableau,
 - Ferronnerie (marquise, garde-corps ouvragés...).

Ce bâti ancien présente des dispositions architecturales qui ont été, dans l'ensemble, conservées. Les altérations restent dans la plupart des cas réversibles :

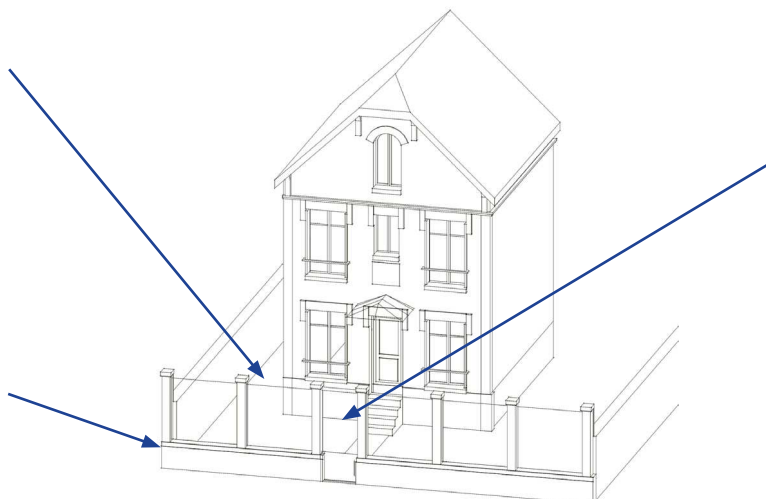
- ALTÉRATIONS FRÉQUENTES :
- Mise en peinture du parement, enduit ciment rapporté,
 - Suppression des encadrements des baies, chaînage et modénature en plâtre,
 - Dépose des éléments de ferronnerie,
 - Modification des menuiseries en bois (fenêtres et volets roulants PVC),
 - Modification de la clôture, adjonction de garage.

PROPOSITIONS D'ORIENTATION RÉGLEMENTAIRE POUR LES PAVILLONS EN TERME DE MUR DE CLÔTURE ASSURANT LA CONTINUITÉ SUR RUE :

Restauration des murs de clôture au même titre que les façades.

- Privilégier les murs bahut surmontés d'une grille ajourée, éventuellement doublés de végétation.

Restauration de la maçonnerie en respectant la mise en oeuvre d'origine. Conservation des éléments de modénature (chaperon, débords, ornementation des piliers...)



Conservation des dispositifs de percement existants.

- Possibilité de création de nouveaux percements si indispensables à l'accessibilité des nouvelles constructions, et sous réserve de respecter l'alignement sur rue et l'intégration au mur de clôture existant.

2/ ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

FICHE N°5 : L'IMMEUBLE DE RAPPORT, DE COMMERCE OU DE BUREAU

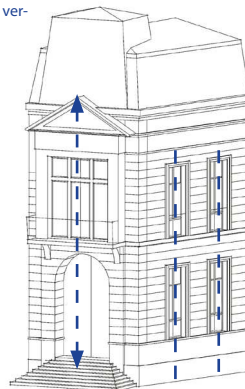
DIAGNOSTIC



Porche permettant l'accès à une cour arrière

IMMEUBLE DE RAPPORT - 19^E SIÈCLE

Ordonnement des façades en travées verticales régulières



Affirmation d'une travée principale

IMMEUBLE DE BUREAU DÉBUT 20^E SIÈCLE

DISPOSITIONS D'ORIGINE :

- Toiture en batière en tuile de terre cuite ou en ardoise.
- Élévation en moellon enduit, encadrement des baies, chaînage et modénature en pierre de taille.
- Menuiseries en bois : fenêtres à grands carreaux, portes moulurées
- Ferronnerie en fer forgé ou fonte moulée.

- Toiture à comble brisé en ardoise et terrasson zinc.
- Élévation en moellon ou brique enduit au plâtre lissé, encadrement des baies, chaînage et modénature en pierre de taille ou plâtre. Décor abondant.
- Menuiseries en bois. Contrevents métalliques se repliant en tableau.
- Ferronnerie en fonte moulée.

Ce bâti ancien présente des dispositions architecturales qui ont été, dans l'ensemble, conservées :

ALTÉRATIONS FRÉQUENTES :

- Mise en peinture du parement
- Suppression de la modénature
- Modification des menuiseries (fenêtres et volets roulants PVC)
- Suppression des gardes corps et ferronnerie d'origine
- Simplification des volumes de toiture

PROPOSITIONS D'ORIENTATION RÉGLEMENTAIRE POUR LES IMMEUBLES EN TERME DE COUVERTURE :

Profil des toitures :

Conservation des dispositions de toiture anciennes ou des toitures modifiées qui n'altèrent pas la volumétrie d'origine, ni la composition générale des façades.

- Possibilité d'imposer une restitution des volumes d'origine dans le cas d'un projet prévoyant le remplacement complet de la charpente.

Percements en toiture :

Conservation des dispositions anciennes de lucarne.

- Possibilité de remplacement des tabatières par des châssis de toit, type Velux, sous réserve d'une pose encastrée, d'un dimensionnement et d'une implantation en rapport avec les baies des étages inférieurs.



Conservation des accessoires de toiture existants ou les restituer : épis de faîtage, dentelle de toit, membrons ouvragés...

Antenne : proscrire leur implantation en façade ou visible depuis l'espace public.

Choix du matériaux de couverture en fonction de l'époque de la construction

- Couverture en ardoise : privilégier l'ardoise naturelle, respecter les dimension et couleur des ardoises d'origine.

2/ ENTREtenir ET RESTAURER LE BÂTI ANCIEN

CONCILIER AMÉLIORATION THERMIQUE ET RESPECT DES QUALITÉS ARCHITECTURALES DU BÂTI

DIAGNOSTIC

Le diagnostic réalisé sur l'ensemble du territoire de la ville montre qu'une grande partie des façades présente des ornements intéressants ou sont construites à partir de matériaux nobles (briques, pierres d'angle, meulières, etc) devant rester apparent.



FAÇADES EN MATÉRIAUX DESTINÉS À RESTER APPARENTS :

- pierres ou briques
- pans de bois façade enduite à pierres vues
- enduit à base de chaux à fleur de pierres



FAÇADE ENDUITE AVEC DÉCORS

- corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.
- modénatures en tous matériaux, etc



ÉLÉMENTS INDISSOCIABLES DE LA FAÇADE

- perrons,
- marquises, serres
- consoles, balcons, ancrages, etc

D'autres constructions présentent des caractéristiques architecturales permettant l'étude d'une Isolation Thermique par l'Extérieur



FAÇADES ENDUITES SANS DÉCOR

- simplicité architecturale du bâti postérieur à 1948
- façades enduites des maisons individuelles, immeubles collectifs, équipements...



MUR PIGNON EN MOELLONS ENDUITS OU JOINTOYÉS

- maisons de ville, pavillons, petits immeubles.



PROPOSITIONS D'ORIENTATION RÉGLEMENTAIRE :

- Pour préserver la valeur architecturale et historique du bâti, il est proposé de ne pas autoriser le recouvrement de certaines typologies par une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) et d'attirer l'attention sur les dispositions qui ne permettent pas la mise en place des ITE.

Solutions alternatives proposées :

- Isolation thermique intérieure (ITI) compatible avec les maçonneries anciennes (en l'absence de décors)
- Enduits isolants extérieurs (correction thermique) en substitution des enduits existants,
- Enduits isolants intérieurs (en cas de décors intérieurs existants)

3/ CONCILIER ÉNERGIES RENOUVELABLES ET QUALITÉS ARCHITECTURALES DU BÂTI

LES CAPTEURS SOLAIRES

Dans une construction neuve, l'intégration de capteurs solaires est réalisée dès la conception du bâtiment (bonne orientation des façades et des toitures, conception de pentes adaptées, intégration des panneaux dans l'architecture, etc.). Dans l'ancien, l'installation de capteurs solaires est beaucoup plus complexe car non prévue lors de la conception des bâtiments. Ces projets se confrontent à de nombreuses contraintes : orientation, pente, surface et volumétrie souvent défavorables des couvertures, présence d'éléments tels que lucarnes, châssis de toiture, souches de cheminées, masques solaires liés à la forte densité du bâti, etc.

PROPOSITIONS D'ORIENTATION RÉGLEMENTAIRE POUR L'INTÉGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES :

Autoriser la pose de capteurs solaires au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement.

Selon les cas de figure :

- Envisager en première intention la pose au sol

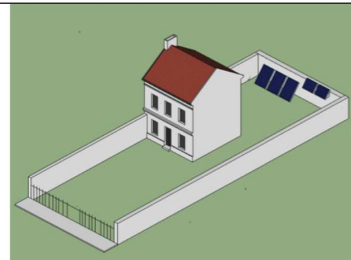
- Intégrer les capteurs solaires sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance qu'ils soient visibles ou non de l'espace public.

- Respecter les pentes de toiture existantes,

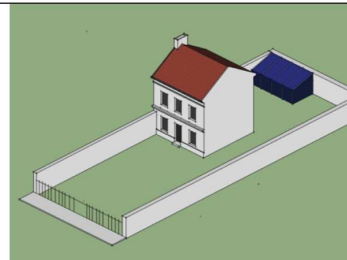
- Respecter les travées de façade sur lesquelles les panneaux de capteurs pourront être axés

- Imposer une implantation en partie haute ou basse des versants

Solutions admissibles sur tous les secteurs de l'AVAP :

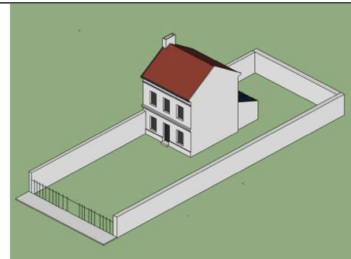


implantation au sol ou en console sur les murs en fond de parcelle

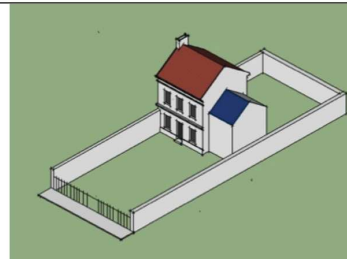


implantation sur toiture d'une extension non visible depuis l'espace public

Solutions admissibles sur tous les secteurs de l'AVAPhors centre ancien

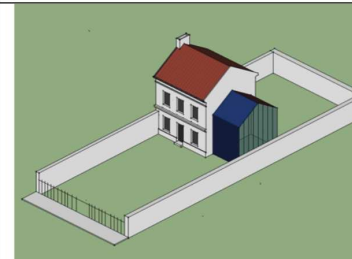


implantation des panneaux solaires sur toiture d'une extension existante non visible depuis l'espace public



implantation des panneaux solaires sur toiture d'une extension neuve

Surface des capteurs limitée à 1/3 de la surface de la surface de toiture du bâtiment principal

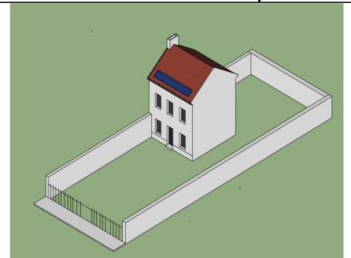


implantation des panneaux solaires sur toiture et façade d'une extension neuve

Surface des capteurs limitée à 1/3 de la surface de la surface de toiture du bâtiment principal

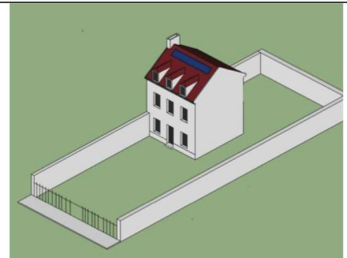
Solutions admissibles sur tous les secteurs de l'AVAP exceptés :

- le centre ancien
- les bâtiments présentant une architecture intéressante ou remarquable



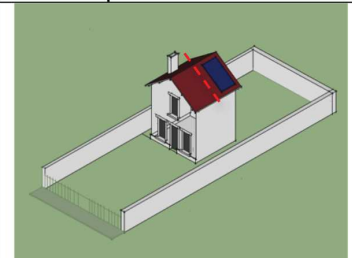
Installation encastrée en partie basse de toiture

Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés) sous forme de bandeau horizontal parallèle à la gouttière
Bordures homogènes entre les rives et la gouttière
Limitation à 1 panneau en hauteur



Installation encastrée en partie haute de toiture

Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés) sous forme de bandeau horizontal parallèle au faîtage
Bordures homogènes entre les rives et la gouttière
Limitation à 1 panneau en hauteur et dans le cas d'éléments faisant obstacle à la première solution d'implantation



Implantation groupée sur la partie arrière de la toiture

- Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés)
- Bordures homogènes entre rive, faîtage et gouttière
- Limitation à 20 m² de panneaux solaires

3/ CONCILIER ÉNERGIES RENOUVELABLES ET QUALITÉS ARCHITECTURALES DU BÂTI

LES ÉOLIENNES

L'installation d'éoliennes sur le territoire peut générer des nuisances sonores et peut avoir un impact visuel important pouvant altérer le paysage architecturale et urbain. D'autre part, l'installation d'une éolienne nécessite une étude préalable sur les conditions de vent sur le site afin de vérifier la pertinence du recours à cette technologie. On distingue deux types d'appareils : les éoliennes à axe vertical de rotation et les éoliennes à axe horizontal.

PROPOSITIONS D'ORIENTATION RÉGLEMENTAIRE POUR L'INTÉGRATION DES ÉOLIENNES :

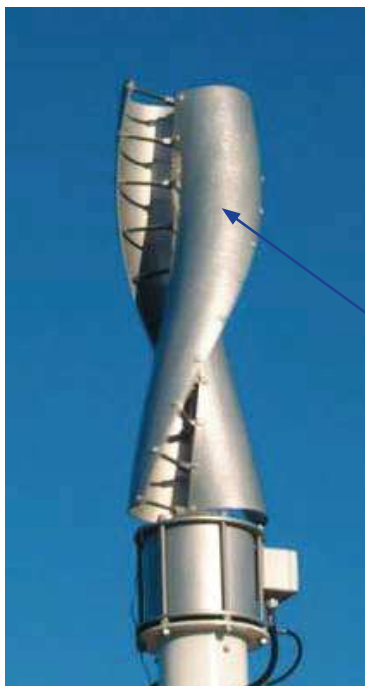
DANS LE CENTRE ANCIEN, SUR LES BÂTIMENTS NE PRÉSENTANT PAS UNE FORTE VALEUR ARCHITECTURALE OU REMARQUABLE

Autoriser la pose des éoliennes au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement.

Limitations proposées :

Installation d'éolienne à axe vertical

- Diamètre maximum de 30 cm
- Hauteur de limitation à 1 m.
- Hauteur maximale de l'installation ne devant pas excéder la hauteur du bâtiment existant (augmentée d'1 mètre si l'installation est prévue sur une souche de cheminée) sans excéder 12m



Privilégier l'installation de micro éoliennes à axe vertical de rotation

EN DEHORS DU CENTRE ANCIEN, SUR LES BÂTIMENTS NE PRÉSENTANT PAS UNE FORTE VALEUR ARCHITECTURALE OU REMARQUABLE

Autoriser la pose des éoliennes au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement.

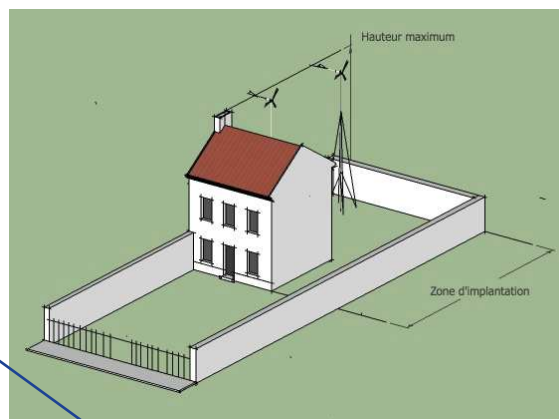
Limitations proposées :

Installation d'éolienne à axe vertical

- Diamètre maximum de 30 cm
- Hauteur de limitation à 1 m.
- Hauteur maximale de l'installation ne devant pas excéder la hauteur du bâtiment existant (augmentée d'1 mètre si l'installation est prévue sur une souche de cheminée) sans excéder 12m.

Installation d'éolienne à axe horizontal

- Diamètre maximum de 1 m
- Hauteur maximale de l'installation ne devant pas excéder la hauteur du bâtiment existant sans excéder 12m.
- Implantation de l'appareil sur la partie arrière de la parcelle



Micro éoliennes à axe horizontal de rotation

3/ CONCILIER ÉNERGIES RENOUVELABLES ET QUALITÉS ARCHITECTURALES DU BÂTI

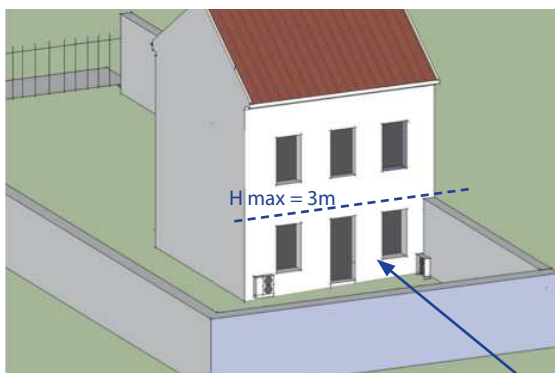
LES POMPES À CHALEUR AÉROTHERMIQUES

L'installation d'appareils de type pompe à chaleur permet de puiser les calories contenues dans l'air extérieur. Ces appareils sont pourvus d'échangeurs présentant généralement un volume important pouvant altérer l'aspect extérieur des bâtiments.

PROPOSITIONS D'ORIENTATION RÉGLEMENTAIRE POUR L'INTÉGRATION DES POMPES À CHALEUR AÉROTHERMIQUES :

Autoriser la pose des pompes à chaleur sous les conditions cumulatives suivantes :

- installation sur un emplacement non visible depuis l'espace public
- installation en partie basse des bâtiments à une hauteur inférieure à 3 m par rapport au sol naturel



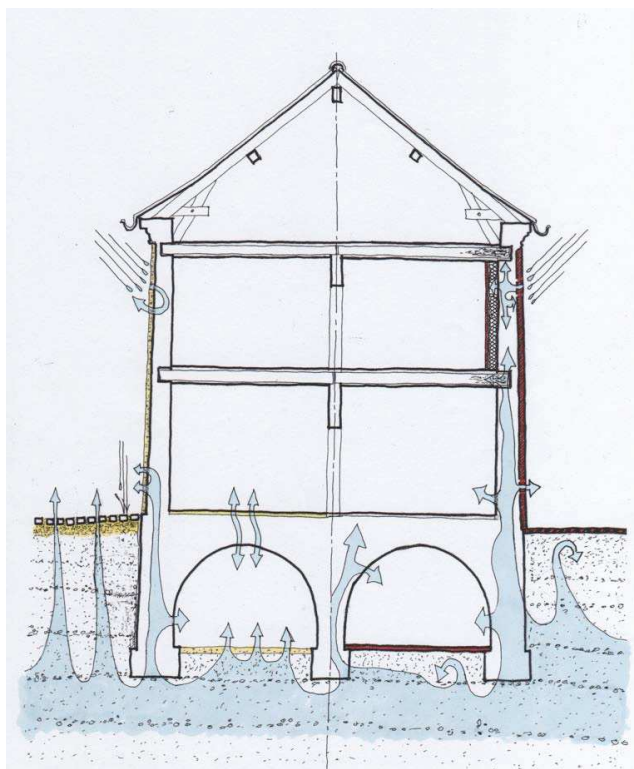
installation en partie basse des bâtiments

4/ PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES ABORDS DU BÂTI

PRÉSERVER OU RECRÉER LA PERMÉABILITÉ DES SOLS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est important de choisir des revêtements de sol perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol aux abords des bâtiments car ceci permet de :

- réduire la pression des remontées capillaires dans les constructions anciennes
- réduire la quantité d'eau de ruissellement et limite la saturation des réseaux publics pendant les fortes pluies ainsi que son traitement
- régénérer les nappes phréatiques et limite l'assèchement des terres



PROPOSITIONS D'ORIENTATION RÉGLEMENTAIRE POUR LES SOLS :

Encourager la pose des pavés appareillés à joints coupés sur un lit de sable, les joints de liaison pourront être garnis au sable ou au mortier sec.



pavage traditionnel à joints de terre et
pente légère aux abords du bâtiment
(revers pavé)

4/ PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES ABORDS DU BÂTI

PRÉSERVER LES MURS

Il est important de préserver, voire recréer, les murs de clôture en maçonnerie lourde car ils assurent les fonctions suivantes :

- écrans de protection contre les vents,
- régulateurs thermiques en toutes saisons (radiateurs en période froide, rafraîchissement par l'ombre l'été)
- supports pour une végétation composée de végétaux de différentes tailles: lichens, mousses, petits végétaux grimpants, arbres fruitiers, etc. Ces végétaux servent d'habitat et d'abri aux insectes, oiseaux et petits mammifères formant une chaîne garante d'une certaine biodiversité

PROPOSITIONS D'ORIENTATION RÉGLEMENTAIRE POUR LES MURS :



conserver la totalité des murs
maçonnés sur les parties latérales et
arrières des parcelles, proscrire leur
démolition

**E- COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD
ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS
ET DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP**

1/ COMPATIBILITÉ DES ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'AVAP AVEC LE PADD

Le travail de définition des orientations de mise en valeur de l'AVAP a été réalisé avec un objectif de cohérence et de constante mise en parallèle avec le PLU révisé le 21 juin 2012.

Le patrimoine architectural, urbain et paysager est un des éléments majeurs pris en considération dans les objectifs fixés par le PADD du PLU.

Le PADD est construit autour de quatre orientations :

- Pour une ville renouvelée et durable
- Pour une ville environnementale
- Pour une ville attractive
- Pour une ville accessible.

La première orientation est notamment précisée en ces termes :

« Afin de construire durablement le territoire selon les grands principes du Grenelle de l'Environnement, le mode de développement urbain adopté apportera des réponses en matière :

- de limitation de l'étalement urbain en privilégiant la reconstruction de la ville sur elle-même ;
- de confortation de la cohésion sociale. »

La seconde orientation est notamment précisée en ces termes :

« La préservation et la valorisation de la trame verte et bleue s'inscrit dans le projet de territoire et tout particulièrement celle de la vallée de la Marne qui constitue un vaste corridor écologique à l'échelle régionale.

Par ailleurs la valorisation du végétal dans le paysage urbain revêt de multiples facettes à l'échelle de la ville. Au-delà de la confortation du biotope remarquable et du développement du biotope ordinaire (bords des rues, talus SNCF, terrains vagues...), il s'agit véritablement de renforcer la présence de la nature en ville pour améliorer la qualité du cadre de vie des habitants. »

La troisième orientation est notamment précisée en ces termes :

« Le renforcement de la visibilité passe par la valorisation de l'identité du territoire au travers du patrimoine historique de son cœur de ville. En effet, la présence d'éléments emblématiques tels que la cathédrale et la cité épiscopale lui ont valu le label Art et Histoire (depuis 1987). L'effort de préservation et de mise en valeur du tissu urbain médiéval de son cœur de ville et de ses faubourgs sera poursuivi dans le cadre de son projet de rénovation urbaine intitulé Plan Marshall/ Cœur de Ville. Ce projet global comprend des volets spécifiques pour l'amélioration de l'habitat et pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine et du paysage urbain (AVAP, charte des espaces publics, charte des devantures, requalification de rues du centre ancien, de l'esplanade de la cathédrale, mise en place d'une signalétique patrimoniale, etc.). »

Le respect de l'environnement, la mise en œuvre de mesures pour le développement durable, la protection et la mise en valeur du patrimoine, qu'il soit urbain ou naturel, font donc partie intégrante des objectifs du PADD et correspondent aux objectifs de l'AVAP.

Aucune incompatibilité entre l'AVAP et le PADD n'a donc été relevée.

2/ CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR

Les orientations de mise en valeur ont été présentées au groupe de travail technique et examinées par la commission locale de l'AVAP. Suite aux discussions sur les différents points, la commune a présenté ses choix sur la prise en compte de chaque orientation dans l'AVAP en fonction des projets de développement prévus sur le territoire communal.

La liste des orientations présentée ci-après précise la manière dont cette orientation est prise en considération dans le PADD.

LES ENJEUX PAYSAGERS LIÉS AUX QUALITÉS DU SITE

1. Préserver les liens avec le paysage du pays de Meaux

Orientations de l'AVAP :

- Les entrées de ville : rétablir un guide visuel sans pour autant occulter les abords directs : zone industrielle Sud, ensemble pavillonnaire, et les abords immédiats, canal de l'Ourcq, quartier de Beauval. Restaurer l'intégralité de l'alignement avec une essence d'arbre à grand développement pour ne pas isoler les côtés de l'axe et rester en adéquation avec la circulation routière.
- Le lien avec le plateau agricole : par une implantation organisée en front de rue des zones à bâtir, la nouvelle zone d'activités entrera en cohérence avec l'ensemble des quartiers alentours. Des cœurs d'îlot ouverts au public s'articuleront avec le réseau de cheminements communaux (trame verte entre autres) et assureront les connexions physiques et visuelles avec le plateau agricole.

PADD :

- La valorisation du patrimoine urbain et naturel devra notamment s'accompagner du traitement de points durs tels que les entrées de ville. Le traitement de ces secteurs, parcourus au quotidien par les habitants et usagers de la ville, aura vocation à améliorer le fonctionnement et la qualité paysagère de ces axes de circulation.
- Des potentiels restent à développer en articulant valorisation des espaces et protection des milieux et des écosystèmes comme par exemple la recherche de continuités écologiques avec la trame verte d'agglomération s'appuyant sur un patrimoine commun et des projets structurants à l'échelle de la CAPM.

2. Moduler la transition entre les espaces naturels et la ville

Orientations de l'AVAP :

La prairie Saint Faron et le Chemin Blanc doivent trouver une place stratégique pour le Nord de la commune comme le Parc du Pâtis l'occupe pour le Sud de la ville. Dans cette optique, le Chemin Blanc doit être considéré dans un ensemble dont il est la nervure principale, additionnant les quartiers pavillonnaires et la prairie Saint Faron. Pour arriver à cet objectif, un certain nombre de principes sont à mettre en application. Par une scénographie du parcours, il sera possible de créer une épaisseur permettant de lier les axes perpendiculaires au Chemin Blanc. Un jeu de redans doit être composé avec la lisière du boisement dans le but de réduire l'effet couloir que l'on constate aujourd'hui.

Les plantations d'essences horticoles doivent être supprimées au profit d'espèces endémiques au bois. Une gestion différenciée des pelouses, selon l'exemple des prairies du Parc du Pâtis doit intervenir sur l'ensemble du linéaire. Des nouveaux cheminements peuvent être proposés en complément du chemin principal existant.

PADD :

Des potentiels restent à développer en articulant valorisation des espaces et protection des milieux et des écosystèmes comme par exemple la mise en valeur de la prairie Saint Faron dans une optique de valorisation de ce site remarquable et de gestion maîtrisée de son ouverture au public pour garantir la préservation du milieu (démarche amorcée avec l'aménagement du chemin blanc).

3. Conforter la continuité des cheminements

Orientations de l'AVAP :

Pour assurer un maillage plus important des circulations douces sur l'ensemble du territoire communal, s'appuyer sur la trame verte proposée au PADD du nouveau PLU de la ville en y superposant un tracé complémentaire comparable à une trame bleue.

Ce nouveau circuit a pour but de mettre en évidence la présence de l'eau sous ses différentes formes : rivière, canal, réseau de drainage, étangs. Traversant les différents milieux présents dans la commune, ces chemins portent un vocabulaire distinct et propre au milieu parcouru. Le but étant de valoriser au mieux les éléments riverains du trajet.

PADD :

La ville s'engage pour le développement de cette trame verte interne à son enveloppe urbaine pour chacun des aménagements selon une cohérence d'ensemble et en appliquant des principes de gestion durable des espaces. Cette démarche à vocation à se généraliser sur l'ensemble de la ville avec :

- la création de continuités vertes au sein de la ville avec des séquences paysagères fortes dans un réseau de déplacements doux (piétons et cycles) à l'instar de la Promenade de l'Europe qui reliera à terme le parc du Pâtis et le parc Saint Faron, véritable coulée verte au cœur de la ville et axe de connexion entre les quartiers selon une orientation Nord/Sud ;
- la mise en continuité des aménagements le long de la Marne et des canaux avec notamment la poursuite de la végétalisation des berges et la mise en valeur des cheminements.

LES ENJEUX URBAINS LIÉS À L'EMBELLISSEMENT DE LA VILLE

1. Associer densité urbaine et intimité des jardins

Orientations de l'AVAP :

- Le faubourg Saint Nicolas : préserver les surfaces au sol des cours communes et les portes charrières et les passages qui offrent des perspectives visuelles sur les cours et vers les cœurs d'îlot. Pérenniser et préserver les jardins en cœur d'îlot pour maintenir la présence d'espaces verts dans le faubourg Saint Nicolas.
- La prairie des Cordeliers : assurer une cohérence entre la prairie des Cordeliers et la fin du bois de Saint Faron.

PADD :

Meaux souhaite articuler les espaces de nature aux différentes échelles de la ville. Assurant des fonctions complémentaires selon leur nature, les espaces verts et leur maillage au sein de la zone urbaine répondent à des enjeux écologiques et d'amélioration de la vie des habitants. Envisagés comme des espaces de respiration dans le tissu urbain, ils sont aussi garants d'animation et de perméabilité pour et entre les quartiers.

2. Redonner une identité aux espaces publics majeurs

3. Structurer et aménager l'espace public

Orientations de l'AVAP :

Insérer tout projet d'aménagement sur l'un de ces espaces majeurs dans un plan global et cohérent à l'échelle du cœur de ville.

Constituer un maillage de cheminements piétons entre les espaces publics majeurs.

Mettre en œuvre sur les espaces publics un traitement des revêtements de sol et du mobilier urbain homogène afin d'éviter la multiplication des matériaux et des teintes de couleur employées : les revêtements de sol et le mobilier urbain peuvent marquer de petites variations afin d'identifier les espaces piétons et de circulation ou la hiérarchie des espaces (places, rues).

PADD :

Les espaces publics devront faire l'objet d'un traitement qualitatif pour rendre plus agréables et pour sécuriser les déplacements des piétons et des cycles. Cela passe d'une part par l'apaisement de la circulation en ville en incitant à la diminution des vitesses de circulation des automobiles mais également par la création de zones piétonnes ou d'espaces partagés pour donner un caractère plus urbain et convivial aux espaces publics (notamment dans les secteurs commerçants).

4. Composer avec l'ancienne structure parcellaire

Orientations de l'AVAP :

- Quartiers où la densité du bâti sur la parcelle est élevée : conservation de la lecture de l'ancien découpage parcellaire dans le cas de regroupement de parcelles.
- Quartiers où la densité du bâti sur la parcelle plus faible : préservation des fonds de parcelle et des fronts de rue dans le cas de division parcellaire.

PADD :

Ce n'est pas la vocation du PADD de fixer ce type d'orientation. Néanmoins cette orientation de l'AVAP est inscrite de manière sous-jacente dans les orientations portant sur la protection et la mise en valeur du patrimoine.

LES ENJEUX ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX LIÉS À L'AMÉLIORATION DU BÂTI ANCIEN

1. Entretenir et restaurer le bâti ancien

Orientations de l'AVAP :

- Mettre en valeur les dispositions architecturales anciennes du bâti en privilégiant l'unité stylistique liée à une époque,
- Se servir des dispositions architecturales anciennes conservées comme référence pour les interventions concernant les façades, les toitures, les menuiseries,
- Privilégier les matériaux et mises en œuvre traditionnels.

2. Accompagner l'évolution du bâti ancien

Orientations de l'AVAP :

- Respecter la typologie des différents tissus urbains qui se caractérisent par leur densité (forte ou plus faible) et par l'homogénéité ou l'hétérogénéité du bâti composant les fronts de rue,
- Respecter les différentes typologies architecturales qui présentent des spécificités tant du point de vue de l'implantation dans le parcellaire que du rapport à l'espace public.

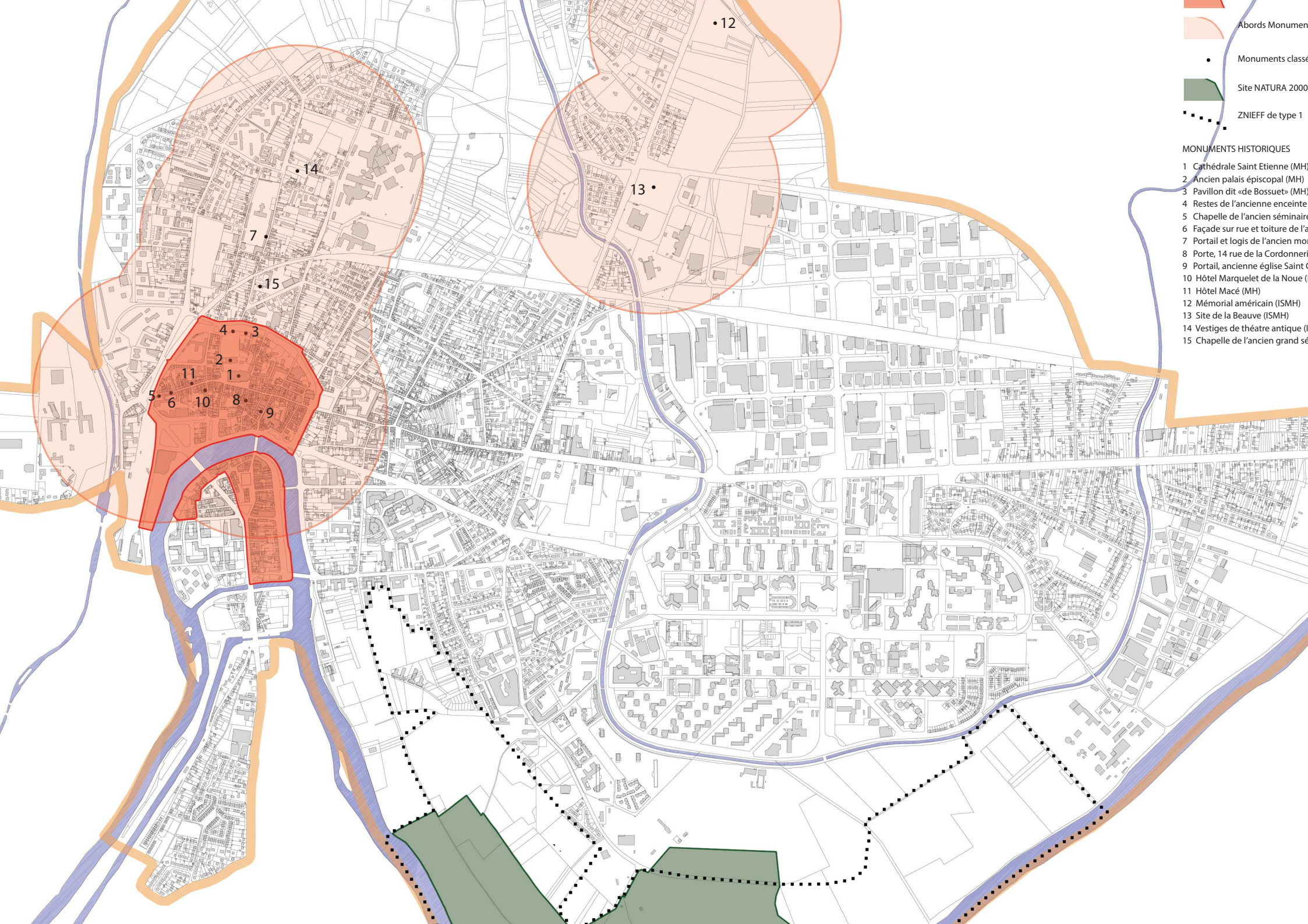
PADD :

Ce n'est pas la vocation du PADD de fixer ce type d'orientation. Néanmoins ces orientations de l'AVAP figurent de manière sous-jacente dans les orientations portant sur la protection et la mise en valeur du patrimoine et s'inscrivent dans la continuité des interventions et incitations financières en faveur de la réhabilitation du patrimoine engagées par la ville de Meaux depuis plusieurs années.

3/ CHOIX ET JUSTIFICATIONS DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

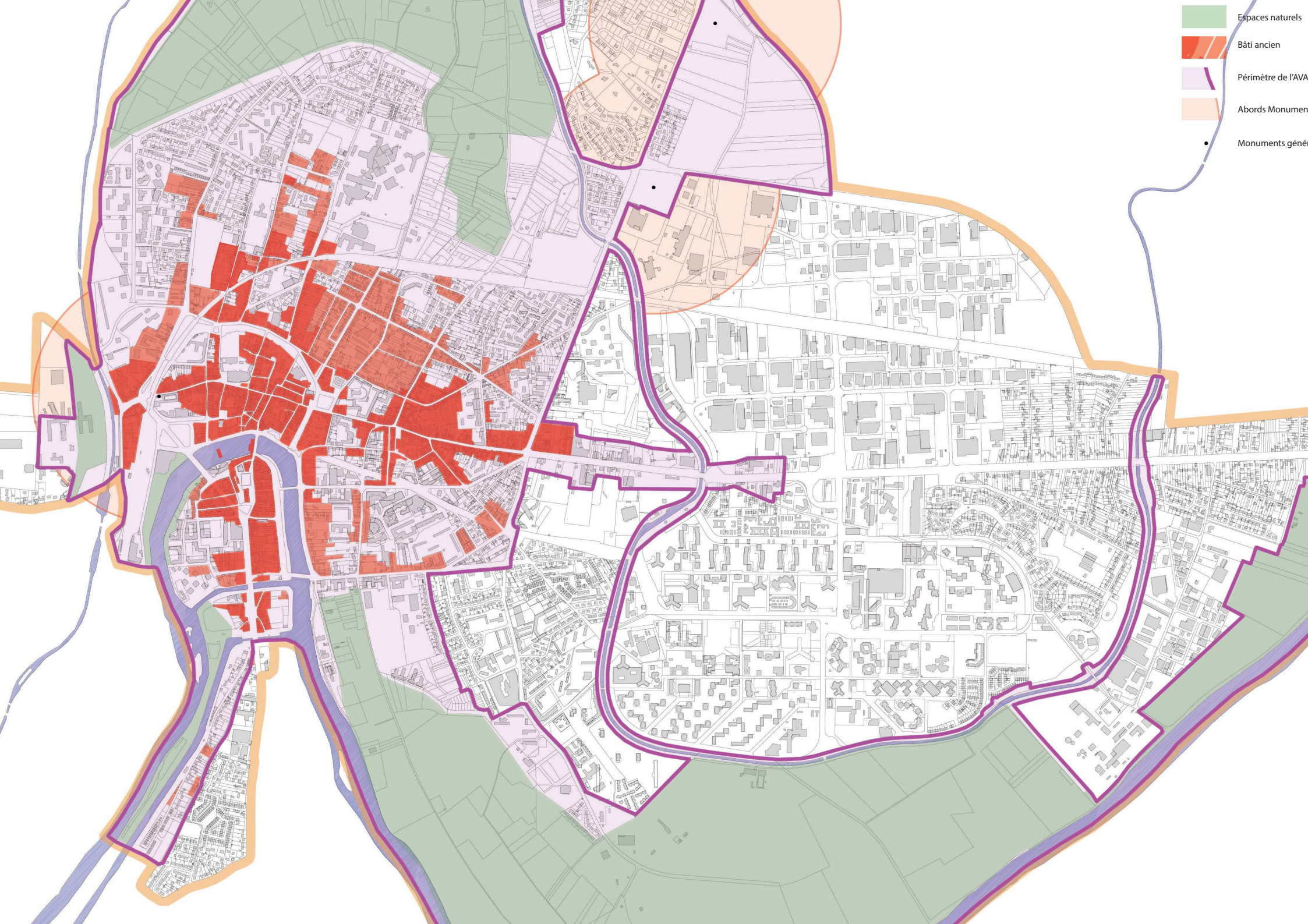
Le périmètre de l'AVAP proposé est issu des réflexions menées lors des réunions du groupe de travail technique et de la commission locale de l'AVAP durant l'étude. Outre les décisions prises sur les orientations présentées ci-dessus, le choix a été fait de ne pas intégrer dans le périmètre de l'AVAP les quartiers présentant des constructions récentes (deuxième partie du 20ème siècle) d'habitat collectif et d'habitat individuel ainsi que les quartiers d'activités économiques.






Le périmètre de l'AVAP s'étend sur une grande partie du territoire communal intégrant à la fois les grands espaces naturels situés au Nord et au Sud du territoire communal, la Marne et le canal de l'Ourcq, le centre ancien et ses faubourgs ainsi que les différentes entrées de ville.



- Abords Monuments
- Monuments classés
- Site NATURA 2000
- ZNIEFF de type 1

- MONUMENTS HISTORIQUES**
- 1 Cathédrale Saint Etienne (MH)
 - 2 Ancien palais épiscopal (MH)
 - 3 Pavillon dit «de Bossuet» (MH)
 - 4 Restes de l'ancienne enceinte
 - 5 Chapelle de l'ancien séminaire
 - 6 Façade sur rue et toiture de l'a
 - 7 Portail et logis de l'ancien mo
 - 8 Porte, 14 rue de la Cordonneri
 - 9 Portail, ancienne église Saint
 - 10 Hôtel Marquetel de la Noue
 - 11 Hôtel Macé (MH)
 - 12 Mémorial américain (ISMH)
 - 13 Site de la Beauve (ISMH)
 - 14 Vestiges de théâtre antique (I
 - 15 Chapelle de l'ancien grand sé



-  Espaces naturels
-  Bâti ancien
-  Périmètre de l'AVA
-  Abords Monumen
-  Monuments géné