



PRÉFET DE L'HERAULT

Transmis le	6790
Au service	Staudy
Pour attribution	<input type="checkbox"/>
Pour suite à donner	<input type="checkbox"/>
Pour information	<input checked="" type="checkbox"/>
Pour copie de la réponse	<input checked="" type="checkbox"/>
Pour Cabinet	<input type="checkbox"/>

Jean-Marc
S. Meynard

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Montpellier, le 29/11/16

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault

Monsieur le Maire de la Grande Motte
Place du 1^{er} Octobre 1974
34280 LA GRANDE-MOTTE

Affaire suivie par : Aurélie Hamequaux
Téléphone : 04 67 02 32 00
Courriel : aurelie.hamequaux@culture.gouv.fr

Nos Réf: A 160 03 903)

Objet : Commune de LA GRANDE MOTTE - Avis PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Engager le PLU pour envisager l'avenir urbain de la Grande Motte - à la fois « ville-paysage » et « monument urbain » labellisé au titre du XX^{ème} siècle - relève d'un projet difficile et ambitieux en même temps qu'il pose des questions plus que jamais d'actualité, s'agissant de la régénérescence de la ville sur elle-même.

Potentiel mutable et modalités d'intensification urbaine :

Les sites mutables proposés sont uniquement des sites de réinvestissement ce qui rend le projet urbain vertueux du point de vue de la consommation des espaces. En cela l'UDAP valide globalement le PADD arrêté en rappelant la prise en compte nécessaire pour la confortation du port de plaisance et pour le projet portuaire, du respect de la composition d'origine de Jean Balladur. Dans ce cadre, fermer le panorama du port vers la mer est inopportun.

Les sept orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles pour la mise en œuvre du renouvellement urbain ne posent pas de problème en ce qui concerne leur localisation.

En revanche, l'étude d'intensification souligne l'inadéquation avec les exigences des constructions actuelles, des éléments d'orientation « imposées » par Jean Balladur en avançant la logique d'économie d'espace et d'énergie. Il est primordial de rappeler que le cadre de vie et la qualité architecturale sont aussi un des piliers du développement durable et qu'un projet de développement « soutenable » doit peut-être échapper aux doctrines traditionnelles de développement uniquement concentrées sur son aspect économique et fonctionnel ou sur des normes réductrices. Les fiches du dossier « La Grande Motte – les conditions d'une mutation assumée » en annexe, auraient dû dépasser l'aspect contraignant de l'environnement et interroger aussi sa valeur affective, symbolique, porteuse de sens pour les habitants.

Cette manière de considérer le projet urbain futur en interaction active avec le projet de Jean Balladur, plutôt qu'en opposition, a été celle de l'UDAP tout au long de l'élaboration du PLU et se poursuivra lors de la réflexion sur le projet portuaire, sur le prochain Règlement Local de Publicité (annoncé lors de la dernière réunion des PPA), sur l'ensemble des projets urbains et architecturaux futurs.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La nouvelle formule du PLU – formule choisie pour celui de la Grande-Motte – propose un règlement rédigé à partir de trois grandes sections dont la seconde, consacrée aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, est censée être plus ouverte, plus générale avec l'écriture de grands principes à détailler précisément dans des OAP. Ce choix est particulièrement opportun à la Grande-Motte avec l'idée que l'OAP permette l'aller-retour nécessaire entre l'échelle urbaine et le projet architectural, aller-retour constant qui a permis à l'architecte Jean Balladur de concevoir la ville à partir de fiches de lot associées à un plan de masse et constitutives du règlement. (Ces fiches, en dépit de ce qui a été énoncé en réunion des PPA, n'ont toujours pas été communiquées lors de l'envoi du PLU arrêté.)

Dans cet esprit, l'OAP doit border mais ne pas brider l'architecte. D'un point de vue général, les sept OAP présentées nous semblent à la fois trop simples (pas de vues en 3D, pas de coupes, pas de dessins, pas d'ambiances) et trop figées avec certaines propositions en mimétisme mal rédigées ou dessinées hors d'échelle.

Les OAP n° 1 et n°2 posent plusieurs questions :

Secteur mairie / théâtre de verdure

Le schéma proposé dessine un carré dit socle +9, comme élément signal dans la composition, qui est hors d'échelle par rapport à celui existant en face. Ce carré correspond-il à une forme définie ? A une pyramide (conformisme « bêtassin » cf Jean Balladur)? A une tour (dans ce cas, l'inclinaison à 60° est impossible)?

Le socle +4 est lui dessiné de manière plus flou côté espace public, toutefois, ses limites semblent trop proches de la clôture du conservatoire avec un risque d'effet couloir. Enfin l'effet de socle au niveau du rez de chaussée est-il en saillie, en transparence ?

Ce schéma concorde-t-il avec un programme ? avec une emprise maximale ? Toutes ces questions auraient dû être éludées par l'explication de grands principes d'architecture plutôt que par des schémas ne communiquant rien d'autres qu'une description fonctionnelle des espaces avec des quantités et des hauteurs maximales. Aucune intention architecturale n'est lisible.

Secteur camping le Garden

La création de commerces en rez-de-chaussée est-elle compatible avec le traitement des espaces non bâtis en haies végétales ? Ne faudrait-il pas faire apparaître dans l'OAP une promenade principale côté intérieur jardin (au nord) plutôt que le long de la voie de Lattre de Tassigny ?

La question des stationnements n'est pas abordée. Compte tenu du programme de commerces, sont-ils suffisants ailleurs ?

D'un point de vue plus général, le vocabulaire choisi n'est pas adapté : la « double peau » architecturale (dont la définition est précisée dans le lexique du règlement) est incorrecte. L'architecture de Jean Balladur développe et magnifie une épaisseur quasi sculpturale de terrasse, de loggia, de passage au rez de chaussée, entre la limite du mur intérieur et celle du mur ou garde-corps extérieur. L'architecture de Balladur c'est l'expression de la structure du bâtiment en façade, et donc l'inverse d'une « double peau » dont la traduction pourrait se résumer à une résille, peut-être blanche puisque le règlement l'impose, mais complètement opposée à l'essence même de l'architecture de la Grande-Motte.

Enfin, il semble important de préciser que l'élément socle sur une double hauteur concorde avec un effet de transparence des rez de chaussée.

Zonage

L'aire naturelle du camping est en secteur Uf, ce qui contredit le projet urbain d'origine et les équilibres souhaités par Jean Balladur entre espaces bâtis et espaces libres, entre centre-ville,

panorama du port et aires naturelles. Maintenir et valoriser des secteurs différenciés dans la ville dépasse le souhait de la protection patrimoniale d'une « ville-paysage », mais pose aussi la question de la mixité sociale dans la ville y compris lors de l'accueil des estivants.

Servitude

Il manque le rayon dit de 500 mètres de protection autour du Point Zéro, monument historique, sur le plan des servitudes. Il manque également le rappel de l'application de la législation au titre des monuments historiques dans le règlement du secteur 1Ub qui concorde avec celui du Point Zéro.

Règlement

Aucune remarque énoncée par l'UDAP lors de la réunion des PPA du 8 septembre 2016 n'a été prise en compte.

Les **dispositions générales** contredisent le souhait de la commune de protéger la ville labellisée au titre du XXème siècle et ne sont pas cohérentes avec l'axe 1 du PADD :

- page 6 : L'article 2.7 (dérogations relatives à l'isolation et à la protection contre le rayonnement solaire) rend possible la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades des constructions existantes, d'isolation par surélévation des toitures, de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie !
- page 6 et 7 : l'article 2.8 (dérogations relatives aux performances environnementales et énergétiques) rend possible plusieurs dispositions difficilement compatibles avec l'architecture de la Grande-Motte.

Aucune fiche technique et architecturale, aucune OAP patrimoniale ne précisant comment est assurée la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il est inconcevable pour l'UDAP de valider ces articles. Car la couleur blanche de la peinture exigée dans le règlement peut paraître protéger l'aspect d'ensemble de la station dans ses surfaces, mais l'isolation par l'extérieur et « l'attirail environnemental » associé, dénatureront forcément l'architecture s'ils sont pensés par l'extérieur.

Seule la protection du secteur labellisé de la Grande-Motte en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - réclamée systématiquement par l'UDAP à chaque réunion – aurait permis de déroger à ces dispositions générales. La protection du site inscrit en revanche, d'ailleurs plus restreint que le secteur labellisé, n'est en effet pas dans la liste des espaces protégés pouvant déroger aux règles générales.

- page 7 : lexique : « double peau » voir ci-dessus
- page 11 : Les éléments de paysage à protéger : le paysage urbain de Jean Balladur n'est pas protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- page 14 : les fiches de lot et plan de masse, gabarits et schémas d'organisation, ne sont pas annexés contrairement à ce qu'énonce cette section.

Zone UA (les remarques concernent l'ensemble des secteurs appartenant au périmètre du label)

- page 19 : ajouter la phrase : « Les locaux annexes sont prioritairement intégrés dans les rez-de-chaussée, ajustés à la trame constructive. » L'implantation, en dehors de l'implantation du bâti, sera admise en dernier recours.
- page 20 : 2.2 §1.1) : « Qu'il s'agisse de constructions existantes « **ou à réaliser** », etc... **sans objet**
- page 20 : 2.2 §1.1) : Il sera admis des toitures-terrasses à vocation commerciale ou de restauration pour certains immeubles : sans revenir sur cette possibilité, cet article nécessiterait d'être précisé par une OAP patrimoniale sur ce secteur en particulier, afin de proposer des

solutions de qualité aux commerçants. Car interdire les structures fixes au profit de structures temporaires est contradictoire avec leur intégration ou qualité architecturale.

- Page 20 : la paroi coupe-vent ne doit pas être proposée en verre légèrement fumé, ni les montants et traverses en aluminium anodisé ton bronze foncé : cette mode ou ce style des années soixante-dix est anecdotique ou sans objet.

Zone UC page 40 : ne pas traiter les façades de préférence avec des résilles. (voir ci-dessus)

Zone UP : page 89 : les hauteurs maximales sont trop importantes et incompatibles avec le respect de la cohérence de la composition d'origine : 12 m pour le sous secteur 1Upcl fermera le panorama du port vers la mer.

page 91 : l'article relatif au parement des façades des hangars en bardages métalliques de couleur blanche, grise ou noire est trop réducteur.

En conclusion, l'UDAP réitère son énoncé lors de la réunion des personnes publiques associées du 8 septembre 2016 :

- un regret, devenant une opposition à plusieurs articles notamment relevant des dispositions générales du règlement : la transformation du label XXeme siècle en une protection communale au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, demandée déjà plusieurs fois, aurait évité cet écueil. Pour mémoire la loi CAP du 7 juillet 2016 renforce le label et impose une concertation avec les services patrimoniaux avant toute modification du bien.
- une question, posée à l'ensemble des services de l'Etat et à la commune relative au maintien de l'aire du camping en secteur naturel ;
- une proposition, à destination de la commune, puisque le chargé d'étude du PLU, n'a pas répondu à l'invitation de l'UDAP, pour l'écriture partagée d'OAP patrimoniales supplémentaires, à la hauteur des enjeux. Elles prendraient la forme d'études architecturales, sorte de carnets d'esquisses et d'aides à la conception par secteurs ou types de bâtiments, et concerneraient par exemple et selon les priorités de la commune :
 - les toitures-terrasses commerciales et autres possibilités d'extensions ponctuelles en toitures-terrasses ;
 - les locaux annexes (locaux poubelles, bicycletteries etc...) à insérer dans les rez-de-chaussée ;
 - les questions liées aux rénovations des logements, y compris confort thermique et nouvel agencement intérieur pour création de plus grands logements.

En espérant cette fois la prise en compte de ses observations, l'UDAP émet un avis favorable sous réserve de la modification des points réglementaires énoncés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

L'architecte des bâtiments de France,

Bernard Debroas



Copie : DDTM – SAT EN

Chemin : U:\Urbanisme et aménagement du territoire\PLU\avis UDAP\344-LA GRANDE MOTTE