

COMMUNE DE LUNEVILLE
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE (AVAP)
RAPPORT DE PRESENTATION
3 juin 2014



*« On ne croyait pas avoir changé de lieu quand on passait de Versailles à Lunéville »,
Voltaire, Le Siècle de Louis XIV, 1738*

SOMMAIRE

PREAMBULE : DE LA ZPPAUP A L'AVAP	5
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	7
APPROCHE ENVIRONNEMENTALE	8
1. LE CONTEXTE ET LA GEOMORPHOLOGIE DU TERRITOIRE	8
2. SYNTHESE DE LA MORPHOLOGIE PAYSAGERE ET DE L'OCCUPATION DES ESPACES	9
APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE	11
1. LA MORPHOLOGIE URBAINE ISSUE DE L'EVOLUTION HISTORIQUE	11
2. SYNTHESE DU PATRIMOINE URBAIN	18
3. SYNTHESE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL	23
LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITE DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES	35
1. DEFINITION ET JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'AVAP	36
2. DEFINITION DES SECTEURS DE L'AVAP	38
3. DEFINITION DES ENTITES PARTICULIERES DE L'AVAP	45
4. DEFINITION DES BATIMENTS PROTEGES PAR L'AVAP	49
5. LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES PAYSAGERS	51
6. LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DU REGLEMENT DE L'AVAP	53
LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE CADRE DE LA PROTECTION PATRIMONIALE	55
1. DES FORMES URBAINES ET DES SPECIFICITES QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL	56
2. LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ECONOMIES D'ENERGIE POUR LA REHABILITATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER	59
COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU	67
1. LE PADD : SES ENJEUX ET SES ORIENTATIONS GENERALES	68
2. LES REPONSES APPORTEES PAR L'AVAP AUX ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD	69

PREAMBULE : DE LA ZPPAUP A L'AVAP

La loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) du 12 juillet 2010 a modifié le dispositif des ZPPAUP en le remplaçant par celui d'« Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » (AVAP). Selon les termes de cette loi, toute procédure de création de ZPPAUP en cours au moment de sa promulgation (ce qui est le cas de Lunéville) doit donner lieu à des compléments d'études relatifs à la prise en compte des principes du développement durable. Ceci dans le but de répondre aux exigences de contenu de l'AVAP (mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme, définition de règles relatives aux installations visant l'exploitation des énergies renouvelables, prise en compte des objectifs environnementaux...).

Le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se substitue au dispositif des Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain, conformément aux articles du code du patrimoine. Il est complété par la Circulaire relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, de la Direction générale des patrimoines du Ministère de la culture et de la communication, datée du 2 mars 2012.

Le décret définit le contenu et la procédure d'établissement de l'AVAP. Le chapitre II du décret traite, dans sa section I, de la mise à l'étude d'un projet d'aire et porte essentiellement sur la partie diagnostic. La section 2 traite de la création de l'aire et porte sur la partie formelle du document.

En application de l'article L.642-2, ce projet de dossier d'AVAP comporte :

1° Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, qui est annexé au rapport de présentation. Le diagnostic met en lumière les caractéristiques du territoire et du patrimoine sous toutes ses formes, tels que défini par l'article D.642-4 du code du patrimoine.

2° Un rapport de présentation qui définit les objectifs de l'aire et comporte une synthèse du diagnostic. Le rapport n'aborde que les deux champs fédérateurs de l'AVAP :

- a) La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans toutes les déclinaisons prévues par l'article L.142-1 du code du patrimoine ;
- b) La prise en compte des objectifs de développement durable.

3° Un règlement et un document graphique prévus aux troisième à septième alinéas du même article.

Le règlement contient des règles relatives :

- a) à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- b) à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Le règlement peut prévoir la possibilité d'adaptations mineures et de prescriptions.

Le document graphique contient une présentation des prescriptions énoncées par le règlement.

L'EMPRISE D'ETUDE DE L'AVAP DE LUNEVILLE

L'emprise d'étude préalable à la mise en place de l'AVAP s'est appuyée sur les préoccupations suivantes :

- La prise en compte des abords défini par les bâtiments protégés au titre des monuments historiques et par le site inscrit du centre ville, en considérant l'influence qu'exercent ces bâtiments sur leur environnement proche ou lointain. Il est toutefois à noter que contrairement à la ZPPAUP, l'AVAP ne suspend pas les abords des monuments historiques.
- La prise en compte des dimensions paysagère, urbaine et architecturale des espaces considérés.

Au regard de ces données l'aire d'étude prédéfinie couvre les entités urbaines et paysagères suivantes :

- la ville historique, correspondant à l'emprise de la ville médiévale et de la ville classique
- Le château et son parc
- les faubourgs historiques, correspondant aux voies d'accès et de circulation
- les quartiers plus récents d'intérêt patrimonial, constitués à la fin du XIXe siècle et au début du XXe, avec en particulier, le développement industriel conséquent à l'arrivée du chemin de fer.
- Le grand paysage des vallées de la Vezouze et de la Meurthe.

Cette aire d'étude a été, au regard des diagnostics et des options prises par les acteurs de l'AVAP, affinée et redéfinie afin de constituer son zonage.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

1. LE CONTEXTE ET LA GEOMORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

Troisième ville de Meurthe-et-Moselle, Chef-lieu de Canton et d'arrondissement, la commune de Lunéville s'étend sur une superficie de 1634 hectares et comptait en 2009, 19 937 habitants, soit une densité de 1236 habitants au km².

La ville, située à 30 kilomètres au Sud de Nancy, est implantée à la confluence de la Meurthe et de la Vezouze, à une altitude de 230m.

Entourée par les communes de Hériménil, Jolivet et Moncel-lès-Lunéville, Lunéville est située à 26 km au sud-est de Vandœuvre-lès-Nancy, la plus grande ville des environs.

Elle est contournée au sud par la RN333 qui la relie à Nancy. Elle est reliée à la plaine d'Alsace par la RN4 (Strasbourg à 120 km) et par la RN 59 (Saint Dié-des-Vosges à 55km).

La commune de Lunéville bénéficie d'un passé et d'un patrimoine culturel riche où se sont ancrées de nombreuses traditions comme la broderie, la faïence, les cultures maraichères. C'est par ailleurs, une ancienne cité cavalière.

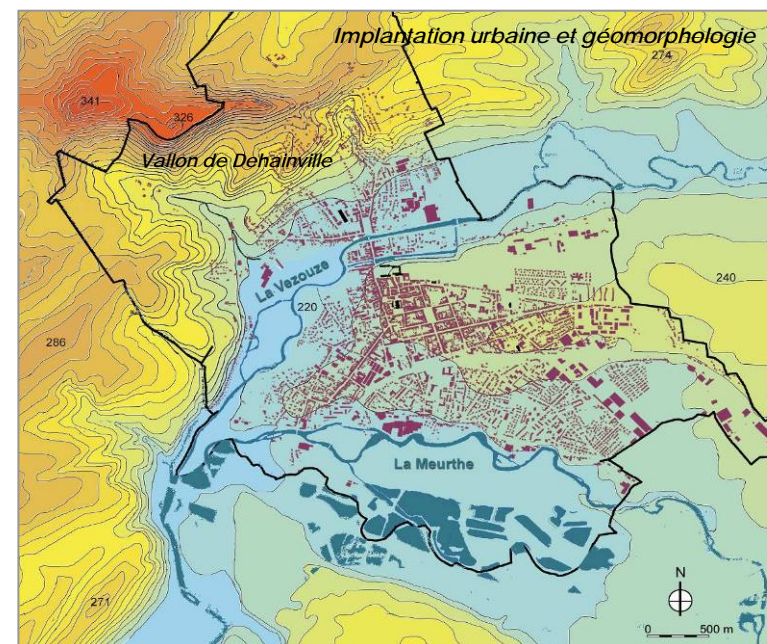
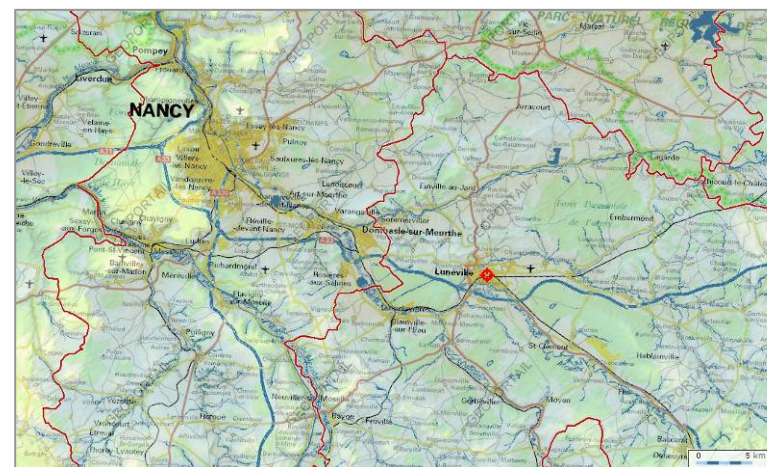
Son territoire appartient au plateau lorrain, en bordure orientale du bassin parisien et au sud-est du pays lorrain. Il s'agit d'une zone de basse altitude dont le point le plus élevé est situé à 320m.

La ville est positionnée à la confluence de la Meurthe et de la Vezouze, sur une terrasse alluviale à l'abri des hautes eaux. Cette situation géographique (entre deux cours d'eau) a grandement conditionnée le développement de la ville initialement implantée en rive sud de La Vezouze (Cf. Approche historique et évolution urbaine).

Le caractère inondable des plaines alluviales formées par les deux cours d'eau constitue une contrainte naturelle qui empêche toute extension urbaine sur les périphéries nord et ouest du centre ancien ainsi qu'au sud de la ville.

A l'ouest la ville est cadrée par un relief assez doux entaillé par le vallon de Dehainville, qui très tôt servit de couloir naturel permettant de relier Lunéville à Nancy. Au nord, le relief plus affirmé vient cadrer la vallée de la Vezouze et créer un belvédère surplombant le centre ancien.

Au sud comme à l'est, les reliefs sont peu marqués. Les larges fonds alluviaux de la Meurthe forment de grandes étendues plates au sein desquelles les terres restent humides.



2. SYNTHÈSE DE LA MORPHOLOGIE PAYSAGÈRE ET DE L'OCCUPATION DES ESPACES

La carte suivante identifie l'ensemble des entités paysagères à valeur patrimoniale constituant le territoire communal en périphérie du centre urbain. Elles découlent d'une géomorphologie, d'une situation spatiale et d'une occupation du sol spécifiques. Elles forment les secteurs paysagers qui, du fait de leur valeur patrimoniale ou de leur fonction d'accompagnement d'espaces et d'édifices d'intérêt, entreront dans la délimitation de l'AVAP.

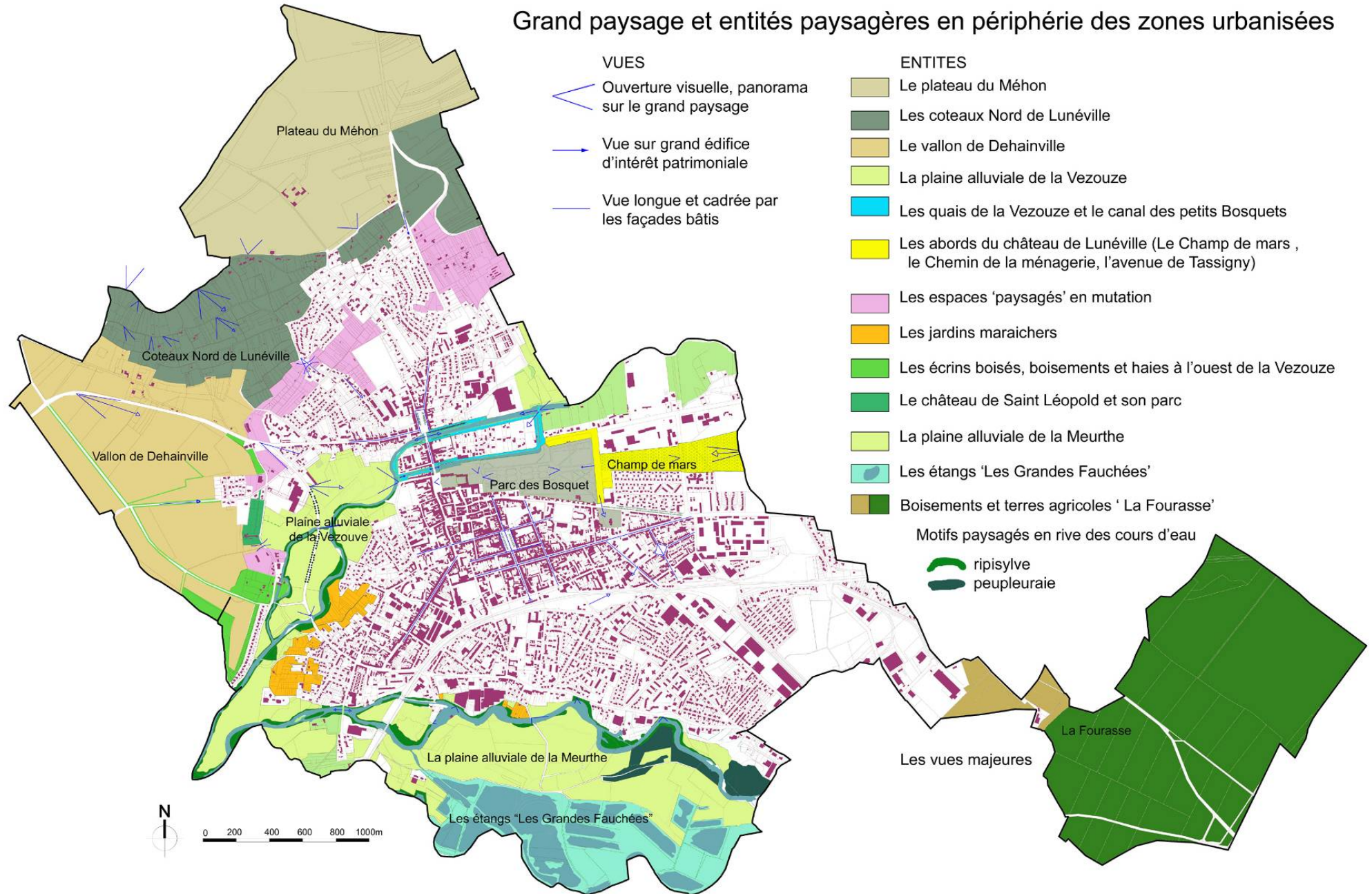
Les entités repérées sont :

- o Le plateau de Méhon
- o Les coteaux nord de Lunéville
- o Le vallon de Dehainville
- o La plaine alluviale de la Vezouze
- o Les écrins boisés à l'ouest de la Vezouze
- o Le château de Saint Léopold et son parc
- o Les quais de la Vezouze et le canal des Petits Bosquets
- o Les abords du château de Lunéville et du parc des Bosquets, comprenant Le champs de Mars, l'avenue de Tassigny et le chemin de la Ménagerie)
- o Les espaces « paysagés » en mutation
- o Les jardins maraîchers
- o La plaine alluviale de la Meurthe
- o Les étangs « les Grandes Fauchées »
- o Les boisements et terres agricoles « la Fourasse ».

Cette carte repère également les écrins boisés d'intérêt qui les accompagnent. Ces derniers ont toute leur importance dans le paysage dans la mesure où ils forment l'enveloppe de milieux ouverts et permettent une meilleure intégration des zones urbanisées dans le paysage. Cela concerne entre autres, les boisements en limite du vallon de Dehainville et de la plaine de la Vezouze. Ces boisements et les plantations du parc du château de Saint Léopold forment un ourlet paysagé qui s'étend de la cité Sainte Anne à l'entrée ouest de la Ville.

Ont également été repérées les vues majeures sur le grand paysage et sur les grands édifices d'intérêt patrimonial. Ces vues qui participent à l'identité des différentes entités, permettent la découverte de la ville et la compréhension de son implantation dans un territoire plus vaste. Au sein du tissu urbain, les vues longues cadrées par l'alignement des façades ont également été identifiées (voir chapitre suivant « Synthèse du patrimoine urbain.»)

Grand paysage et entités paysagères en périphérie des zones urbanisées



APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

1. LA MORPHOLOGIE URBAINE ISSUE DE L'EVOLUTION HISTORIQUE

1.1. LA VILLE MEDIEVALE

Le périmètre du centre ancien de Lunéville correspond au **tracé des enceintes médiévales** qui se lit encore dans le parcellaire actuel.

La rue de la Vieille Muraille suit la fortification du XII^e siècle. Les fonds de parcelle donnant sur la rue Banaudon y sont par ailleurs adossés. A l'ouest de l'ancienne ville médiévale, le tissu conserve quelques traces de l'enceinte du XII^e siècle dans les fonds de parcelle des maisons de la rive paire de la rue de la République. L'extension ouest du XIV^e siècle est encore visible dans le tracé de la rue du Hargaut et dans les limites parcellaires arrière des constructions des numéros 19 à 55 rue de la République. L'enceinte bastionnée construite à la fin du XVI^e siècle n'a laissé quasiment aucune trace dans le parcellaire actuel, à l'exception des fonds de parcelle des constructions donnant sur la rue Banaudon.

Formée à partir du X^e siècle autour de la motte castrale qui s'implante sur la rive gauche de la Vezouze et de l'abbaye Saint-Remy, la ville médiévale se caractérise par un **parcellaire étroit constituant des îlots irréguliers**. La trame viaire s'organise autour de sept places voir repérage sur la carte ci-contre).

Elle est structurée autour de **deux axes principaux** :

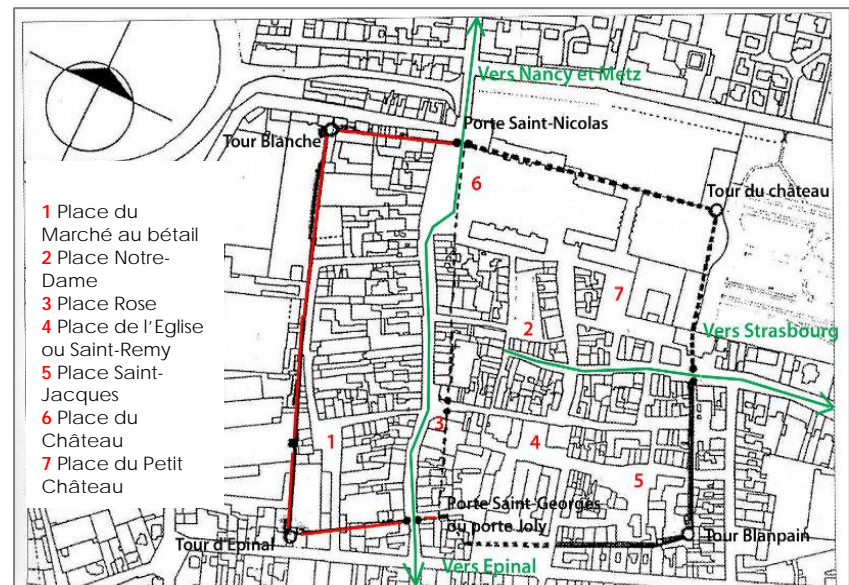
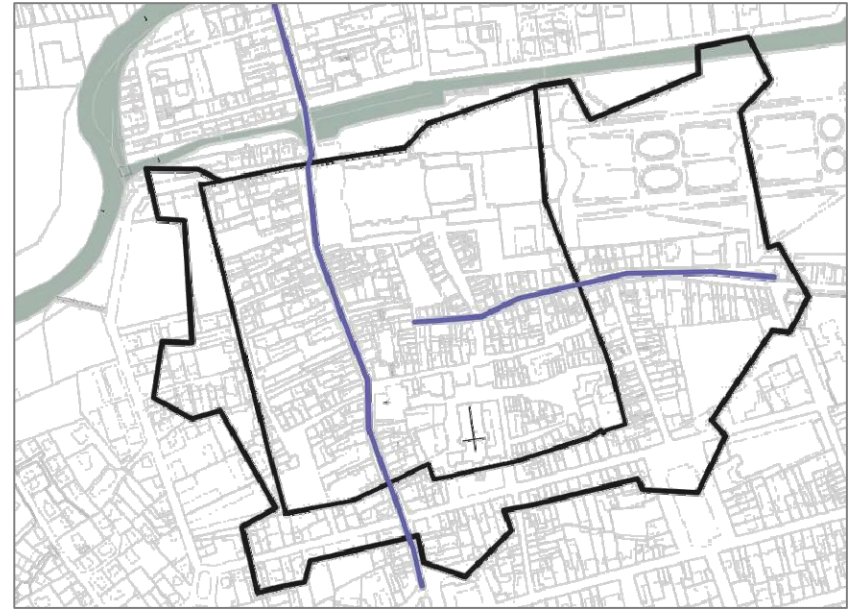
- **un axe nord-sud - actuelle rue de la République** - se dirigeant, au nord vers Metz et au sud vers Epinal en passant par le gué du hameau de Viller ;

- **un axe ouest-est se dirigeant vers Strasbourg par la rue de Lorraine.**

Le tissu urbain de la ville médiévale, en grande partie reconstruite au XVIII^e siècle, n'a guère évolué depuis cette époque. La restructuration du centre ancien n'a pas modifié en profondeur le réseau des voies. L'îlot qui occupait une partie de l'actuelle place Notre-Dame a été rasé dans les années 1970 pour aérer le tissu.

Extra-muros, les **voies d'accès à la ville médiévale** structurent encore la trame viaire de Lunéville :

- l'axe nord-sud rejoint, au sud-ouest du tracé de l'enceinte, la voie menant au gué de Viller et la route d'Epinal par les actuelles rues de



Viller, Saint-Maur et de Gerbéviller, tandis qu'au nord, la route de Metz passe par les actuelles rues de la Résistance et de Vic. L'actuelle avenue du Général de Gaulle correspond à l'ancienne route de Nancy.

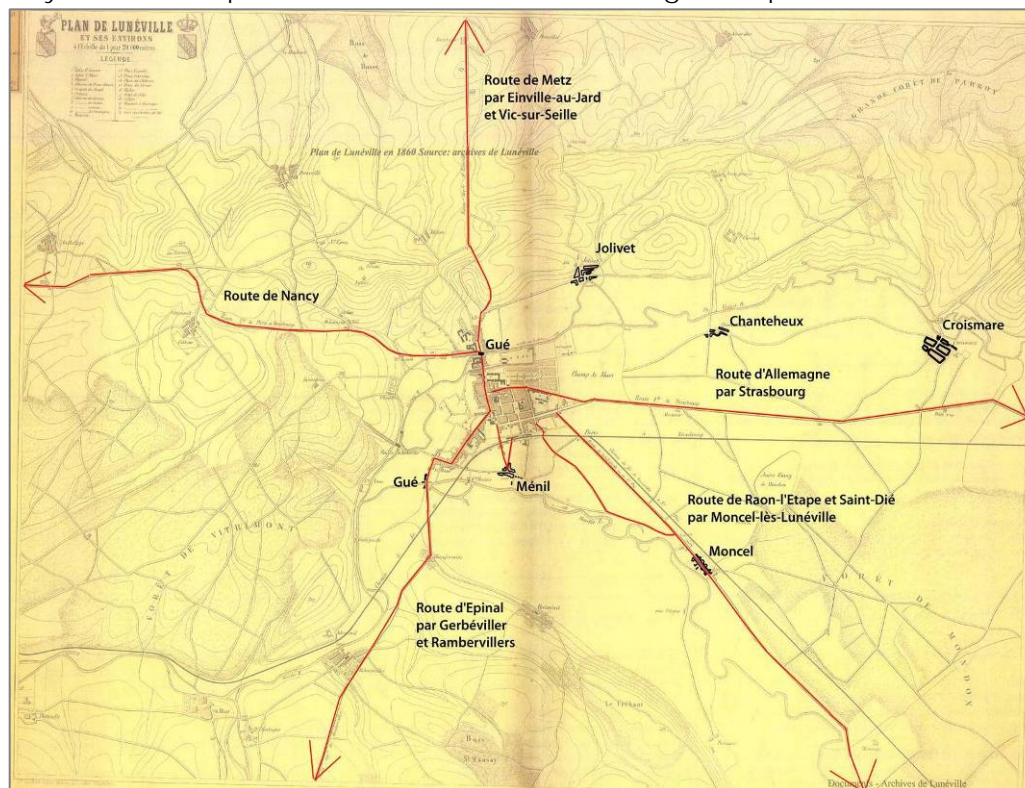
- l'axe est-ouest passe, à l'est, par l'ancien faubourg de Nancy et à l'ouest, par l'ancienne route de Strasbourg correspondant à l'actuelle rue Villebois Mareuil, au cours de Verdun et à l'avenue du 30^e Groupe de Chasseurs.

Trois autres entrées de ville organisent encore l'espace au sud, même si le tracé de la ville neuve a effacé les liaisons de ces voies avec la ville intra-muros :

- la route de Raon-l'Étape et de Saint-Dié ;
- les rues du Chauffour et Ernest Bichat ont repris le tracé de l'ancien chemin de Moncel qui rejoignait la route de Saint-Dié ;
- Plus à l'ouest, la rue et le sentier de Ménil permettaient de relier Lunéville au hameau de Ménil.

Avec l'installation des ducs de Lorraine à partir de 1702, ces entrées de ville sont régularisées, adoptant un tracé plus rectiligne : rues de la Résistance, avenue du Général de Gaulle, route de Saint-Dié, rue de Viller, rues Villebois Mareuil et cours de Verdun.

La trame viaire actuelle conserve encore la trace des anciens chemins ruraux desservant des fermes et des parcelles agricoles ainsi que les voies reliant les hameaux entre eux. Les actuelles rues Saint-Maur et Edmond Braux, le faubourg de Ménil, la rue de Pologne et l'avenue du 3^e Régiment de Cuirassiers correspondent à l'ancien chemin reliant les anciens villages de Viller, de Ménil et de Moncel. Ce réseau caractérise encore l'ouest de la ville occupé, jusque dans les années 1970, par des cultures maraîchères. Ces chemins ont progressivement été régularisés et intégrés au tissu urbain.



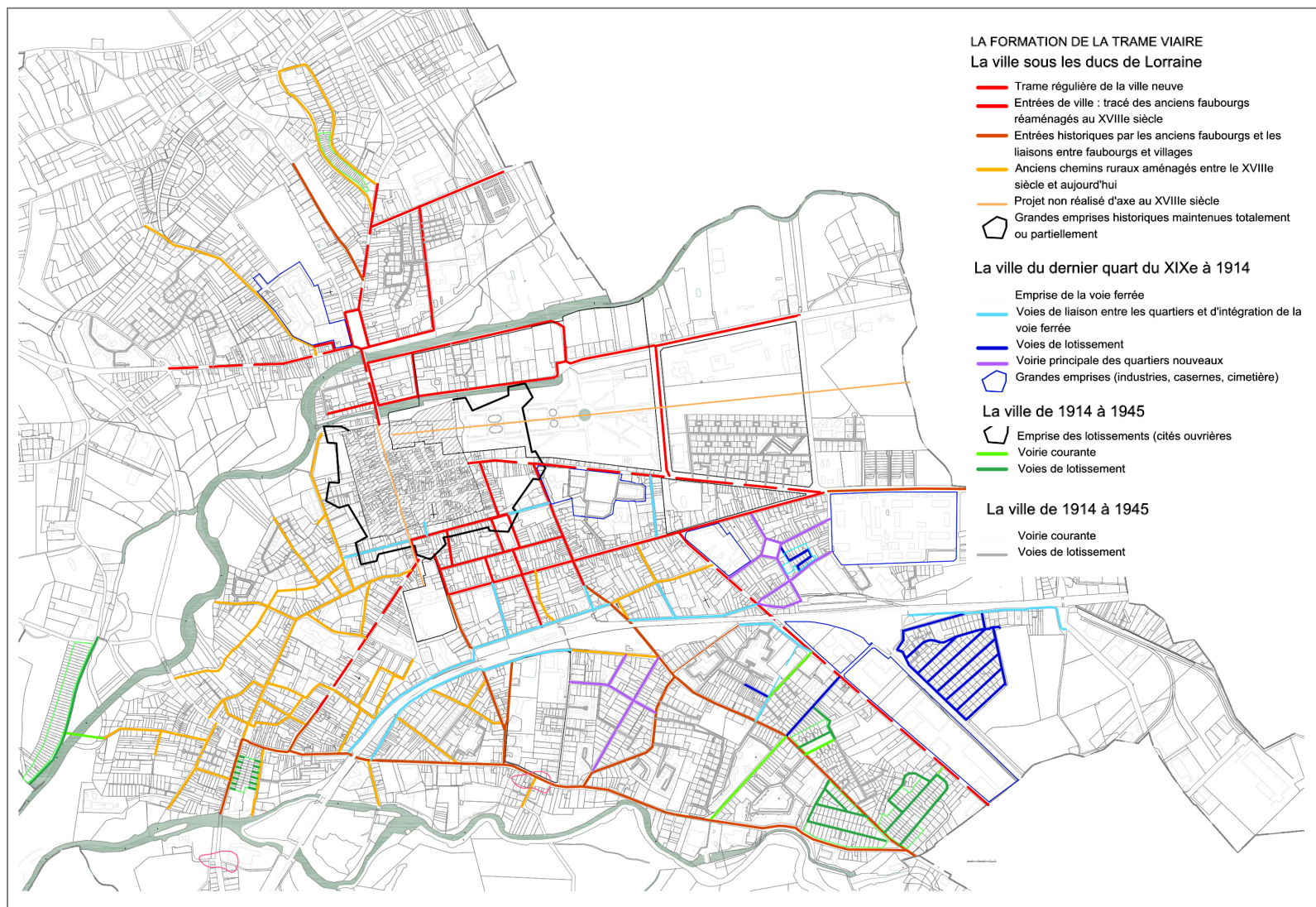
Les grands axes et les entrées de ville historiques localisées sur le « Plan de Lunéville et de ses environs en 1857 », Archives municipales de Lunéville

1.2. LA VILLE NEUVE DU XVIII^E SIÈCLE

Aménagée à partir de 1702 par le duc de Lorraine, Léopold 1^{er}, la ville neuve suit un plan en damier organisé autour de la « place Neuve » (actuelle place Léopold). Cette trame orthogonale est structurée par les rues Banaudon, René Basset, Gambetta, Sarrebourg, d'Alsace, des Bosquets, Gaillardot, Girardet, Carnot et du Général Leclerc. Rompant avec l'étroitesse et l'irrégularité du tissu viaire médiéval, les voies sont plus larges (de 11 à 16,5 mètres) que les rues du centre historique.

La construction du château du prince Charles-Alexandre à l'est, explique le prolongement de la rue d'Alsace et de la rue de Lorraine qui rejoignent l'ancienne route d'Allemagne.

Selon la tradition classique, plusieurs axes devaient ménager des perspectives. Partant de la place Léopold, l'ancienne rue du Midi au XVIII^e siècle (puis de la Gare à partir de 1854) est tracée dans la perspective de la maison de plaisance que devait se faire construire le prince de Beauvau-Craon, qui acquiert en 1728 un vaste terrain dans le faubourg du Ménil. Après la vente du terrain aux bénédictins du prieuré de Léomont, l'axe aboutit finalement au monastère. L'ancien axe nord-sud de la ville médiévale devait par ailleurs être redressé et prolongé jusqu'à l'hôpital Saint-Jacques édifié en 1706. Le projet jugé probablement trop coûteux, est finalement abandonné. L'impasse formée par la rue de l'hôpital indique néanmoins un début de réalisation.



La rue Banaudon a été conçue pour constituer le nouvel axe est-ouest aboutissant au centre de la ville neuve : l'actuelle place Léopold. Les maisons qui la bordent ont été construites à l'emplacement des fossés de l'enceinte bastionnée détruite au XVIII^e siècle.

Au nord de la ville neuve, un autre réseau viarie se met en place, lié à l'urbanisation de l'île Saint-André (perçement de la rue Emmanuel Héré), à l'aménagement des quais longeant la Vezouze et des anciens « Petits Bosquets » : actuels quais de l'île Saint-André, des Cadets, de la Vezouze, des Petits Bosquets. Le chemin de la Ménagerie menait, comme son nom l'indique, à l'ancienne ménagerie du duc. Perpendiculaire au quai des Cadets, l'actuelle rue Boutet de Monvel correspond à l'ancienne route menant au château de Jolivet, maison seigneuriale transformée par Stanislas en maison de plaisance (détruite en 1808).

1.3. LA VILLE INDUSTRIELLE 1870-1914

Jusque dans les années 1870, la trame viarie constituée au Moyen Age puis au XVIII^e siècle n'évolue pratiquement pas. C'est avec l'arrivée du chemin de fer, puis l'implantation de nombreuses usines que la ville se dote d'un réseau viarie plus adapté à sa nouvelle fonction industrielle. De **nouveaux quartiers** sont créés et des **lotissements ouvriers** sont aménagés.

L'impact de l'emprise ferroviaire sur le tissu urbain : l'arrivée du chemin de fer en 1852 et en 1864 modifie le réseau au sud de la ville : l'angle nord-ouest de la propriété des bénédictins du Ménénil est cédé dans les années 1850 à la Compagnie des chemins de fer de l'est pour aménager la ligne Nancy-Sarrebourg. Les actuelles rues Richard Mique, de la Marquise du Châtelet, la rue de Rivolet, le quai de Strasbourg, une partie du quai de Sélestat et le quai de Reichshoffen sont créés le long de la voie ferrée.

Certaines rues du plan en damier sont prolongées vers le sud (rues Gaillardot, rue des Bosquets) afin de relier la ville neuve au quartier de la gare, tandis que la rue Banaudon est prolongée vers l'ouest. La rue Erckmann, reliant les deux voies longeant le petit château du Prince-Charles-Alexandre, est percée dans les années 1870, et se couvre progressivement de maisons cossues.

L'installation, à partir des années 1870, de plusieurs industries transférées des départements annexés (établissements de Dietrich et de la Filature de l'Est implantés avenue de la Libération) et la construction de casernes supplémentaires contribuent à l'urbanisation des zones encore non bâties.

1.4. LES NOUVEAUX QUARTIERS

Pour faire face aux besoins en logements de la ville qui accueille, à partir du dernier quart du XIX^e siècle, toute une population ouvrière venant travailler dans les établissements industriels nouvellement implantés, le **quartier Jeanne d'Arc**, à l'est de la ville neuve, est aménagé à l'emplacement d'anciens terrains agricoles. Occupant une zone délimitée, au nord, par la rue longeant le terrain du petit château du Prince Charles-Alexandre (actuelles rue d'Alsace et avenue Voltaire), à l'ouest l'ancienne route de Saint-Dié (actuelle avenue du 2^e Bataillon de chasseurs à pied), au sud, la voie ferrée et à l'est, les casernes Diettmann et Treuille de Beaulieu, le quartier a été aménagé selon une composition d'ensemble. Il s'organise autour d'une place centrale – la place Victor-Hugo – en forme de losange d'où partent deux rues : la rue Jeanne d'Arc (qui rejoint, en formant un coude, le quai de Strasbourg) et la rue Louis Pasteur. Une rue parallèle à la rue Pasteur – la rue Louis Ferry – complète l'ensemble.

Au sud de la voie ferrée et à l'est de l'ancien domaine des bénédictins du Ménénil, quatre voies (actuelles rues Burtin, Beauvau, Guibal, du Bel Air) sont créées à l'emplacement de jardins potagers, dans l'espace compris entre le domaine des bénédictins, l'ancien chemin des Bénédictins (actuel rue des Bénédictins), les anciens chemin de Ménénil à la route de Saint-Dié (actuelle rue Chevalier de Boufflers) et à Moncel (actuel faubourg de Ménénil). A la différence du quartier Jeanne d'Arc, le **quartier du Ménénil** est constitué de vastes parcelles sur lesquelles ont été construites, avant la Première guerre mondiale, des villas pour une population aisée. Une petite place a été aménagée au croisement des rues Guibal et Beauvau.

1.5. LES LOTISSEMENTS USINIERS

Un nouveau type urbain apparaît à partir de la fin du XIX^e siècle : le lotissement, dont les premiers sont créés par les établissements industriels de Lunéville pour son personnel. La **cité Cécile** aménagée à partir des années 1880 par l' « usine des wagons » ( tablissements de Dietrich) de l'autre côté de la voie ferrée menant à Saint-Dié suit une trame simple basée sur la création de six voies parall es entre elles : rues Mouton, du Général Rapp, E. de Dietrich, E. de Turckheim, du Général Kl ber et du Général Kellermann. L'ensemble est desservi par les quais de Reichshoffen, de Bitche et de Phalsbourg.

Dans le quartier Jeanne d'Arc, deux autres petits lotissements organisés autour d'une seule voie sont aménagés par la Filature de l'Est implantée avenue de la Libération. Desservie par un embranchement de la rue Louis Ferry, la cité **Louis Ferry** est accessible par la place Victor-Hugo et la rue Louis Ferry. La rue **Niederbronn**, tracée perpendiculairement à l'avenue de la Libération et rejoignant l'ancien chemin de Moncel (actuelle rue Ernest Bichat), est également crée au début du XX^e siècle pour construire des maisons ouvrières destinées au personnel de la Filature.

Non loin de la rue Niederbronn, une autre voie de lotissement en impasse - **la rue Ancel** - est ouverte par la société d'habitations à bon marché « Le Foyer Familial » qui y fait construire des petites maisons pour les ouvriers.

L'augmentation de la population liée à l'essor industriel et militaire de Lunéville explique l'urbanisation progressive de la partie ouest de la ville.   la veille de la Première guerre mondiale, les chemins ruraux commencent à se densifier.

1.6. L'ENTRE-DEUX-GUERRES : LES LOTISSEMENTS OUVRIERS ET MUNICIPAUX

Durant les années 1920-1930, le mouvement de lotissements ouvriers se poursuit, à l'initiative des établissements industriels importants (Usine des Wagons et de la faïencerie Keller et Guérin) mais aussi de l'Office public d'habitations à bon marché de Lunéville. Plus vastes que les lotissements de la période précédente, les cités ouvrières de l'entre-deux-guerres peuvent être constituées de plusieurs voies de desserte (**cité Béatrice** et **Catherine** au sud-est de la ville, à la limite de la commune de Moncel, **cité Marie-Anne** qui s'organise de part et d'autre d'un terre-plein central) ou d'une seule (**cité Sainte-Anne**).

Au nord et à l'ouest de la ville, les deux **cités HBM de la route d'Einville et de la rue de Gerb viller** se sont insérées dans la trame viaire existante et n'ont engendré aucune création de voies nouvelles.

Aménagée à la limite de la commune de Vitrimont, à l'ouest de la ville, la cité Sainte-Anne est reliée à la trame viaire courante par le prolongement d'un ancien chemin rural franchissant la Vezouze.

  l'exception des voies de lotissements, le réseau des voies de Lunéville n'évolue que très peu : notons tout de même la déviation de la rue du Foyer Familial et le prolongement de la rue Niederbronn au-delà de la rue Ernest Bichat (actuelle rue Lamartine).

1.7. APRES 1945 : LE TISSU DE COMPLEMENT

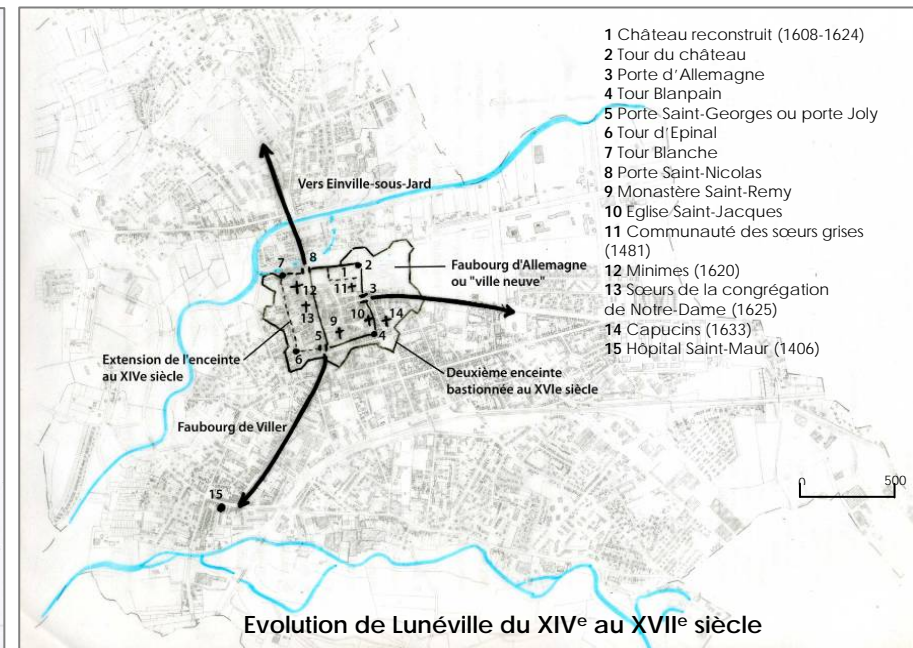
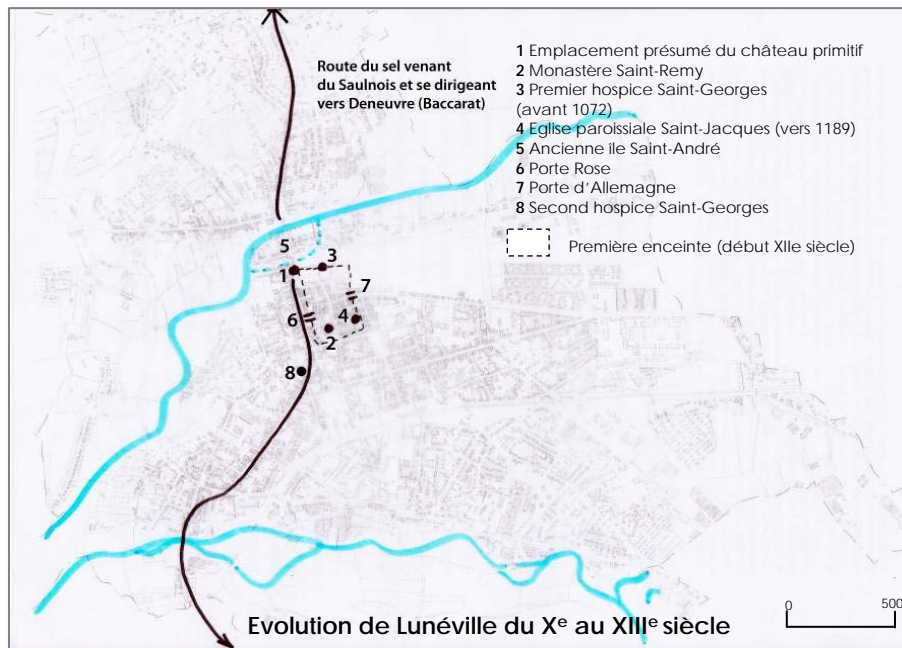
Le réseau viaire crée après la Seconde guerre mondiale consiste essentiellement en une trame de comblement.   partir des années 1960, Lunéville se couvre de lotissements aménagés à l'emplacement de terrains maraîchers, notamment au sud de la voie ferrée (entre la rue Chevalier de Boufflers et la cité Catherine) ou à l'emplacement de grandes emprises liées à la fonction militaire (ancienne caserne Clarenthal au sud du Champ de Mars), au château (Petits Bosquets), aux établissements religieux (propriété de l'ancien prieuré des Bénédictins). Conduites sans plan d'ensemble, la plupart de ces opérations se présentent sous forme de voies en impasse.

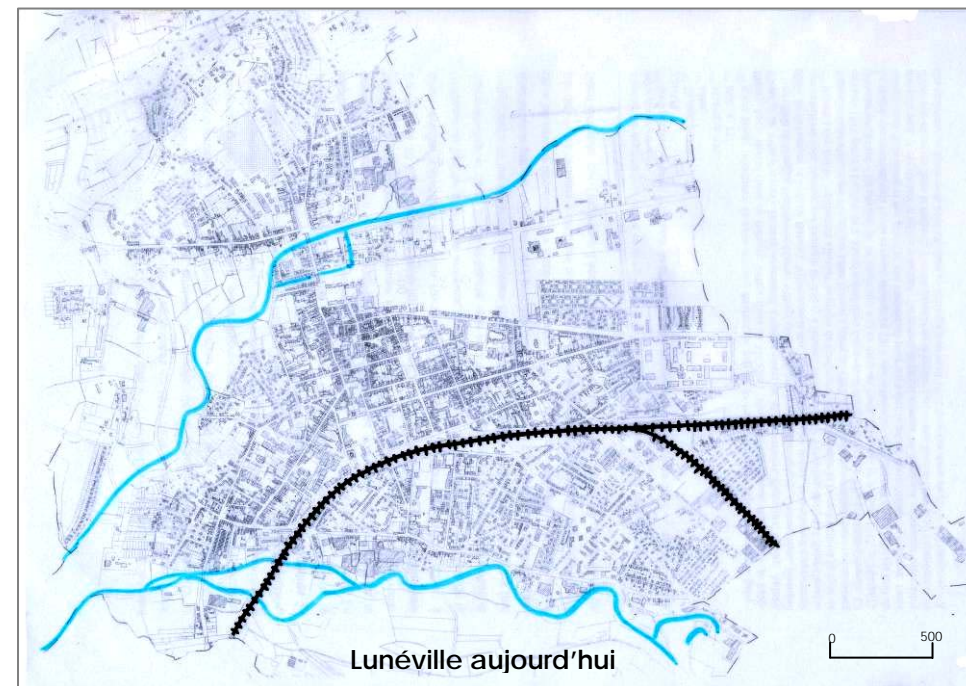
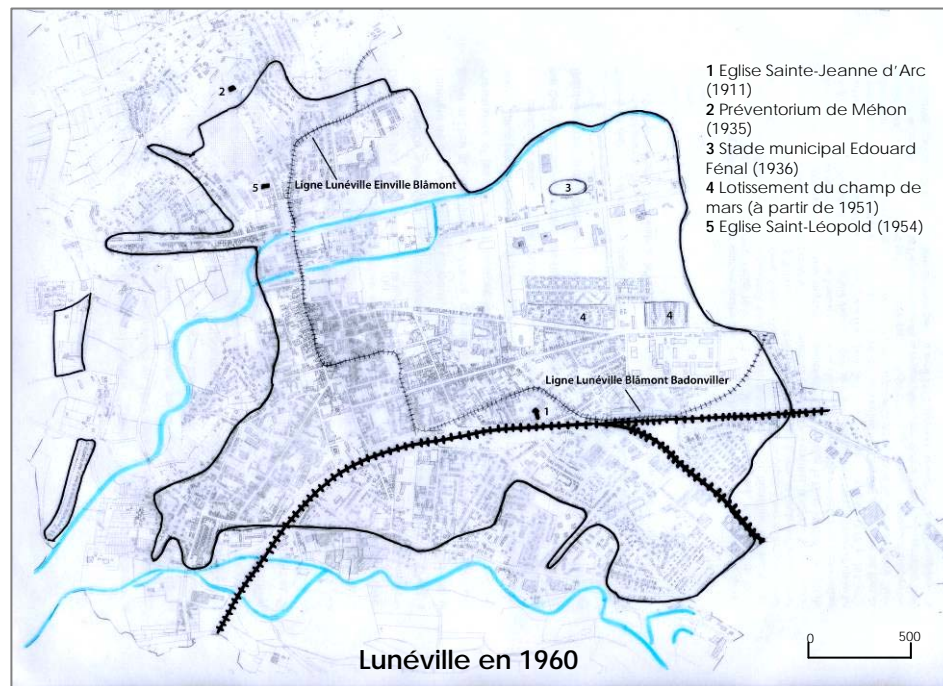
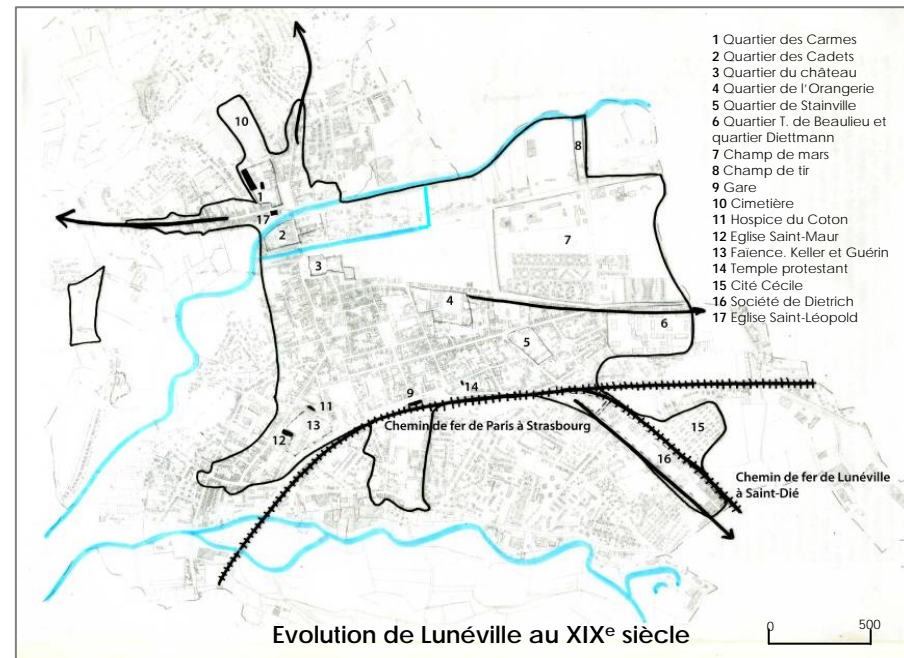
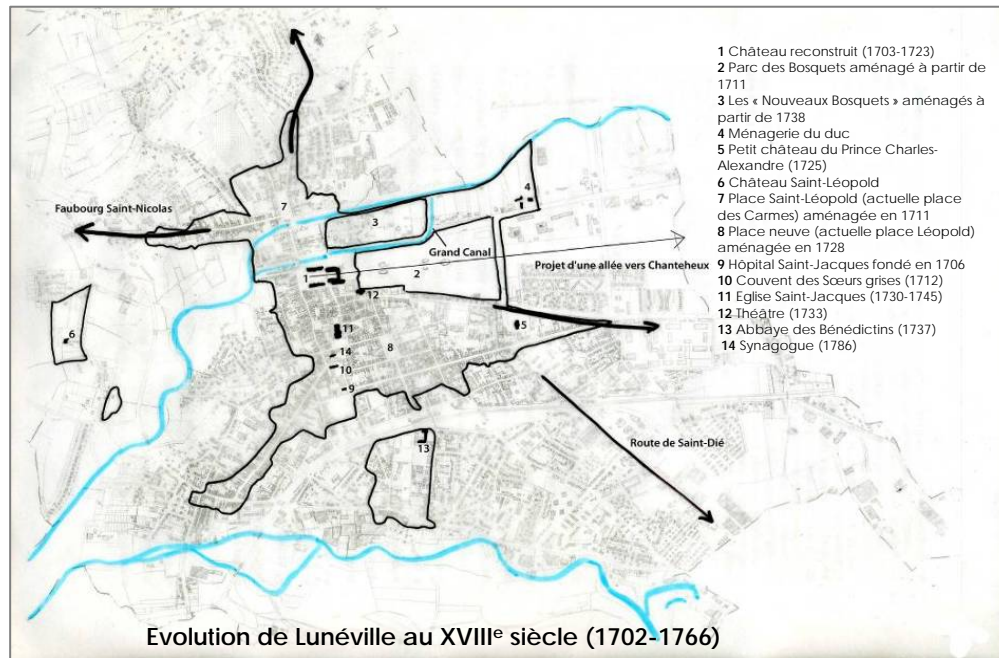
Dans le même temps, la densification des anciens chemins ruraux qui maillaient l'ouest de la ville occupé jusque dans les années 1980 par des cultures maraîchères se poursuit. Le nord et le sud de la commune (rive gauche de la Meurthe) restent peu urbanisés.

1.8. EN CONCLUSION

Les analyses portant sur l'histoire et le développement urbain de la commune ont permis de mettre en lumière la très grande diversité des tissus, liée à celle des usages. Du centre médiéval reconstruit à l'époque classique, à la ville neuve de Léopold 1^{er}, aux développements industriels et résidentiels du XIX^e siècle, aux grands équipements urbains, puis après la seconde guerre mondiale, aux ensembles de logements sociaux, la commune offre un le panel d'urbanisation d'une grande richesse, accompagné d'espaces paysagers préservés de grande qualité.

C'est cette diversité qui constitue la richesse du patrimoine urbain de Lunéville, dont les traces encore perceptibles aujourd'hui, ont servi de base à l'élaboration de la délimitation de l'AVAP, et ont permis d'identifier dans le document graphique, des « entités particulières » à dominante bâtie ou paysagère, traitées dans le règlement, au regard de leurs spécificités.





2. SYNTHÈSE DU PATRIMOINE URBAIN

2.1. LES PRINCIPALES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

Le plan ci-après identifie les principales composantes paysagères qui participent à l'appréhension spatiale des secteurs urbanisés.

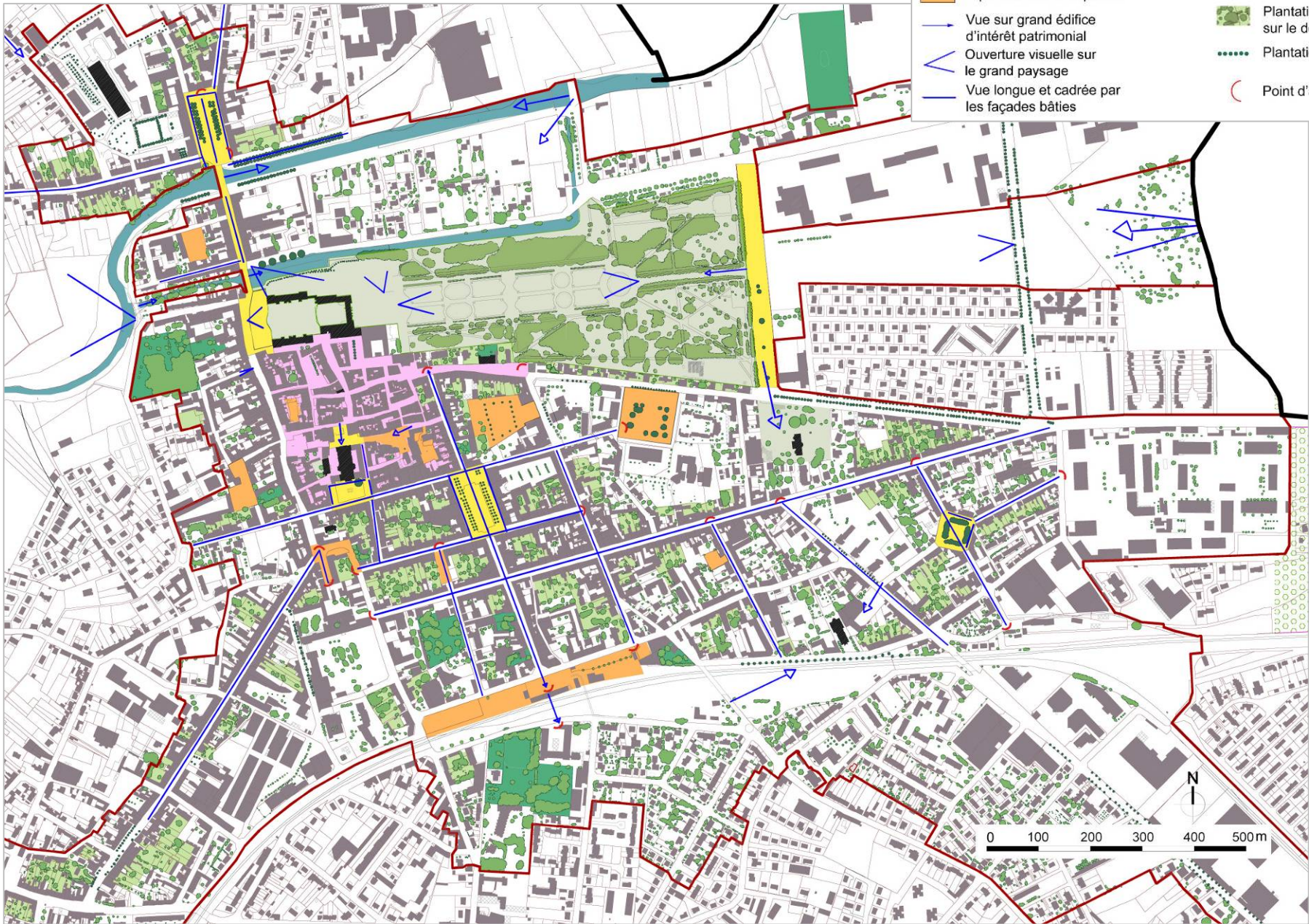
Il repère le tissu bâti et le couvert végétal (arbres et arbustes libres de grandes tailles) qui forment l'enveloppe des espaces en creux et composent les limites de l'espace public.

Il différencie le centre ancien à caractère médiéval, des tissus urbains créés ou réalignés au XVIII^e siècle et aux périodes ultérieures.

Il localise :

- o les espaces majeurs qui participent à la mise en scène urbaine
- o les espaces urbains à requalifier
- o les jardins remarquables
- o les cœurs d'îlots végétalisés et les jardins permettant la mise en valeur du bâti (espaces de respiration).
- o les dégagements et percées visuelles sur les grands édifices d'intérêt patrimonial ainsi que les ouvertures sur le grand paysage et les vues longues et cadrées par les façades bâties.

- Centre ancien à caractère médiéval
- Espace urbain majeur
- Espace urbain à requalifier
- Jardin remarquable
- Coeur d'îlot végétalisé - Espace de respiration nécessaire au bâti
- Plantation arborée ou arbustive haute sur le domaine privé
- Plantation sur le domaine public
- Point d'accroche
- Vue sur grand édifice d'intérêt patrimonial
- Ouverture visuelle sur le grand paysage
- Vue longue et cadrée par les façades bâties



2.2. LES AMBIANCES URBAINES

Le **centre ancien** (emprise du site inscrit actuel), correspondant à la ville médiévale est caractérisé par un espace fortement minéral au sein duquel la végétation est quasi absente. L'espace public, cadré par l'enveloppe du bâti se décompose en une succession de petites rues et placettes aux gabarits et formes variables. Les dilations, les resserrements des voies, les décrochements imposés par les façades, les passages sous porches, les ruelles étroites en enfilade se succèdent et s'assemblent pour composer l'espace de la ville.

Le diagnostic portant sur les espaces publics a révélé la dichotomie entre des paysages présentant un intérêt patrimonial lié à la morphologie de l'espace public et à la présence de nombreux bâtiments d'intérêts architecturaux et leur déqualification induite par :

- Le traitement hétérogène des sols, la multiplication des matériaux utilisés nuisant à la bonne lecture du site et à la mise en valeur des bâtiments donnant sur l'espace public.
- Le manque d'intégration des équipements techniques.
- L'absence de traitement qualitatif des espaces de stationnement, en particulier dans les cœurs d'îlots.
- L'altération des façades, en particulier des ouvertures et des devantures commerciales.
- Le traitement peu valorisant des arrières des bâtiments et des limites privées, composant l'enveloppe des intérieurs d'îlots ouverts au public.
- Le traitement des déclivités et des trémies, qui ne facilitent pas le repérage et la circulation aisée des piétons.

La ville nouvelle édifiée à partir du XVIII^e siècle selon un plan en damier, intégrant les anciennes voies d'accès à la ville réalignées au fil du temps, dessine un espace urbain dominé par des rues droites et cadrées par des bâtiments à l'alignement.

Contrairement au centre ancien, les rues rectilignes dotées de trottoirs aux largeurs de voie plus importantes, ont des gabarits relativement homogènes sur leur longueur. Ce réseau de rues rectilignes et la topographie du site permettent également d'instaurer des dégagements sur les lointains et des ouvertures sur le grand paysage. Ponctuellement, au niveau des grands équipements à l'ouest de la gare ou le long de la rue Villebois Mareuil et de la rue des Bosquets, l'espace d'appréhension se dilate, le traitement des limites devient plus hétérogène et la rue perd son caractère.

Des altérations et des traitements inadaptés des espaces publics mais aussi privés, dévalorisent l'image de ces quartiers, comme :

- L'impact des aires de stationnement dans le paysage urbain (accès largement ouvert sur la rue, perte de continuité bâtie, importance des surfaces en enrobé, limites avec les parcelles privées non traitées de façon homogène, végétal peu présent...)
- L'impact des enseignes et des réseaux aériens.
- L'hétérogénéité du mobilier urbain.
- Les emprises importantes des bandes de roulement de certaines voies.
- Le choix de plantations inadaptées au gabarit des rues.
- Le manque de composition et de soin apporté dans le traitement et dans l'agencement du bâti à proximité des édifices d'intérêt patrimonial.

2.3. LE PATRIMOINE VEGETAL DES SECTEURS URBANISES

La végétation est une composante importante dans la scénographie de l'espace urbain. Elle structure l'espace public, participe à la qualification des différents secteurs de la ville, crée des points de repère et des motifs paysagers d'intérêt dans l'animation des rues, compose l'écrin de verdure au sein duquel s'insèrent les habitations, entre dans la composition des parcs et des jardins, accompagne le bâti et sa mise en valeur, participe au traitement des limites et influe sur les perméabilités visuelles entre le domaine public et le domaine privé.

Ce plan localise le patrimoine végétal qui participe à la structuration (ou non) de l'espace et à son animation.



L'analyse du couvert arboré révèle que la majorité des plantations se situe en périphérie du centre à caractère médiéval et des anciens axes de communication de la ville. Les plantations sur l'espace public sont peu présentes. Quelques alignements cadrent les voies principales, la place Léopold, la place des Carmes, les rives de la Vezouze et les abords de la voie de chemin de fer. La majorité du couvert arboré se concentre dans les espaces privés, principalement dans les cœurs d'ilots et quelques parcs et jardins agrémentant les grandes demeures. De façon générale, les grands équipements, les anciens sites usiniers et les zones d'activités sont peu plantés.

Si les plantations permettent d'instaurer un cadre verdoyant au sein du tissu bâti, elles peuvent également nuire à la mise en valeur des espaces et des bâtiments d'intérêt patrimonial.

Sur la commune des problématiques ont été relevées :

- o Le manque (malgré des possibilités) de plantations en alignements le long des grands axes de circulation et le long du canal de la Vezouze.
- o L'emplacement de végétaux formant des écrans et obturant des vues sur un patrimoine remarquable (exemple : abords du château).
- o Le choix de plantations (essence, taille) inadaptées au lieu et à l'environnement bâti (exemple : centre ancien, rue de l'Abbé Renard).
- o Le manque d'entretien du patrimoine végétal et le développement exubérant de la végétation qui ne participent plus à la mise en scène des bâtiments.

2.4. EN CONCLUSION

Les analyses portant sur le paysage urbain de la commune de Lunéville ont permis de mettre en évidence ses spécificités, et de déterminer de façon très précises des secteurs et sous secteurs ainsi que des entités particulières correspondant aux réalités physiques de certains lieux, de taille et d'occupations très variables.

Ces particularités constituent aujourd'hui une réelle richesse, qu'il convient de prendre en compte dans l'AVAP, en évitant en particulier, une uniformisation des tissus urbains, en tenant compte des différentes ambiances, des perceptions proches ou lointaines, ou encore de la qualité des espaces publics et de la nécessité d'apporter une attention particulière à leur traitement. Il en est de même pour les espaces paysagers, pris en compte pour leur valeur patrimoniale ou écologique propre, mais aussi pour « l'écrin » qu'ils constituent pour la ville historique et l'ensemble monumental du château.

3. SYNTHÈSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

3.1. LE PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune compte 10 édifices protégés au titre des monuments historiques (voir carte suivante et diagnostic).

Le domaine du château (1) : classement au titre des monuments historiques par arrêté du 23 mars 1998. Domaine en totalité, y compris le sol des cours et les jardins (cad. AP 28, 31 à 33, lieu-dit Place de la 2e Division de Cavalerie, 30, lieu-dit Place Stanislas n° 18, 34, lieu-dit Place Stanislas ; AR 1, lieu-dit Avenue du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny).

L'église Saint-Jacques (2) : classement au titre des monuments historiques par arrêté du 20 septembre 1926.

La synagogue (3) : classement au titre des monuments historiques par arrêté du 15 juillet 1980 (cad. AC 4).

La « maison du marchand » (4) : classement au titre des monuments historiques par arrêté du 24 février 1976 : façades et toitures ; l'escalier avec sa rampe en fer forgé ; les cinq cheminées et l'ancienne niche intérieure du XVIIIe siècle (cad. AB 37).

Le Petit-Château (5) : classement en totalité avec son parc, par décret du 21 septembre 2011 (cad. AD 403).

Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêtés du 13 septembre 1984 et du 14 décembre 1992 : (château, y compris le parc), arrêtés non annulés.

L'ancien hôtel abbatial Saint-Rémy (6) : inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 2 mai 2006 : l'hôtel abbatial en totalité et le sol de son jardin (cad. AB 282).

La « maison du traité » (7) : inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 21 septembre 1949 : boiseries du salon.

L'église Sainte-Jeanne-d'Arc (8) : inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 5 février 2001 : église en totalité (cad. AD 343).

L'ancien manège des Gendarmes Rouges ou manège de la Barollière (9) : inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 8 février 2006 : ancien manège en totalité (cad. AM 526).

L'église Saint-Léopold (10) : Inscription au titre des monuments historiques par arrêté du 10 février 2014. Eglise en totalité (cad. AM 74).



3.2. LE PATRIMOINE CIVIL, RELIGIEUX, MILITAIRE ET LIE A L'INDUSTRIE

4.2.1. LE PATRIMOINE CIVIL

Le patrimoine monumental civil de Lunéville est lié à l'installation des ducs de Lorraine. S'il reste plusieurs édifices de cette période faste pour la ville, de nombreux autres ont disparu : les aménagements des grottes des Bosquets sont rasés en 1860, les fantaisies architecturales de Stanislas sont détruites. Après la démolition du Trèfle à la fin du XVIII^e siècle, le terrain est occupé par un magasin à fourrages et un parc aux meules. Afin de faciliter la parade des troupes à l'occasion de la signature du traité de 1801, les deux bassins sont nivelés. Quant aux nombreuses statues qui décoraient le parc, elles ont en grande partie disparu. Il subsiste néanmoins quelques rochers de la cascade. Le pavillon a, lui, été détruit.



3.2.2. LE PATRIMOINE RELIGIEUX

Si depuis la fin du X^e siècle, date de fondation de l'abbaye de Saint Rémy, Lunéville a vu s'installer plusieurs communautés religieuses, la ville ne conserve que très peu de vestiges bâtis antérieurs au XVIII^e siècle. Il ne subsiste que le mur occidental de la chapelle du couvent des Capucins implanté en 1633 suite au mouvement de la Contre-réforme. Elle hérite en revanche d'un important patrimoine religieux datant des XVIII^e, XIX^e et XX^e siècles.



3.2.3. LE PATRIMOINE DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES

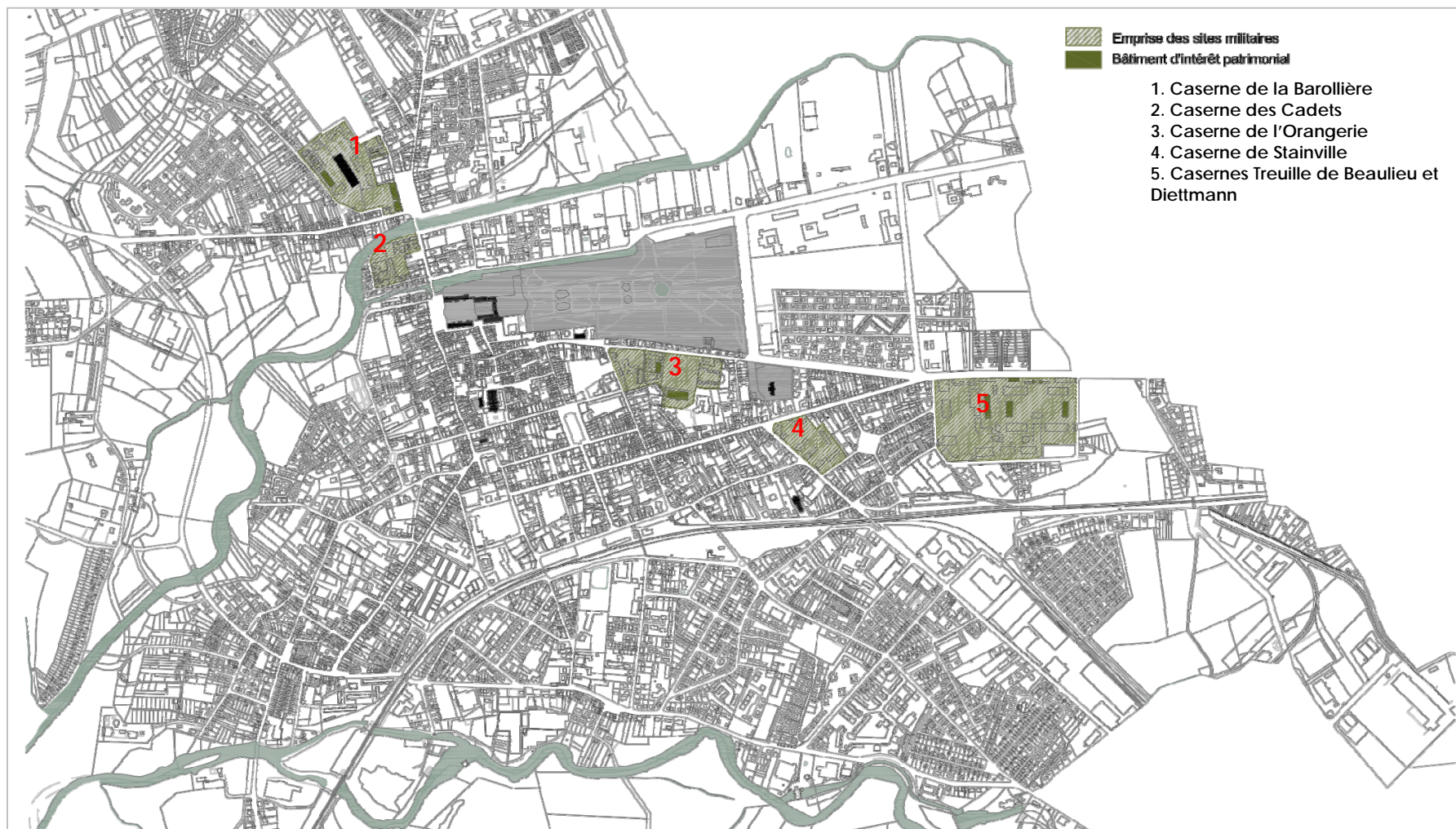
Si le patrimoine architectural lié aux équipements et services date principalement des XIX^e et XX^e siècles, certains édifices ont été construits sous les ducs de Lorraine. Face à l'augmentation du nombre d'habitants liée à la présence militaire puis à l'essor industriel à partir de 1870, plusieurs équipements sont construits durant le XIX^e siècle pour répondre aux besoins des Lunévillois.



3.2.4. LE PATRIMOINE MILITAIRE

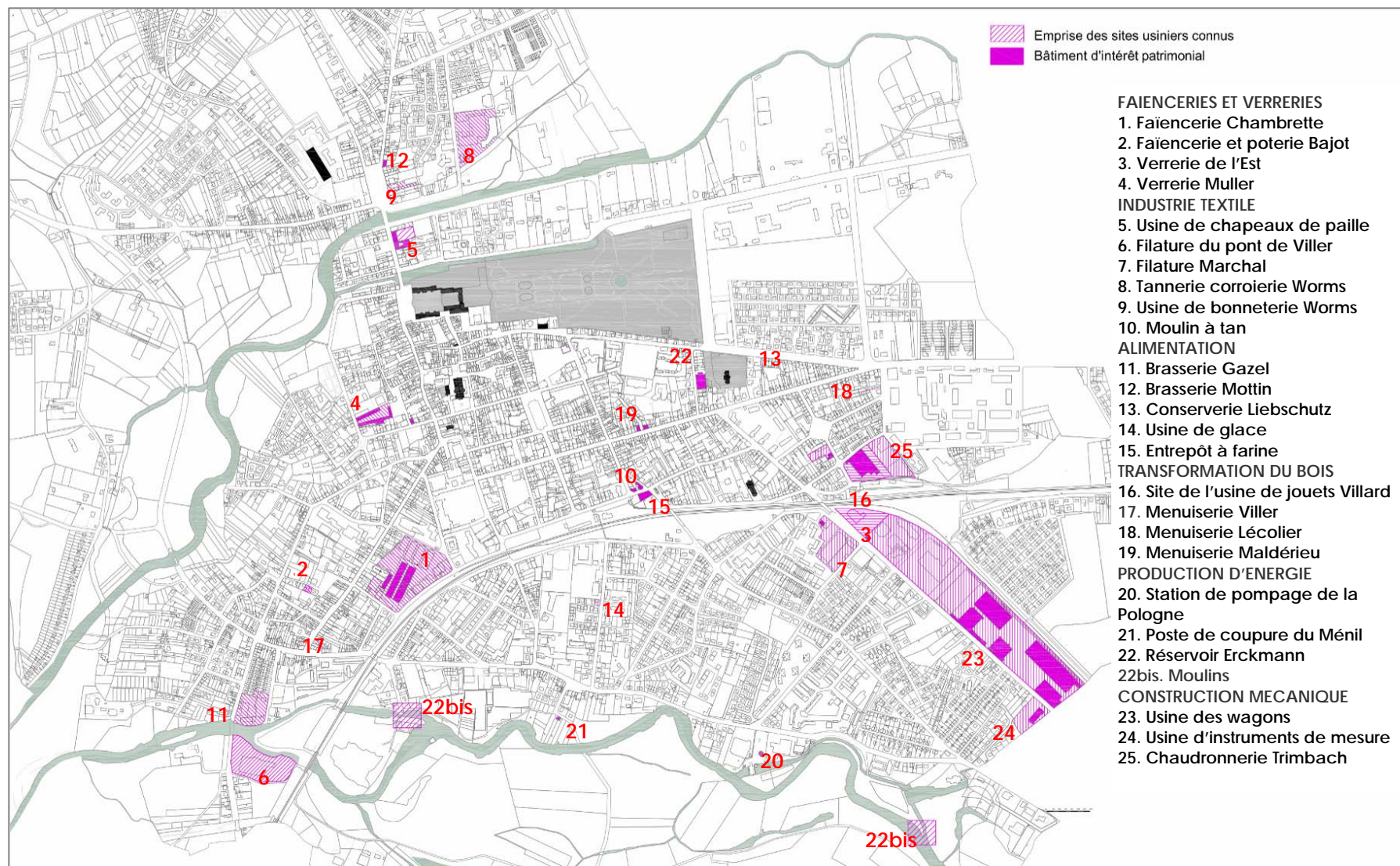
La fonction militaire de Lunéville remonte à l'installation par Léopold, dans l'actuelle rue Chanzy, en 1725, de l'« Académie des exercices » destinée à enseigner l'équitation. Confirmée par Stanislas, cette fonction est conservée après la mort du roi de Pologne en 1766.

De son glorieux passé militaire, Lunéville ne conserve que peu de vestiges datant du XVIII^e siècle. A l'exception du manège de la Barollière, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, il ne reste plus de témoignages bâtis de cette époque. Quelques bâtiments datant des XIX^e et XX^e siècles ont été conservés.



3.2.6. LES SITES USINIERS DE LA PERIODE INDUSTRIELLE

Lunéville conserve plusieurs bâtiments datant principalement de la fin du XIX^e et de la première moitié du XX^e siècle. La plupart ont été reconvertis en entrepôts commerciaux ou en remises, parfois en logements. Témoins du passé industriel de la ville, plusieurs cheminées animent encore le paysage urbain de Lunéville.



3.3. LA TYPOLOGIE HISTORIQUE ET ESTHETIQUE DU PATRIMOINE BÂTI DOMESTIQUE

On peut distinguer quatre périodes dans la constitution du tissu urbain et du patrimoine bâti domestique de Lunéville.

- La reconstruction du centre ancien et la mise en place de la ville neuve au XVIII^e siècle.

Le centre ancien est essentiellement constitué de maisons construites sur des parcelles étroites héritées du parcellaire médiéval. Ce tissu dense contraste avec le parcellaire plus régulier de la ville neuve, avec ses parcelles disposant de davantage d'espaces libres.

- **Le développement industriel à partir de 1870, suscité par l'immigration alsacienne** favorise l'urbanisation du secteur à proximité de la voie ferrée et notamment autour de la filature de l'est et des établissements Lorraine-Dietrich, qui font édifier leurs premières cités ouvrières sous forme de logements en bandes. Des villas bourgeoises isolées sur leur parcelle, commencent à apparaître au sud de la gare.

- **La période de l'entre-deux-guerres**, est marquée par la poursuite de l'urbanisation au sud de la voie ferrée avec notamment la construction de plusieurs villas néo-régionalistes et par l'aménagement de cités ouvrières par la faïencerie, les établissements Lorraine-Dietrich et l'Office public d'HBM de la ville.

- **les développements récents après la Seconde guerre mondiale** : à partir des années 1960, les lotissements en impasses qui se multiplient, notamment dans le sud de la ville, ainsi que les grands ensembles de logements sociaux.

L'analyse du patrimoine bâti est abordée à partir d'une typologie des constructions (voir carte suivante), resituées dans le contexte urbain. Elle comprend les éléments suivants :

. LE PATRIMOINE BÂTI DE L'ENSEMBLE URBAIN CLASSIQUE

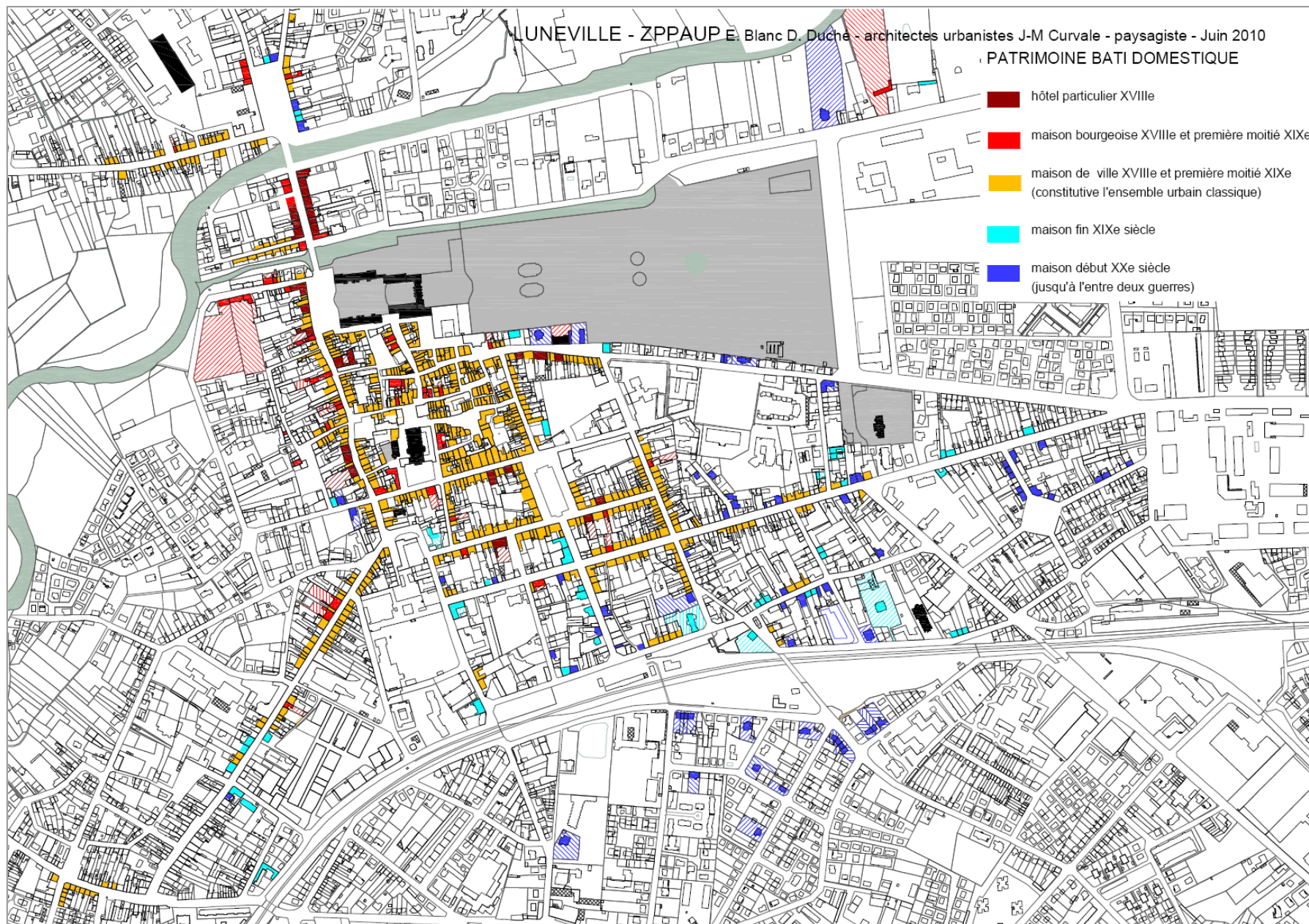
Sous le terme « ensemble urbain classique », nous avons retenu les différentes espaces urbanisées antérieurement et à partir de 1702 : le centre ancien reconstruit au XVIII^e siècle, la ville Neuve et les faubourgs de Viller (au sud-est) et de Nancy (au nord-est).

Le patrimoine bâti de l'ensemble urbain classique du XVIII^e siècle comprend des **hôtels particuliers**, des **maisons bourgeoises** et des **maisons de ville**, dont le rez-de-chaussée peut être occupé par une boutique. On a également identifié des **lotissements homogènes**, comme la place Léopold ou la rue Emmanuel Héré.

. LES MAISONS BOURGEOISES DE 1870 A L'ENTRE-DEUX-GUERRES

Avec la prospérité de la ville, qui connaît un véritable essor industriel à partir de 1870, de nombreuses demeures bourgeoises et villas sont construites, notamment à l'est et au sud-est. Ce type de bâtiment se caractérise par son mode d'occupation de la parcelle : en retrait sur rue pour dégager la vue de la façade et sur une ou deux mitoyennetés latérales, ou pour les plus cossues, isolée sur la parcelle, afin de donner à voir les quatre faces de la villa. Exhibées comme signes extérieurs de richesse, les maisons et les villas lunévilloises sont édifiées dans des styles architecturaux très prisés au tournant du XX^e siècle. On distingue trois grandes catégories de constructions, classées selon les références stylistiques utilisées :

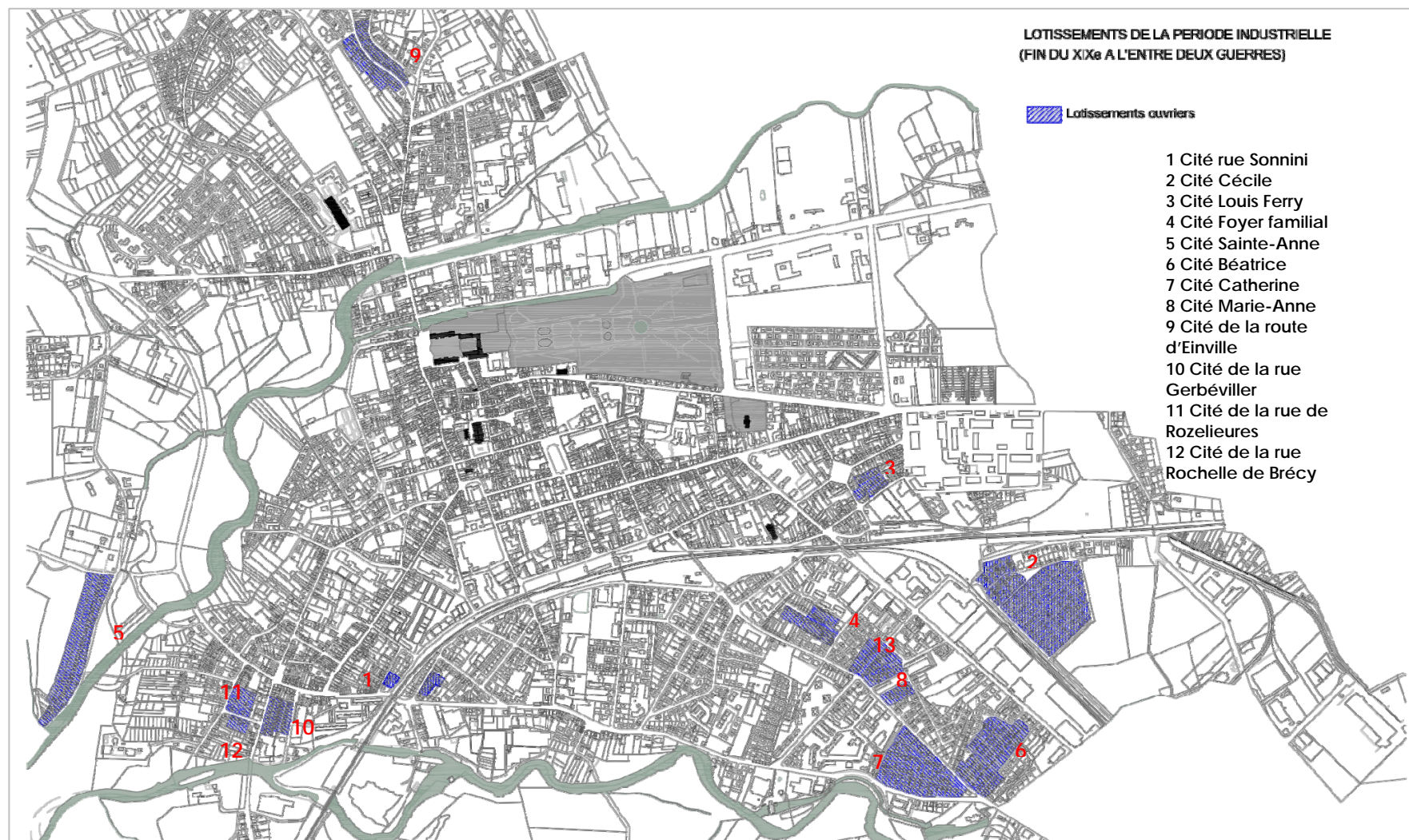
- les bâtiments à références historiques, du néo XVIII^e au néo-gothique ;
- les bâtiments à références régionaliste ;
- les bâtiments éclectiques.



3.4. LE PATRIMOINE BATI DOMESTIQUE DE LA VILLE INDUSTRIELLE : LES LOTISSEMENTS

L'édification des cités ouvrières des industries de Lunéville s'inscrit dans le cadre d'un vaste mouvement de réflexion sur le logement social qui apparaît dans les années 1850, à l'initiative des industriels tels que Schneider au Creusot ou la société industrielle de Mulhouse. Lunéville compte plusieurs cités ouvrières de la fin du XIX^e et du début du XX^e siècle mais c'est durant l'entre deux guerres, avec la dynamique économique, que le phénomène prend de l'ampleur en dehors de la ville, à proximité des sites usiniers.

A la même période, l'office public d'habitations à bon marché de Lunéville créé en 1925 fait construire deux cités au nord et à l'ouest de la ville.



3.5. L'ETUDE PARTICULIERE DU BATI DU CENTRE HISTORIQUE DENSE

Une étude fine du bâti a été menée sur une zone correspondant à la ville médiévale et à une partie de la ville Neuve (rue Banaudon, place Léopold et rue de la Tour Blanche). Cette délimitation se justifie :

- Par l'ancienneté des constructions et l'homogénéité architecturale et urbaine de cette partie de Lunéville
- Par le fait qu'il s'agit des îlots les plus denses du centre, posant des problèmes d'habitabilité, et qui se trouvent aujourd'hui, en état de dévitalisation et de dégradation préoccupante

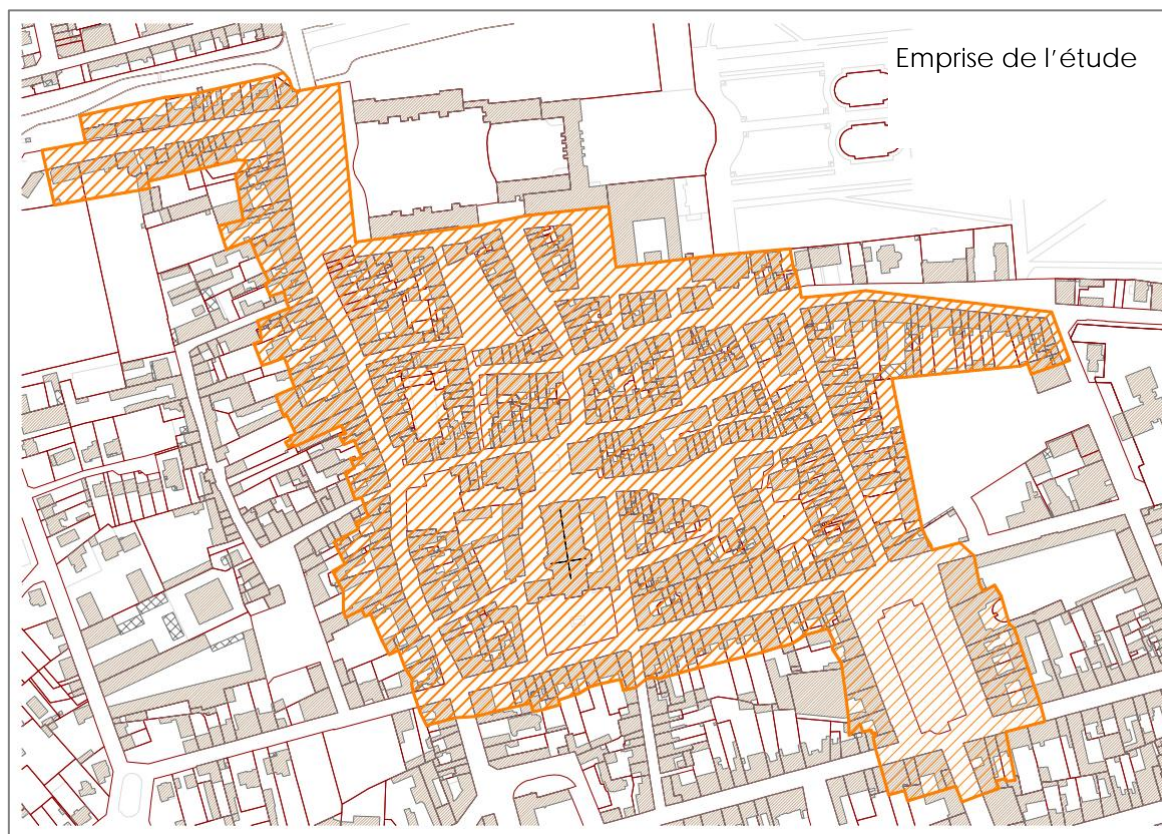
L'étude a été abordée sous deux angles :

- La mise en lumière des caractères de l'architecture : gabarits, forme et volume de couverture, typologie, traitements d'intérêt comme les façades à décor important, la présence de niches et statues aux angles de rues ou encore les portes ouvragées.
- L'état sanitaire et l'occupation des bâtiments, à la date de l'enquête, (du printemps à l'automne 2009).

Ces deux approches ont permis de mettre en évidence la qualité patrimoniale et la grande cohérence de gabarits et de traitements des couvertures et des façades de cet ensemble urbain.

Elle a également révélé un état sanitaire préoccupant, puisque près de 50% des bâtiments ont été classés dans les catégories bâtiment en « mauvais état » et en « très mauvais état ». La carte du diagnostic permet de focaliser sur les secteurs touchés par ce phénomène, qui sont les îlots les plus denses en arrière des rues commerçantes. C'est également dans ces immeubles que la vacance totale (7% soit 30 bâtiments) ou partielle (50% soit 190) est la plus importante.

L'enquête porte aussi sur l'usage du rez-de-chaussée et révèle la perdurance des commerces le long des axes principaux, qui voient, à la faveur des nouveaux aménagements d'espaces publics, un renouvellement. Par contre, les rez-de-chaussée des immeubles des autres îlots, fond généralement l'objet reconversions en garages, logements ou bureaux.



3.6. EN CONCLUSION

En synthèse de l'étude du patrimoine architectural, les constructions ont été classées en fonction de leur intérêt patrimonial, en s'appuyant sur les critères d'analyse définis dans l'étude du patrimoine bâti.

Les bâtiments de « grand intérêt architectural » correspondent aux constructions remarquables par le témoignage qu'elles constituent au regard de l'histoire et des pratiques architecturales et urbaines. Il s'agit également des constructions particulièrement représentatives des typologies caractéristiques de la ville de Lunéville.

Cette catégorie couvre une grande diversité de bâtiments, allant de l'édifice public majeur à la maison individuelle.

Les bâtiments « d'intérêt architectural » correspondent aux constructions plus modestes, constituant le tissu traditionnel et résidentiel, ayant globalement conservé leur aspect initial.

Lorsqu'ils sont inclus dans un lotissement ancien ou dans un alignement homogène, ces bâtiments présentent un intérêt pour leur valeur propre, pris individuellement, mais également pour leur appartenance à une entité paysagère à préserver et à mettre en valeur.

Les « bâtiments courants » correspondent à toutes les constructions anciennes ou récentes, n'appartenant à aucune des classifications précédentes. Il s'agit de constructions ne présentant pas de qualité patrimoniale, soit récentes, soient ayant été si dénaturées qu'il est impossibles de leur redonner un intérêt patrimonial.

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

1. DEFINITION ET JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'AVAP

1.1. LE PERIMETRE DE L'AVAP

La définition du périmètre de l'AVAP s'appuie sur les diagnostics faisant l'objet de l'annexe du rapport de présentation.

Le périmètre retenu prend en compte la reconnaissance de l'ensemble des dimensions patrimoniales sous toutes leurs formes ainsi que l'appréhension des limites paysagères à grande échelle.

Cette dernière notion est particulièrement importante car elle a permis de définir très précisément les espaces pouvant être exclus de l'AVAP, au regard de leur faible intérêt patrimonial propre, mais également de leur manque de relation visuel ou physique avec les espaces protégés par l'AVAP, et en particulier le centre historique. Ceci est particulièrement vrai pour les quartiers de développements urbains récents situés au sud de la voie ferrée et les quartiers du XIXe et du début du XXe liés à l'industrialisation, s'étendant jusqu'à la Meurthe ; mais également pour la majorité des quartiers de l'extrême nord de la commune, à l'exclusion du coteau de Dehainville (nord-ouest), présentant une structure paysagère préservée particulièrement intéressante.

Le détail des secteurs fait l'objet du chapitre suivant.

1.2. LES RELATIONS ENTRE ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES, SITES PROTEGES ET AVAP

Si le périmètre de l'AVAP tient également compte l'aire actuelle couverte par le site inscrit et par le cumul des rayons de 500 mètres défini par les édifices protégés (voir cartes ci-dessous), il ne l'intègre pas entièrement pour les raisons évoquées précédemment. Arbitraire, la servitude des abords liée à la présence de bâtiments protégés au titre des monuments historiques, ne tient nullement compte de la qualité patrimoniale et environnementale des espaces couverts, comme des enjeux qui y sont liés.

Les anciennes ZPPAUP présentaient l'avantage de suspendre leurs effets en dehors de leurs emprises. Ce n'est plus le cas des AVAP. En effet, la Circulaire relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine du 2 mars 2012 stipule que « *contrairement au droit des ZPPAUP, la servitude « champ de visibilité » des monuments historiques inclus dans le périmètre de l'aire n'est plus applicable en son sein mais continue de produire ses effets en dehors de l'aire si cette dernière ne l'englobe pas (art L.147-7. Si tel n'est pas le cas, il est souhaitable de procéder à un réaménagement de ces parties d'abords via une procédure de périmètre de protection modifié. Cette mesure peut être conduite concomitamment avec celle de l'AVAP (enquête publique simultanée).* ».

Qu'en est-il pour la délimitation proposée de l'AVAP de Lunéville ?

. Pour ce qui est du site inscrit du 15 juin 1975, il n'y a aucune incidence puisqu'il est entièrement inclus dans l'AVAP, ses effets sont donc suspendus.

. Pour ce qui est de la servitude « champ de visibilité » des monuments historiques engendrée par les six édifices protégés, elle est maintenue pour les parties situées en dehors de l'emprise de l'AVAP (en orange sur la carte) et devra, pour la cohérence de la démarche et comme le suggère la circulaire précitée, faire l'objet d'une procédure de « périmètre de protection modifié ».



2. DEFINITION DES SECTEURS DE L'AVAP

2.1. SECTEUR 1 : LES ESPACES BATIS A CARACTERE URBAIN

A partir de l'étude de l'évolution de la constitution de la ville, de la reconnaissance du patrimoine urbain, paysager et architectural des entités historiques, nous avons fait émerger un « **ensemble urbain patrimonial** », dans lequel le patrimoine sous toutes ses formes et époques, est suffisamment représenté et lisible pour singulariser cette portion du territoire de la commune de Lunéville.

Par ailleurs, l'analyse du patrimoine bâti et des « entités particulières à dominante bâtie » à valeur patrimoniale (grands équipements, sites usiniers et lotissements anciens), a permis d'affiner l'approche, en tenant compte de la densité des éléments méritant attention, protection et mise en valeur.

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

. **La ville médiévale** dans sa première enceinte du XIIe siècle, étendue à l'ouest au XIVe siècle.

Avec la restitution de la ville au Duché de Lorraine, après le traité de Ryswick en 1697, sont menés de grands travaux qui vont profondément marquer Lunéville. Le château est entièrement reconstruit, la ville médiévale, ruinée par les conflits, fait l'objet d'un vaste plan d'aménagement, mis en œuvre par Christophe André, intendant des bâtiments de Lorraine. Si la reconstruction se réalise sur les traces du parcellaire médiéval, des servitudes d'alignement et de hauteur des bâtiments confèrent encore aujourd'hui à cet ensemble urbain d'aspect XVIIIe, une très grande cohérence.

. **Les voies d'accès historiques à la ville médiévale**, sont prises en compte dans le secteur 1 pour leurs sections qui ont été, en grande majorité, redressées et élargies au XVIIIe siècle, et ont conservé des constructions de cette époque à valeur patrimoniale. En particulier :

- L'entrée de la ville par le sud-ouest, avec l'ancien village de Viller, jusqu'au gué sur la Meurthe.
- L'entrée ouest par l'ancien faubourg de Nancy, pris en compte pour la partie de l'avenue du Général de Gaulle, bordée de constructions homogènes de la fin XVIIIe et du début du XIXe siècle.




. **Le château et le parc des Petits Bosquets**, qui au début du XVIIIe siècle, est reconstruit par Léopold, duc de Lorraine, alors qu'il fait de Lunéville la capitale de son duché. Les travaux se réalisent sur deux décennies, de 1703 à 1723. Afin de réaliser le parc, d'importants travaux sont entrepris pour combler les fossés et canaliser la Vezouze. L'ensemble est aujourd'hui protégé au titre des monuments historiques.

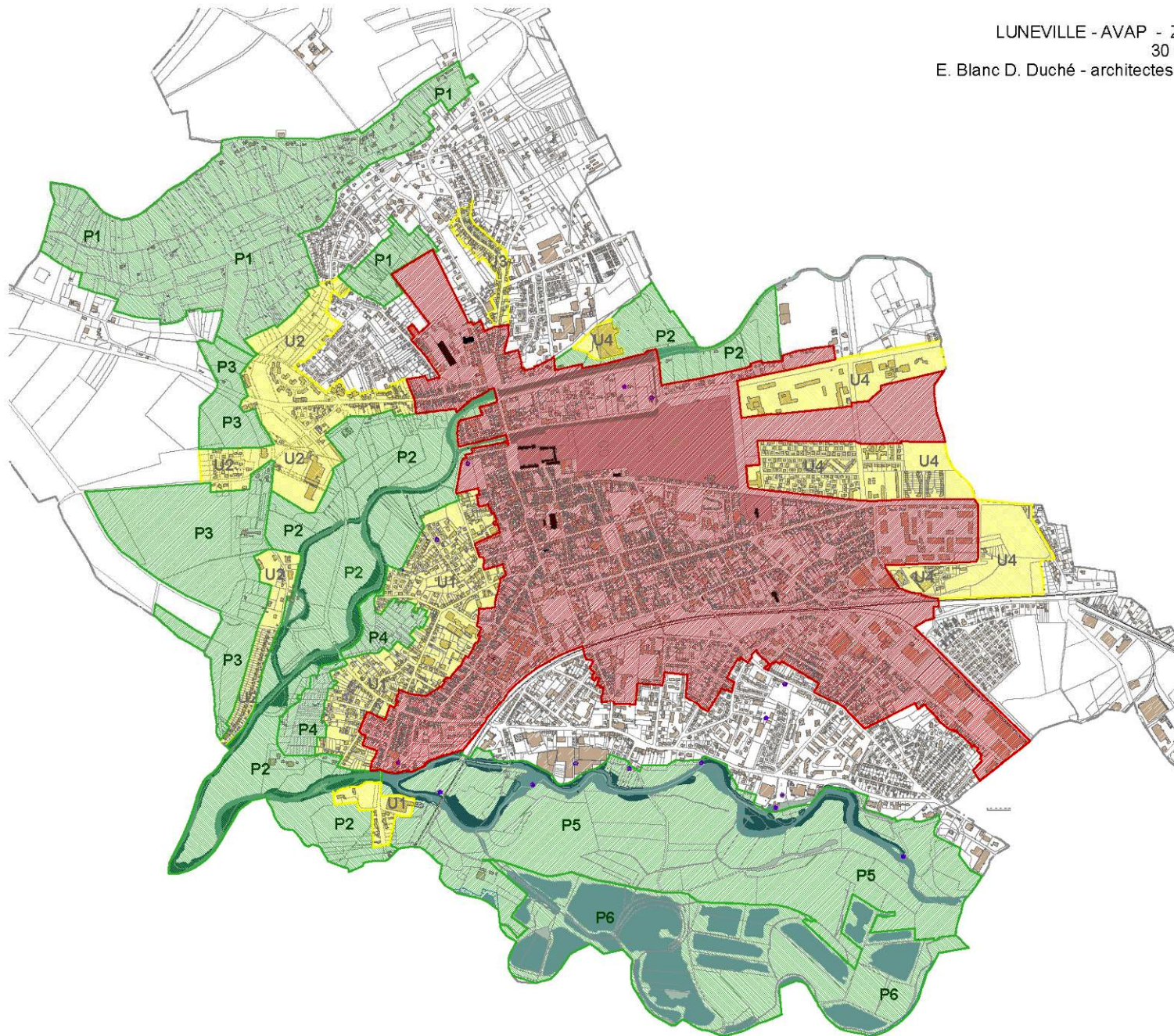
. **L'urbanisation au nord du château**, qui se réalise en trois phases :

- Dans la partie ouest de l'île Saint André (1707 à 1712) avec la création de l'actuelle rue Chanzy, bordée d'architectures ordonnancées, occupées à l'origine par une académie militaire et une caserne des gardes ; puis avec l'aménagement des quais de la Vezouze et du canal.
- Dans la partie est de l'île, avec l'ancien lotissement des Chartreuses (concessions données aux favoris de Stanislas, dans la deuxième moitié du XVIIIe, qui y construisent des pavillons dans de vastes jardins d'agrément et potagers). Cet ensemble a disparu, et a fait place à des constructions sans intérêt. Il semble toutefois qu'il subsiste quelques vestiges des constructions initiales. Il est à noter que la moitié est très peu dense, et peut encore faire l'objet de mutations importantes, en co-visibilité directe avec le château et le parc de Petits Bosquets, qui dominant ce site.

LUNEVILLE - AVAP - ZONAGE ET PROTECTIONS
 30 mai 2014
 E. Blanc D. Duché - architectes urbanistes - J-M Curvale - paysagiste

LES SECTEURS DE L'AVAP

-  Secteur 1 : Les espaces bâtis à caractère urbain
-  Secteur 2 : Les espaces bâtis et paysagers d'accompagnement et de transition
- Sous-secteurs :
 - U1 : La partie est urbanisée de la plaine de la Vezouze et l'entrée sud
 - U2 : Les espaces urbanisés de l'ouest de la vallée de la Vezouze et l'entrée nord-ouest
 - U3 : L'entrée nord de la commune
 - U4 : Les abords du Champs de Mars, du supermarché au nord de la Vezouze et l'entrée est
-  Secteur 3 : Les espaces paysagers des coteaux et des vallées
- Sous-secteurs :
 - P1 - Les coteaux nord de Lunéville
 - P2 - La plaine alluviale de la Vezouze
 - P3 - L'ouïflet paysager ouest de la Vezouze
 - P4 - Les jardins maraichers de la Vezouze
 - P5 - La Meurthe et ses prairies alluviales
 - P6 - Les étangs 'Les grandes Fauchées'



- Au-delà de la Vezouze, avec la création de l'actuelle place des Carmes, au carrefour des routes d'Einville et de Nancy. Cette place est représentative du modèle Lorrain avec façades ordonnancées et statue du prince remplacée par celle de l'abbé Grégoire. Si son emprise est conservée, elle a aujourd'hui perdue sa cohérence architecturale, suite à la substitution de l'ensemble des constructions d'origine. Il est toutefois à noter qu'une majorité des bâtiments actuels, d'époques diverses, présente une valeur patrimoniale.

. **La ville Neuve**, organisée selon un plan en damier, autour de l'actuelle place Léopold, et comprenant les rues Banaudon, René Basset, Gambetta, de Sarrebourg, d'Alsace, des Bosquets, Gaillardot, Girardet, Carnot et du Général Leclerc. Ce maillage s'étend vers l'est, jusqu'à château du prince Charles Alexandre, occupant un terrain en pointe entre le cours de Verdun et l'avenue Voltaire. Ces deux voies se rejoignant sur l'ancienne route d'Allemagne (actuelle avenue du 30^{ème} groupe de Chasseurs). Avec des largeurs de 11 à 14 mètres et une architecture classique régulière (XVIII^e et XIX^e siècles), cette ville Neuve constitue encore aujourd'hui, un ensemble urbain remarquable d'homogénéité.

. **La ville industrielle** est suscitée par l'arrivée du chemin de fer à partir de 1852 (ligne Paris Strasbourg), par l'installation, à partir des années 1870, de plusieurs industries transférées des départements annexés (établissements de Dietrich et de la filature de l'Est implantées avenue de la Libération) et par la construction de nouvelles casernes. Ces phénomènes ont contribué à l'urbanisation des zones encore non bâties, en particulier au sud de la voie ferrée.

Au tout début du XX^e siècle, de nouveaux quartiers sont créés, afin d'accueillir la population travaillant dans les usines :

- Le quartier Jeanne d'Arc au sud-est de la ville Neuve, organisé à partir d'une place centrale (place Victor Hugo), et de voies rectilignes branchés sur chacun de ses quatre angles. Le lotissement de cet ensemble, avec des immeubles de rapport très simples, n'a jamais été abouti, en particulier sur la place.

- le quartier du Mesnil, à l'est de l'ancien domaine des Bénédictins, constitué de vastes parcelles loties de villas « bourgeoises », avant la première guerre mondiale.

Enfin, entre la fin du XIX^e siècle et l'entre-deux-guerres, un nombre important de lotissements ouvriers est réalisé, à l'initiative du patronat ou des premières sociétés d'Habitations à Bon Marché.

L'ensemble de la phase d'urbanisation de la ville industrielle est prise en compte dans le secteur 1 de l'AVAP, en distinguant des « entités particulières » correspondant aux ensembles urbains à valeur patrimoniale s'affranchissant du tissu courant (lotissements, grands équipements, sites usiniers...) décrits dans le chapitre ci-dessous.

La prise en compte des stratifications et des développements historiques décrits ci-dessus, nous a permis de déterminer un « ensemble urbain patrimonial », que nous n'avons volontairement pas morcelé selon les phases de développement, partant du principe que la ville d'aujourd'hui constitue un tout, avec ses particularités par rue, par quartier, par entité spécifique.

Sur le plan pratique, le fait d'avoir introduit dans le document graphique des « entités particulières » (voir chapitre suivant), permet, dans le règlement, d'extraire les ensembles concernés du tissu courant, pour adapter les règles et recommandations à leurs spécificités.

2.2. SECTEUR 2 : LES ESPACES BATIS ET PAYSAGER D'ACCOMPAGNEMENT ET DE TRANSITION

Le secteur 2 porte sur des espaces bâtis récents, sans valeur patrimoniale. Ils ont été retenus pour leur rôle « d'écrans paysagers » et de transition entre des espaces à forte valeur patrimoniale à dominante urbaine (secteur 1) ou paysagère (secteur 3). Il s'agit donc de « secteurs de vigilance », dans lesquels les futurs traitements urbains, architecturaux et paysagers, doivent tendre à assurer une meilleure « présentation » des ensembles patrimoniaux. Par ailleurs, ils constituent pour une partie d'entre eux, les entrées historiques nord, sud, ouest et est de la commune.

Afin de faciliter la description et l'approche réglementaire, ces espaces ont été répartis en sous-secteurs géographiques qui, malgré leurs spécificités propres, répondent à des enjeux communs de préservation ou de requalification. On trouve les sous-secteurs suivants :

- . **Sous-secteur U1 : la partie est urbanisée de la plaine de la Vezouze et l'entrée sud**
- . **Sous-secteur U2 : les espaces urbanisés de l'ouest de la vallée de la Vezouze et l'entrée nord-ouest**
- . **Sous-secteur U3 : l'entrée nord de la commune**
- . **Sous-secteur U4 : les abords du Champs de Mars, du supermarché au nord de la Vezouze et l'entrée est**

SOUS-SECTEUR U1 : LA PARTIE EST URBANISEE DE LA PLAINE DE LA VEZOUBE ET L'ENTREE SUD

Ce sous-secteur constitue l'espace de transition entre le centre historique (secteur 1), prolongé au sud par le faubourg et l'ancien village de Viller, jusqu'au franchissement de la Meurthe (ancien gué historique).

Il correspond à un vaste site historique de maraîchage, dont subsistent quelques vestiges inclus dans le secteur 3 (sous-secteur P4 « les jardins maraîchers de la Vezouze »). Ces espaces s'urbanisent à partir du début du XXe siècle, mais plus particulièrement après 1945.

Il s'agit aujourd'hui d'un quartier résidentiel à dominante pavillonnaire, sans qualités architecturales et urbaines. Sa gestion raisonnée est toutefois essentielle, car il constitue le « socle » de la ville historique, et le premier plan des vues à partir de la vallée et des coteaux ouest.

Au sud, est inclus dans le même sous-secteur, l'entrée par la route d'Epinal, correspondant à l'ancien gué sur la Meurthe, présentant aujourd'hui un paysage urbain déqualifié (qualité de traitement des constructions, signalétique, publicités, bâtiments d'activités...).

SOUS-SECTEUR U2 : LES ESPACES URBANISES DE L'OUEST DE LA VALLEE DE LA VEZOUBE ET L'ENTREE NORD-OUEST

L'entrée de Lunéville par la route de Nancy offre des perceptions majeures sur le centre historique (vues des tours de l'église Saint Jacques et de la vallée de la Vezouze), mais présente un paysage très déqualifié (station service, publicités, signalisation, implantation des constructions sans prise en compte du paysage, qualité des architectures...). Les parties nord et sud de l'axe routier ont été incluses dans ce sous-secteur, dans le but d'assurer des transitions avec les secteurs paysagers à forte valeur patrimoniale.

Au sud, il s'agit :

- Des espaces bâtis à dominante résidentielle bordant la route et en contrebas de celle-ci.
- De la zone d'activité de la Vezouze, dont les bâtiments ont un impact paysager déplorable (par leurs volumes et leurs teintes).
- Du lotissement récent réalisé sur le coteau à l'ouest, empiétant sur les espaces agricoles qui étaient, jusqu'à son implantation, parfaitement délimités par « l'ourlet paysager ouest de la Vezouze » (sous-secteur paysager P3).

Au nord, il s'agit de la partie encore non urbanisée du coteau, formant le contrefort du sous-secteur P1 « les coteaux nord de Lunéville ».

Au sud, est pris également en compte l'espace inclus entre les sous-secteurs paysagers « la plaine alluviale de la Vezouze » à l'est et « l'ourlet paysager ouest de la Vezouze » à l'ouest. Il s'agit du contrefort du coteau de Sainte Anne, avec le lotissement du même nom et les constructions récentes s'égrenant le long de la voie menant vers le château Saint Léopold.

SOUS-SECTEUR U3 : L'ENTREE NORD DE LA COMMUNE

Vers le nord, le but était d'intégrer le lotissement de la route d'Einville à l'AVAP, tout en assurant une continuité de zonage.

L'entrée par la route de Metz est donc prise en compte au sud à partir de la patte d'oie des rues François Richard et de la Résistance (qui correspond à un développement urbain linéaire d'intérêt patrimonial limité), jusqu'à l'extrémité nord du lotissement de la route d'Einville.

SOUS-SECTEUR U4 : LES ABORDS DU CHAMPS DE MARS, DU SUPERMARCHÉ AU NORD DE LA VEZOUBE ET L'ENTREE EST

Ce sous-secteur regroupe les espaces en co-visibilité directe avec le château et de ses jardins, protégés au titre des monuments historiques. Il comprend les entités suivantes :

- Les abords du Champs de Mars, qui sont aujourd'hui occupés pour la partie nord par de grands équipements publics (collège, lycée) ; pour la partie sud, par des lotissements résidentiels d'échelle modeste, et à l'extrême est de la commune, par un espace urbanisable, identifié comme « secteur de projet » dans l'AVAP (voir chapitre suivant « Les entités particulières à dominante bâtie »). Le fait que ces espaces jouxtent le Champs de Mars, dans la perspective visuelle du château et du parc des Bosquets, les rends particulièrement sensibles sur le plan paysager.

- L'entrée est de la commune (route de Strasbourg), qui est aujourd'hui matérialisée au sud de la voie, par les casernes Treuille de Beaulieu et Dietsmann. Les abords de cet ensemble monumental, enclos de murs, fonctionnent encore en autarcie, et doivent être gérés de façon cohérente, afin que ce site continue à se singulariser du tissu urbain environnant. Ceci est particulièrement vrai pour la partie est, qui est identifié comme « secteur de projet » et doit faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- Au nord, le site du supermarché, jouxtant la Vezouze canalisée, avec lequel les co-visibilités avec le château sont extrêmement présentes. Ce site doit faire l'objet d'une requalification d'ordre architectural (teintes, traitement de la couverture, cinquième façade très visible à partir du château et des jardins...) et paysager (traitement des espaces de stationnement et de livraison : plantations d'arbres de haute tiges, remplacement du revêtement enrobé...).

2.3. SECTEUR 3 : LES ESPACES PAYSAGERS DES COTEAUX ET DES VALLEES

Le secteur 3 porte sur les espaces paysagers à forte dominante végétale en périphérie des zones urbanisées. Il est constitué de différents sous-secteurs caractérisés par une situation géographique, par une géomorphologie, par un type d'occupation du sol et par des relations visuelles et physiques particulières avec le centre ancien. Chacun des sous-secteurs délimités possède des valeurs patrimoniales et répond à des enjeux communs de préservation ou de requalification.

On trouve les sous-secteurs suivants :

- . **Sous-secteur P1 : les coteaux nord de Lunéville**
- . **Sous-secteur P2 : la plaine alluviale de la Vezouze**
- . **Sous-secteur P3 : l'ourlet paysager ouest de la Vezouze**
- . **Sous-secteur P4 : les jardins maraîchers de la Vezouze**
- . **Sous-secteur P5 : la Meurthe et ses prairies alluviales**
- . **Sous-secteur P6 : les étangs « les Grandes Fauchées »**

SOUS-SECTEUR P1 : LES COTEAUX NORD DE LUNEVILLE

Au nord-ouest de la commune, les coteaux nord de Lunéville constituent un secteur à valeur patrimoniale au titre de sa situation géographique (co-visibilité avec le centre ancien), mais également des ses valeurs intrinsèques. Ces coteaux exposés plein sud, au relief affirmé, sont marqués par l'alternance de milieux calés sur un parcellaire lanieré étroit et perpendiculaire à la pente. Des vergers, des prairies de fauche, des prés de pâture, des boisements et des parcelles en friche forment un chapelet de milieux variés aux ambiances paysagères contrastées (espace boisé fermé et confiné, espace en surplomb avec des ouvertures visuelles par intermittence, prairie largement ouverte sur le ciel et les horizons lointains, sente étroite calé par une végétation à caractère 'naturel'...).

L'intérêt de ce secteur est issu :

- de l'alternance des différents milieux présentant un intérêt écologique,
- de la présence de plantations offrant des paysages champêtres et bucoliques,
- de sa situation géographique (promontoire sur la ville) et de son relief affirmé permettant des vues ouvertes sur le grand territoire et la ville,
- de la présence d'anciens murs de terrasses bordant autrefois des vignes (début XIXe des vignes) ou des vergers constituant des témoins d'une occupation agraire traditionnelle et ancienne.

SOUS-SECTEUR P2 : LA PLAINE ALLUVIALE DE LA VEZOUE

A l'ouest de Lunéville et au nord-est du centre ancien, la plaine alluviale de la Vezouze est un espace majeur participant fortement au cadre de vie de la ville mais aussi à sa mise en scène. Les prairies humides et le cours de la Vezouze dessinant de larges méandres forment une grande aire de respiration au creux du relief, à partir de laquelle des vues sur la ville mais aussi sur les coteaux avoisinant se dégagent. Espace tampon entre la vieille ville et les faubourgs de Nancy et d'Einville au nord, la Vezouze a constitué une contrainte naturelle par son caractère inondable et une limite à l'extension urbaine.

Le long du cours d'eau, des biotopes d'intérêts subsistent (bancs de galets, saulaies) et permettent de maintenir une certaine biodiversité dans ce secteur à proximité de la ville.

SOUS-SECTEUR P3 : L'OURLET PAYSAGER OUEST DE LA VEZOUE

En rebord ouest de la plaine de la Vezouze et au pied du vallon de Dehainville, ce sous-secteur s'étend du lotissement Sainte Anne à l'entrée ouest du faubourg de Nancy.

Dans ce lieu se mêlent des espaces agricoles, des boisements, de l'habitat pavillonnaire, des bâtiments artisanaux et le château de Saint Léopold, cerné d'un parc clos d'un mur et annoncé par une allée plantée. Ce dernier domine la plaine et constitue un point d'appel dans le paysage. Ce patrimoine bâti d'intérêt (maison de plaisance du duc de Lorraine) tend à perdre sa singularité, issue de son isolement et de sa position d'entre-deux. Aujourd'hui, les coupures vertes existantes de part et d'autre du domaine s'amoindrissent du fait des extensions urbaines récentes, les perspectives sur Lunéville depuis le vallon de Dehainville se réduisent.

C'est un espace à forts enjeux pour la commune, dans la mesure où la densification et le mitage liés à l'urbanisation banalisent le paysage, et dessinent la nouvelle silhouette d'entrée de Lunéville depuis la RN24 (voir secteur 2, sous-secteur U2), mais constitue aussi la nouvelle enveloppe ouest de la plaine alluviale de la Vezouze.

SOUS-SECTEUR P4 : LES JARDINS MARAICHERS DE LA VEZOUE

Calé entre la plaine de la Vezouze et la zone pavillonnaire s'étendant au sud-ouest de la ville, ce sous-secteur de jardins maraichers quadrille le territoire et forme une mosaïque de milieux où se mêlent les cultures florales et potagères.

Ces lieux, témoins d'un long passé maraîcher qui s'étendaient également au sud de la commune à la fin du XIXe siècle, sont à la fois marqués par la « rigueur » des cultures potagères et florales et par la proximité du cours d'eau sinueux bordé, de plantations à caractère « naturel » (saule, aulne frêne, érable).

Ce secteur, espace de socialisation, à l'écart des voies de circulation, ouvert sur le ciel, est un lieu paisible et confiné entre des haies sauvages ou des murs formant une limite franche avec les espaces pavillonnaires.

SOUS-SECTEUR P5 : LA MEURTHE ET SES PRAIRIES ALLUVIALES

Au sud de Lunéville, le secteur de la Meurthe forme un espace tampon important entre la zone urbaine et la zone des étangs « les Grandes Fauches ». Ce sous-secteur est composé de vastes prairies humides drainées par un maillage de fossés, soulignés par des haies formant des filtres et dessinant des plans successifs.

Depuis ces lieux, il n'existe pas de relations visuelles avec le centre ancien, du fait de l'éloignement, de la configuration du relief peu marqué et des fronts végétalisés et bâtis bordant la RD3.

Le long du cours d'eau un ensemble d'ouvrages hydrauliques anciens, de bâtiments techniques et d'équipement d'intérêt ponctuent le territoire.

En partie est, quelques peupleraies en contact avec la Meurthe et la zone d'activité du « Haut Rivage », se démarquent par leur échelle et par le type d'exploitation. Ces plantations mono spécifiques, contrastent avec la richesse végétale de la vallée et contribuent à banaliser le paysage.

Une végétation pluristratifiée et spécifiques au cours d'eau, conforte les berges et favorise de drainage des prairies de pâtures.

SOUS-SECTEUR P6 : LES ETANGS « LES GRANDES FAUCHEES »

En partie sud de la commune le sous-secteur des « Grandes Fauchées » est formé par la juxtaposition d'étangs constitués à partir d'anciennes gravières. Ces plans d'eau cernés d'une ripisylve constituée essentiellement de saules, d'aulnes, de peupliers et de quelques bouleaux, forment en rive de la commune un ensemble d'espaces paisibles au sein duquel les jeux de reflets, d'ombre et de lumière s'expriment à l'infini.

Ces milieux en retrait des zones urbanisées et favorables au développement de la faune, constituent également le premier plan perceptible de la ville depuis la N333.

3. DEFINITION DES ENTITES PARTICULIERES DE L'AVAP

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

3.1. LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE

3.1.1. LES LOTISSEMENTS ANCIENS (SECTEURS 1 ET 2)

Sont identifiés sous cette légende les lotissements réalisés à l'initiative d'industriels ou de sociétés d'habitations à bon marché, dans lesquels les bâtiments font référence à des modèles. Il s'agit d'entités présentant des particularités qu'il convient de maintenir : parcellaire et trame viaire réguliers, traitement de l'espace public, traitement des clôtures, maisons identiques isolées ou jumelles ... Les règles urbaines prédéfinies lors de leur création et la similitude des architectures conféraient à ces ensembles une grande homogénéité. Il est à noter que le fait qu'ils aient été vendus aux occupants, a favorisé l'altération des modèles d'origine, chaque propriétaire ayant à cœur de se singulariser d'un ensemble bâti souvent jugé trop uniforme. Aujourd'hui, il convient de permettre l'adaptation de ces maisons aux conditions de vie actuelle (extensions de logements de très petites dimensions, création de garages...) tout en tentant de leur redonner une certaine cohérence.

3.1.2. LES GRANDS EQUIPEMENTS (SECTEUR 1)

Les grands équipements constituent des repères dans la ville. Il s'agit des équipements administratifs (hôtel de ville, théâtre, salle des fêtes, sous-préfecture), de services (bains-douches, bureau de poste, banques, centre socioculturel), scolaires (collèges et écoles), religieux (églises, synagogue, temple), de santé (hôpital, maison de retraite), militaires (casernes en service ou reconverties) ainsi que les gares. Certains présentent un intérêt architectural et paysager, d'autres sont avant tout fonctionnels. Dans les deux cas, il peut être envisagé des adaptations à certaines des règles qui prévalent pour le tissu courant, afin d'affirmer leur fonction, mais également de permettre leur évolution, tout en l'encadrant.

3.1.3. LES ANCIENS SITES USINIERS (SECTEUR 1)

Ont été retenus dans cette légende les sites usiniers majeurs, et en particulier l'ancienne faïencerie Guérin ; les anciens établissements de Dietrich au sud-est de la commune (actuel site Trailor dont une partie des bâtiments a été conservé) ; l'ancienne usine Fulor, rue Jeanne d'Arc ; l'ancienne verrerie Muller (actuel site des services techniques de la ville à l'ouest)... Ces sites présentent aujourd'hui des intérêts patrimoniaux et des usages divers. Certains sont encore à vocation d'activité, d'autres ont vu leurs bâtiments reconvertis ou démolis et reconstruits avec des affectations différentes, comme la partie nord du site Trailor, transformé en zone commerciale.

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

LUNEVILLE - AVAP - ZONAGE ET PROTECTIONS
30 mai 2014
E. Blanc D. Duché - architectes urbanistes - JM Curvale - paysagiste

LES SECTEURS DE L'AVAP

Secteur 1 : Les espaces bâtis à caractère urbain

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

Sous-secteurs :

- U1 : La partie est urbanisée de la plaine de la Vezouze et l'entrée sud
- U2 : Les espaces urbanisés de l'ouest de la vallée de la Vezouze et l'entrée nord-ouest
- U3 : L'entrée nord de la commune
- U4 : Les abords du Champ de Mars, du supermarché au nord de la Vezouze et l'entrée est

Secteur 3 : Les espaces paysagers des coteaux et des vallées

Sous-secteurs :

- P1 - Les coteaux nord de Lunéville
- P2 - La plaine alluviale de la Vezouze
- P3 - L'ouest paysager ouest de la Vezouze
- P4 - Les jardins maraichiers de la Vezouze
- P5 - La Meurthe et ses prairies alluviales
- P6 - Les étangs 'Les grandes Fauchées'

LES ENTITES PARTICULIERES

ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE BATIE

- Les lotissements anciens (secteurs 1 et 2)
- Les anciens sites usiniers (secteur 1)
- Les grands équipements (secteur 1)
- Les ensembles bâtis récents (secteur 1)
- Les secteurs de projets (secteur 2)

ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE PAYSAGERE

- Les abords paysagers du parc (secteur 1)
- des Prés Zoologiques
- Les jardins remarquables (secteurs 1 et 3)
- Les coeurs d'îlots végétalisés (secteur 1)
- Les espaces urbains majeurs (secteur 1)
- Les espaces urbains à réqualifier (secteur 1)

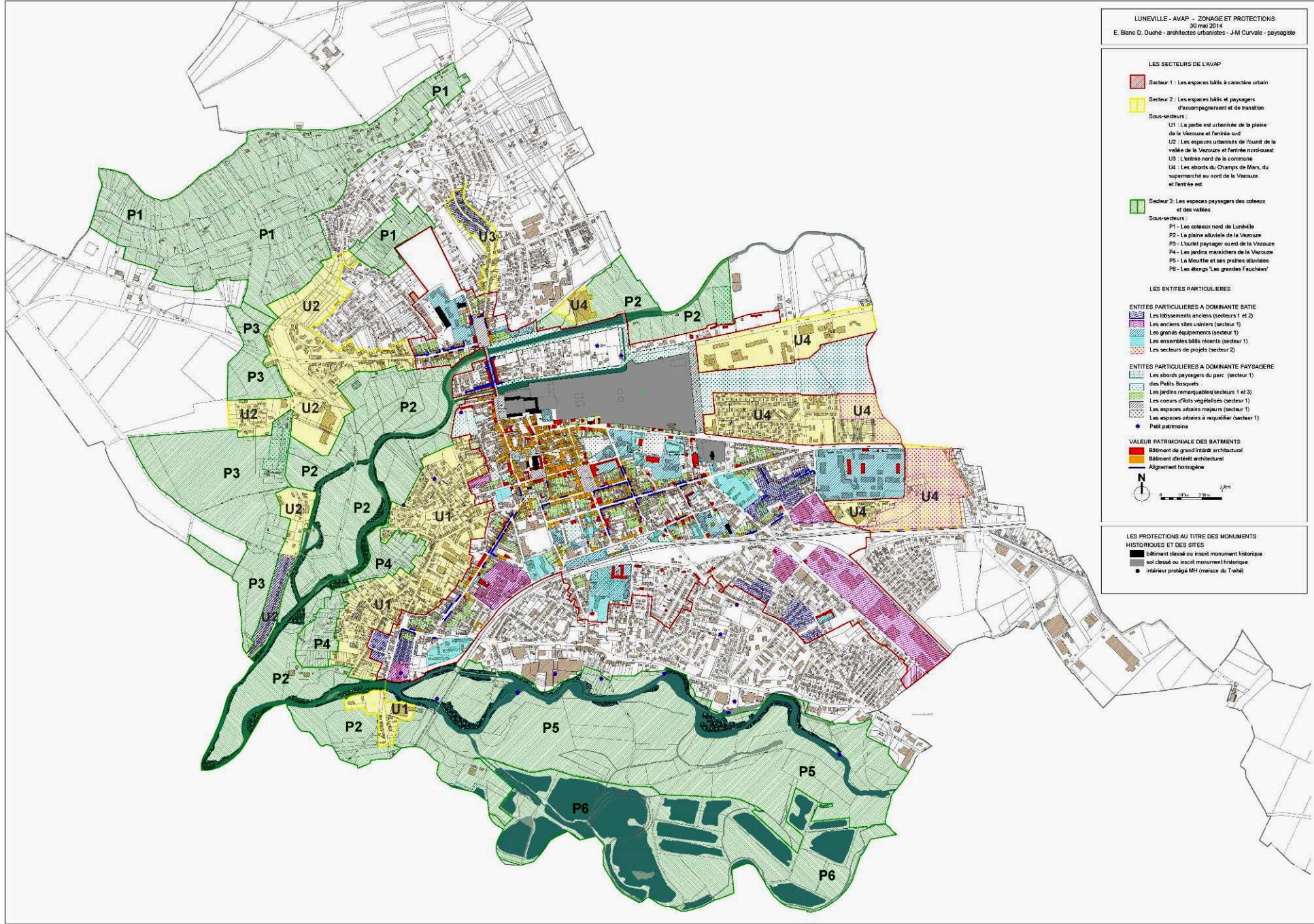
• Parc patrimonial

VALEUR PATRIMONIALE DES BATIMENTS

- Bâtiment de grand intérêt architectural
- Bâtiment d'intérêt architectural
- Alignement homogène

LES PROTECTIONS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DES SITES

- bâtiment classé ou inscrit monument historique
- sol classé ou inscrit monument historique
- intérieur protégé MH (maison de Traité)



3.1.4. LES ENSEMBLES BATIS RECENTS (SECTEUR 1)

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

3.1.5. LES SECTEURS DE PROJETS (SECTEUR 2)

Il s'agit des lieux d'extension programmée de l'urbanisation de la commune inclus dans le secteur 2, retenus dans l'AVAP pour leur impact visuel, paysager et urbain avec les secteurs à valeur patrimoniale forte de l'AVAP (secteurs 1 et 2). Il convient d'assurer une insertion paysagère et urbaine cohérente avec l'environnement, en tenant compte de la grande perspective du Champ de Mars et des entrées de ville. Des indications particulières sont données dans le règlement, concernant essentiellement l'insertion dans le site des projets futurs.

3.2. LES ENTITES PARTICULIERES A DOMINANTE PAYSAGERE

3.2.1. LES ABORDS PAYSAGERS DU PARC DES PETITS BOSQUETS (SECTEUR 1)

Cette entité regroupe un ensemble d'espaces formant l'enveloppe nord et est du parc des Bosquets. Ces espaces d'accompagnement non bâti, en co-visibilité avec le château et son parc, participe à la mise en scène de ces derniers, mais aussi à la qualification de leurs premiers plans. Il s'agit :

- à l'est du parc, du champ de Mars qui forme une grande perspective visuelle inscrite dans le prolongement de l'allée principale du parc.
- de l'avenue de Tassigny et du chemin de la Ménagerie,
- de la Vezouze canalisé et le canal des petits Bosquets bordés de leurs quais,
- du camping municipal,
- de l'avenue de l'Europe et ses abords entre le quai de la Vezouze et le quai des Petits Bosquets.

Le règlement de l'AVAP doit permettre d'assurer l'insertion paysagère de ces entités constituant les abords du château et son parc, en prenant en compte la stratification historique des lieux, les perspectives assurant la mise en scène du château, les éléments altérant le paysage, les ouvrages construits et les structures végétales pouvant être mis en valeur ou conforter.

3.2.2. LES JARDINS REMARQUABLES (SECTEUR 1 ET SECTEUR 3)

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

L'AVAP doit assurer la préservation des composantes paysagères qui participent ou qui ont participées à l'édification de ces jardins.

Dans ce but, le règlement doit avoir pour objectif :

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

- d'assurer la protection des éléments et édifices d'intérêt,
- de contrôler les morcellements de parcelle et l'implantation des nouvelles constructions,
- d'assurer le maintien du couvert végétal,
- de définir les recommandations utiles à la bonne gestion et à l'entretien des jardins.

3.2.3. LES CŒURS D'ILOTS VEGETALISES (SECTEUR 1)

Il s'agit des espaces libres à dominante végétale composés par des jardins privés en cœur d'ilot.

L'AVAP doit permettre de maintenir ces jardins non bâtis, afin de préserver des espaces de respiration nécessaire à la mise en valeur des bâtiments d'intérêt, mais également d'assurer un cadre de vie qualitatif pour les habitants du centre ancien.

3.2.4. LES ESPACES URBAINS MAJEURS (SECTEUR 1)

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

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

3.2.5. LES ESPACES URBAINS A REQUALIFIER (SECTEUR 1)

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

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

4. DEFINITION DES BATIMENTS PROTEGES PAR L'AVAP

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

Cette approche revêt forcément un caractère réducteur, ainsi dans la même classification peuvent entrer des bâtiments d'époque, de style et de taille diverses. Les analyses du diagnostic, et en particulier la typologie architecturale établie, permettent de comprendre la démarche de protection et les choix effectués.

4.1. LES BATIMENTS DE GRAND INTÉRÊT ARCHITECTURAL

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

Il s'agit d'hôtels particuliers classiques, de maisons bourgeoises des XVIII^e et XIX^e siècles, ainsi que de quelques équipements (lieux culturels, anciens couvents, bâtiments militaires...).

Ces constructions doivent être prises en compte avec tous les éléments constitutifs de l'entité d'origine : le jardin ou le parc, les communs, les clôtures...

Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles, tout en pouvant, au cas par cas et dans les limites du présent règlement, faire l'objet de modifications mineures, visant à les adapter aux conditions de vie actuelle.

4.2. LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL

Que l'on peut diviser en deux catégories :

LES BATIMENTS APPARTENANT A L'ENSEMBLE URBAIN CLASSIQUE DES XVIII^e ET XIX^e SIECLES

Il s'agit des ensembles urbains constitués par les alignements bâtis de la ville classique du XVIII^e siècle et du début du XIX^e, comprenant des maisons implantées le long de l'espace public et en mitoyennetés latérales. Leur hauteur est constante sur d'importants linéaires, mis en évidence dans le document graphique par un filet bleu.

LES BATIMENTS PRESENTANT UNE VALEUR PROPRE

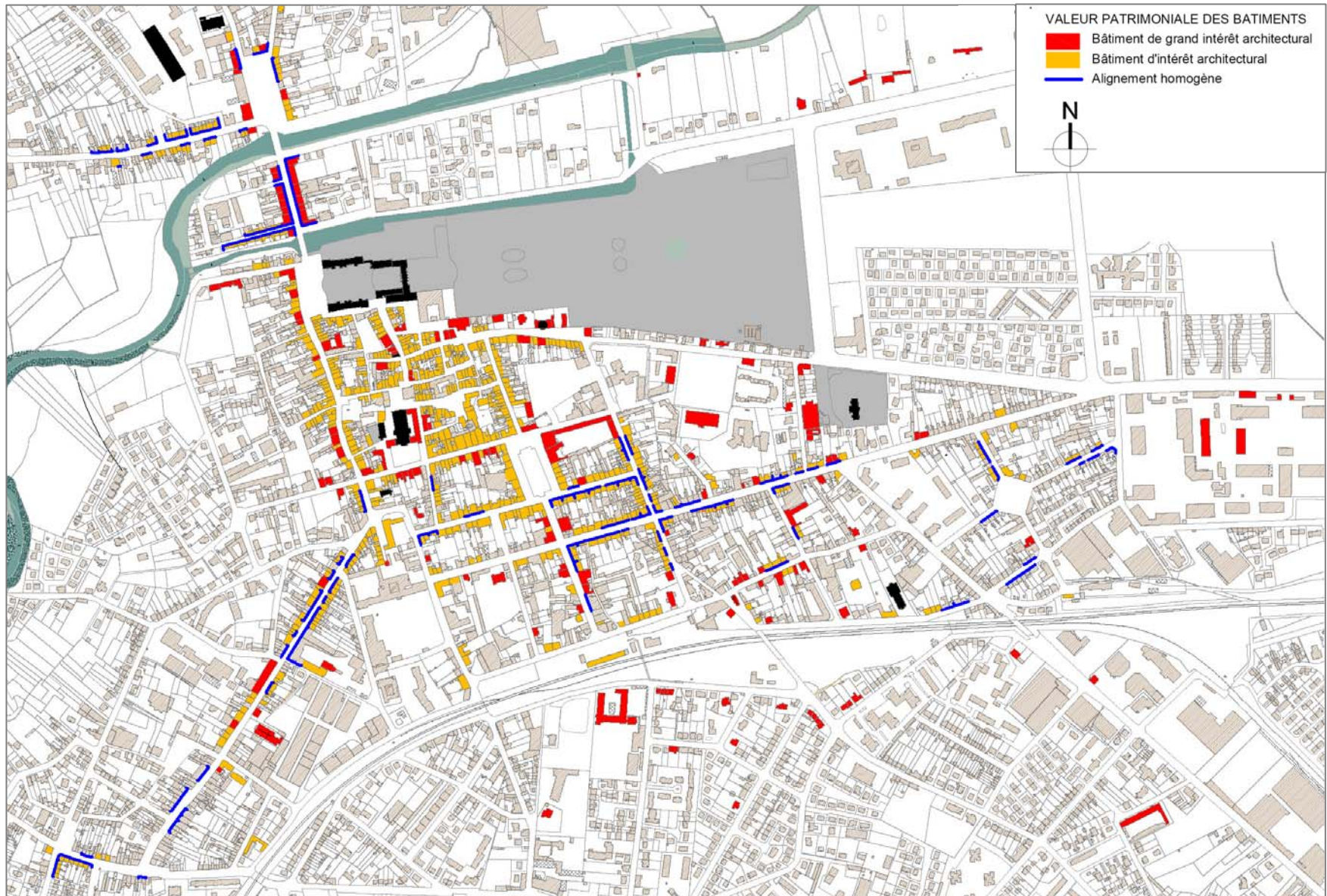
Ils sont intéressants par le témoignage qu'ils constituent au regard du développement de Lunéville et des pratiques architecturales et urbaines. Disséminés dans l'ensemble du secteur 1, ils couvrent, comme les bâtiments de grand intérêt architectural, les différentes catégories typologiques (immeubles,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

Ces bâtiments pourront, dans les limites du présent règlement, faire l'objet d'extensions, de modifications ponctuelles des façades et des volumes, ou encore, dans certains cas, de surélévation afin de les adapter aux conditions de vie actuelle.

4.3. LES BATIMENTS COURANTS

Ils correspondent à tous les bâtiments anciens ou récents, n'appartenant à aucune des classifications précédentes. Il s'agit de constructions ne présentant pas de qualité patrimoniale.

L'aspect architectural et l'intégration urbaine de ces bâtiments devront, en tant que de besoin, être améliorés.



5. LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES PAYSAGERS

Le patrimoine paysager détaillé dans le diagnostic présente une grande richesse, conduisant à proposer des protections, mais également des principes de développement durable et d'intégration éventuelle de dispositifs destinés à économiser l'énergie. Ces données sont traduites dans le règlement, qui est adapté à chacun des secteurs identifiés dans le document graphique. Les problématiques rencontrées diffèrent quelque peu entre d'une part, les espaces libres des secteurs à dominante urbaine (secteurs 1 et 2), d'autre part, les espaces paysagers du secteur 3.

5.1. LA MISE EN VALEUR ET LA GESTION RAISONNEE DES ESPACES LIBRES ET DE LEURS LIMITES

Cet objectif, qui porte essentiellement sur l'aménagement des espaces, doit se traduire par les orientations suivantes :

- . La maîtrise du gabarit des voies, devant être adaptées à leur usage propre (piéton, voiture, deux roues) afin d'assurer des continuités et des accroches avec les espaces concomitants.
- . Le renforcement de la lisibilité des grandes compositions classiques (exemple dans l'axe du château : limiter les éléments en élévation, et les traiter de façon à les rendre les plus discrets possible, sans occulter les perspectives majeures).
- . La prise en compte de la qualité du traitement des aménagements, de leurs qualités écologiques et de leur gestion raisonnée : durabilité et entretien des matériaux de sols (favoriser les matériaux naturels), du mobilier, de la signalétique, de l'éclairage (plan lumière visant à économiser les dépenses énergétiques)...
- . La prise en compte de la gestion raisonnée des eaux pluviales, afin de limiter le rejet dans les réseaux : favoriser la perméabilité des sols ou le traitement écologique avec par exemple des noues végétalisées...
- . Le traitement qualitatif des limites des parcelles bâties : les clôtures et les entrées.

5.2. LA PROTECTION DES ESPACES PRIVATIFS A DOMINANTE VEGETALE LES PLUS REMARQUABLES

Le document graphique a identifié des espaces libres méritant un intérêt particulier, devant être préservé et mis en valeur. Il s'agit :

- . Des jardins remarquables d'intérêt patrimonial ou d'agrément.
- . Des cœurs d'îlots végétalisés, constituant des espaces de respiration et d'agrément pour leur environnement bâti.

5.3. LE MAINTIEN ET RENFORCEMENT DE LA QUALITE PATRIMONIALE DES PAYSAGES

Cet objectif porte essentiellement sur la bonne gestion des paysages « naturels » et bâtis, doit se traduire par les orientations suivantes :

- . La préservation de motifs paysagers propres à certaines entités paysagères.
- . La préservation et l'aménagement de belvédères et de points de vue sur la ville et ses édifices majeurs, à partir des espaces paysagers environnants.
- . La protection des vues vers et à partir de la ville, ainsi que la gestion de l'impact d'éléments discordants du paysage (bâtiments industriels par exemple).
- . L'interdiction d'implantation de dispositifs destinés à produire de l'énergie très visibles dans le paysage (éoliennes).
- . La gestion des plantations dans la durée : choix (hauteur, gabarit, rythme), emplacement...
- . Le maintien et renforcement des écrans boisés assurant une meilleure intégration de bâtiments ou espaces urbanisés de qualité

médiocre.

5.4. LA CONSERVATION DE MILIEUX « NATURELS » D'INTERET

Cet objectif doit se traduire par les orientations suivantes :

- . Le maintien de la biodiversité.
- . La lutte contre l'étalement urbain (inconstructibilité ou constructibilité très limitée).
- . La préservation des continuités paysagères et des corridors écologiques.
- . La préservation et mise en valeur d'anciennes sentes entrant dans le maillage des circulations douces.
- . La préservation des prairies humides drainées par le maillage des fossés et délimitées par un réseau de haies.
- . La préservation et la gestion des secteurs de jardins familiaux.
- . La préservation des ouvrages hydrauliques anciens, des bâtiments et des équipements techniques ponctuant le territoire et offrant des intérêts paysagés supplémentaires (voir repérage du patrimoine bâti dans le chapitre suivant).
- . La gestion des « points de contact » entre la ville et la vallée de la Meurthe ainsi que la valorisation des cheminements le long de la rivière.

6. LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DU REGLEMENT DE L'AVAP

L'AVAP a été établie au regard des problématiques concernant le patrimoine et le développement durable, le devenir de la ville, et également à partir de la concertation étroite entre les élus et les services de l'Etat (architecte des bâtiments de France). Les règles sont basées sur la typo-morphologie de chacune des entités urbaines et paysagères retenues.

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

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

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

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

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

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

Le règlement est scindé en trois parties, portant respectivement sur **les règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère**, sur **les règles relatives à la qualité architecturale des constructions existantes et nouvelles** et enfin sur **les règles relatives à la mise en valeur des espaces urbains et naturels**.

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

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

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

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

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

. **Les bâtiments nouveaux** et l'extension des bâtiments existants, dont les règles visent à assurer la qualité architecturale des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes ainsi que l'insertion des éventuels ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables, à la recherche d'économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

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

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

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

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

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

1. DES FORMES URBAINES ET DES SPECIFICITES QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

1.1. DES FORMES URBAINES ET PAYAGERES ECONOMES EN ESPACE

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

A Lunéville, particulièrement dans le secteur 1 de l'AVAP, les principales caractéristiques de la forme urbaine « traditionnelle », participant à la qualité des performances thermiques de ces tissus sont représentées par :

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

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

Il est à noter qu'on trouve également dans l'emprise de l'AVAP des types de tissus beaucoup plus lâches, ne présentant pas les mêmes qualités comme certains lotissements dans lesquels les maisons ne sont pas construites en mitoyennetés ou encore les ensembles d'habitations collectives, qui représentent une forme urbaine s'affranchissant de la notion d'îlot et d'alignement sur les espaces publics. Sous forme de barres ou de plots, les bâtiments sont disposés selon un plan masse en rupture avec le tissu urbain traditionnel, favorisant les espaces libres ouverts.

1.2. SPECIFICITES ET QUALITES DU BATI ANCIEN DE LUNEVILLE

On entend généralement par bâti ancien les constructions réalisées avant le début du 20^{ème} siècle et l'émergence en architecture du mouvement moderne. Elles se caractérisent notamment par l'emploi de techniques constructives et de matériaux non industrialisés, adaptés à un contexte local. Cette définition du bâti ancien peut néanmoins s'étendre aux constructions réalisées jusqu'à l'entre deux guerres, dont les matériaux constitutifs restent très majoritairement ceux employés dans les périodes précédentes, même si certains d'entre eux sont produits industriellement, comme la brique.

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

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

Le bâti ancien possède des qualités intrinsèques dont le principal est sa durabilité. Ces constructions sont réalisées à partir de matériaux en grande partie d'origine locale, soit naturels (pierre, bois, chaux, sable, ardoise), soit ayant subi des transformations relativement simples (brique, tuile...). Ces matériaux ont prouvé leur longévité s'ils sont régulièrement entretenus. Par ailleurs, la connaissance que l'on en a sur une longue période atteste qu'on a pu, au fil du temps, les adapter aux évolutions du climat, comme à celles des techniques de mise en œuvre.

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

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

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

1.2.1. LES FACADES DES BATIMENTS D'INTERET OU DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Les bâtiments de « l'ensemble urbain classique »

La typologie du bâti réalisée dans le diagnostic a révélé une grande homogénéité des bâtiments de la ville classique, qui recouvre le centre médiéval reconstruit, la Ville Neuve et les faubourgs de Viller et de Nancy.

Les façades de ces bâtiments sont généralement construites en moellons hourdés et enduits au mortier de chaux et de sable, et présentent une modénature (soubassements, encadrements de baies, bandeaux d'étages et corniches) réalisée en grès. Ces éléments participent au décor de la façade mais ont également un rôle fonctionnel, les bandeaux filants et les corniches étant, par exemple, destinés à éloigner l'eau de ruissellement de la façade, afin de protéger les enduits sensibles à l'eau. Ces reliefs animent et valorisent ces façades simples, qui doivent impérativement les conserver.

Au fil du temps, des campagnes de ravalement et des modes, ces enduits ont pu être remplacés par des enduits et crépis modernes, réalisés à partir de liants artificiels (ciments), non compatibles avec les maçonneries composant les murs de ces constructions. Dans ces cas, ces enduits doivent être remplacés par des enduits traditionnels.

Les bâtiments des cités ouvrières et des lotissements

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

Dès le début du XXe siècle, la brique puis le bloc de béton constituent la structure de ces constructions, la modénature de pierre disparaît ou est remplacée par la brique, matériau industrialisé beaucoup moins cher.

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

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

Les maisons bourgeoises de 1870 à l'entre deux guerre

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

La brique apparente en façade, jouant sur les teintes, est employée avec la pierre pour certaines maisons d'inspiration gothique ou Renaissance.

Les styles régionaliste et éclectique du début de XXe siècle favorisent la finition en enduit ciment, permettant des décors comme le faux pan de bois, allié avec un travail de charpenterie important pour les avant-toits et les balcons par exemple. La brique, de teintes diverses et vernissée, est également très utilisée pour le décor. Par contre, les maisons d'inspiration Art nouveau, utilisent encore la pierre et le fer forgé, seuls matériaux permettant de réaliser les éléments aux courbes ondulantes. Enfin quelques bâtiments Art déco privilégient l'enduit et le ciment moulé, en jouant sur les épaisseurs en façades (balcons, loggias, corniches très saillantes...).

Dans tous les cas, ces bâtiments offrent des matériaux, des textures, des reliefs qui constituent la richesse et l'intérêt de leurs façades.

1.2.2. LES COUVERTURES

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

Les maisons des lotissements sont également toutes couvertes de tuile mécanique rouge.

Par contre, la diversité et la complexité des volumes de couverture des maisons bourgeoises favorise l'emploi de l'ardoise, accompagnée de zinc pour les parties dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise.

Les couvertures participent à la qualité du paysage, dans la mesure où elles sont perceptibles des espaces accessibles au public,

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

2.1. LES PRINCIPES GENERAUX

L'AVAP étant une servitude d'un document d'urbanisme, la prise en compte des principes de développement durable et d'économies d'énergie est à considérer à l'aulne de l'objet de cette servitude, en l'occurrence la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Pour ce qui concerne le bâti existant ou futur, les préconisations de l'AVAP ne peuvent porter que sur l'aspect extérieur des constructions (façades et toitures) et sur l'intégration des installations destinées à économiser l'énergie dans les espaces libres (panneaux photovoltaïques, éoliennes...).

Il convient donc dans le présent chapitre, d'examiner les dispositions ayant un impact sur le paysage urbain et sur l'extérieur des bâtiments dans l'emprise de l'AVAP. Ceci sans présager de leurs performances énergétiques, étant donné qu'il est impossible d'édicter des préconisations sur l'intérieur.

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

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

- . à concilier réhabilitation de bâti ancien et amélioration de ses performances énergétiques,
- . à susciter des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.

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

Les solutions préconisées doivent reposer sur des matériaux et des techniques de mise en œuvre qui respectent les caractéristiques du bâti ancien. Ceci n'exclue donc pas l'emploi de matériaux ou de mises en œuvres modernes adaptés à ses spécificités. Le but étant in fine, permettre de substantielles économies de chauffage dans le respect du patrimoine. Pour mémoire, on peut obtenir jusqu'à 50 % d'économies en isolant les combles, environ 40 % en intervenant sur les murs extérieurs et 35% en remplaçant les menuiseries.

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

2.2. REHABILITATION DU PATRIMOINE BÂTI ET AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES

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

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

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

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

- . Tenir compte de la situation urbaine de chaque bâtiment (voir chapitre ci-dessus : « Des formes urbaines et paysagères économes en espaces »), afin de déterminer leur impact visuel à partir des espaces accessibles au public.
- . Pour les façades et les couvertures à valeur patrimoniale : maintenir les textures, et les teintes des matériaux extérieurs et ne pas porter atteinte à leur modénature et à leurs ornements.

2.2.1. LA CAPACITÉ DES CONSTRUCTIONS À RECEVOIR UNE ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

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

Les maisons de lotissements pour leur part, sont dans de nombreux cas, jumelées et présentent sur rue et jardin, le même traitement de façade. Les façades latérales sont le plus souvent pleines ou très peu percées, car situées très proche des mitoyennetés latérales.

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

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

TYPLOGIE DES FACADES

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

- . **Les façades de type 1**, sont réalisées en moellons hourdés et enduits au mortier de chaux et sable, avec des éléments de modénature simples en grès ou plus rarement, en brique.

. **Les façades de type 2**, présentent des matériaux et des mises en œuvre diversifiés (enduits au mortier de chaux et sable, pierre de taille, moellons ou brique apparente), avec des modénatures et des décors recherchés.

. **Les façades de type 3** sont réalisées avec des techniques et des matériaux industrialisés modernes : parpaings et enduit ciment, pouvant être combinés avec de la brique ou de la pierre apparente.

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'ISOLATION DES FAÇADES DE TYPES 1 ET 2

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

Des deux premiers types relèvent la majorité des façades des « bâtiments d'intérêt ou de « grand intérêt architectural », de l'AVAP.

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

Pour les façades de type 2, l'isolation par l'extérieur pourra toutefois être envisagée par la réalisation d'un enduit à base de chaux et de particules isolantes comme des billes de polystyrène, de la perlite expansée ou de la vermiculite. Ces mortiers peuvent être appliqués en forte épaisseur (de 3 à 8 centimètres) et impliquent le piochage total de l'enduit existant. Il convient également de conserver ou de restituer la modénature et les décors, dans leurs dessins et leur traitement. Ce procédé peut aussi être appliqué aux façades aujourd'hui enduites au ciment, sur des matériaux de structure anciens.

. Pour les bâtiments courants

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

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'ISOLATION DES FAÇADES DE TYPE 3

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

L'isolation par l'extérieur de ces façades n'est à priori, pas envisageable, car comme les précédentes, leur protection relève d'aspects esthétiques (structure du bâtiment pouvant être apparente, des traitements de parements spécifiques), constituant l'animation et le décor...). Dès lors, l'habillage total de la façade est inenvisageable.

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

. Pour bâtiments courants

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

2.2.2. LES POSSIBILITES DE TRANSFORMATION ET DE REMPLACEMENT DES MENUISERIES

DESCRIPTION

Les fenêtres

Les fenêtres d'origine des bâtiments anciens sont réalisées en bois. Matériau de proximité (en général le chêne), durable et réparable. Ces fenêtres se caractérisent par la finesse de leurs profils, induits par la relative légèreté des verres simples dont elles sont dotées. Ces ouvertures engendrent des déperditions thermiques, mais elles assurent également de ce fait, une ventilation naturelle du logement, élément non négligeable du confort intérieur.

A Lunéville, celles des immeubles et maisons bourgeoises régionalistes, éclectiques, Art décoratif et surtout Art nouveau, peuvent présenter un grand intérêt patrimonial, par leur dessin, leur mise en œuvre ou encore par la présence de vitraux.

Les occultations extérieures

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

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

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

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT LES MENUISERIES

Les fenêtres

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

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

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

Pour les fenêtres, sont envisageables :

. Le remplacement des vitrages, en conservant le bâti dormant et les ouvrants existants, dans la mesure où ils sont en bon état et ne présentent pas de problèmes d'étanchéité trop importants.

. La pose d'un double vitrage de rénovation ou d'un survitrage non visible de l'extérieur, si la menuiserie peut supporter son poids.

. La pose d'une deuxième fenêtre intérieure, si l'épaisseur des murs et les dispositions intérieures le permettent. Cette solution présente

l'avantage de conserver les menuiseries anciennes et de ne pas modifier l'aspect extérieur tout en améliorant les performances énergétiques et thermiques. Elle sera à adopter pour les menuiseries présentant un grand intérêt patrimonial.

Pour ces trois solutions dans lesquelles la menuiserie est conservée, la pose de joints efficaces peut permettre de réduire significativement les déperditions.

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

Les occultations extérieures : volets et persiennes

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

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

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

Comment remplacer une fenêtre ou une occultation extérieure ?

Si les occultations extérieures ont toutes un impact sur l'aspect extérieur du bâtiment, objet de l'AVAP, dans les solutions proposées concernant les fenêtres, seule la dernière a un. Se pose dès lors la question du type de fenêtre ou d'occultation admis. En effet, le remplacement des fenêtres et volets ou persiennes constitue un bon exemple dans lequel se rejoignent les préoccupations de mise en valeur du patrimoine et de prise en compte du développement durable.

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

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

2.3. L'INTEGRATION DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

2.3.1. DESCRIPTION

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

LES PANNEAUX SOLAIRES

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

Pour les constructions existantes, ce type de dispositifs peut, dans certains cas, être intéressant mais les contraintes techniques sont plus nombreuses que pour les constructions neuves (intervention sur des couvertures anciennes, difficulté d'accessibilité pour la pose en l'entretien, colonnes techniques, cheminements intérieurs...).

Des techniques en pleine évolution

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

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

LES EOLIENNES

Les éoliennes permettent de produire de l'électricité.

On trouve différents types de dispositifs :

. Des petites mini-éoliennes, qui s'installent sur le toit, dans la mesure où la charpente peut supporter leur poids et la poussée en cas de grand vent. On trouve des modèles à poser verticalement, mais aussi horizontalement. Dans ce cas, l'éolienne est enfermée dans une boîte pour utiliser l'effet venturi (ce qui accélère la poussée du vent), mais son impact visuel est alors très important.

. Des éoliennes plus importantes, posées sur une colonne dans un espace libre. En milieu urbain, ces dispositifs sont difficile à implanter, eu égard à la forte densité des bâtiments et aux nuisances qu'elles peuvent engendrer. Ils seraient par contre aisés à implanter dans les espaces libres paysagers de la vallée et des coteaux.

LES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES ALTERNATIVES GEOTHERMIQUES OU AEROTHERMIQUES

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

2.3.2. JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'INTEGRATION DES INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES SUR LES BATIMENTS EXISTANTS

LES PANNEAUX SOLAIRES

Sur les bâtiments de grand intérêt architectural

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

Sur les bâtiments d'intérêt architectural et les bâtiments courants

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

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

LES MINI-EOLIENNES

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

Ces dispositifs, extrêmement difficiles à dissimuler puisque leur fonctionnement dépend de leur exposition au vent, ne peuvent être admis sur les bâtiments existants de l'AVAP, eu égard à l'atteinte tant au bâtiment lui-même qu'au paysager proche ou lointain.

LES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES ALTERNATIVES GEOTHERMIQUES OU AEROTHERMIQUES

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

2.3.3. BATIMENTS NOUVEAUX ET PERFORMANCES ENERGETIQUES

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

Toutefois, tous les éléments participant à la maîtrise de la consommation énergétique : panneaux solaires, isolation par l'extérieur, vérandas constituant des espaces tampons, mini-éoliennes, équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques... doivent être pris en compte dès la phase d'étude du projet, dans le but d'assurer leur intégration et d'en tirer le meilleur parti, tant pour les aspects techniques qu'esthétiques.

2.3.4. JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'INTEGRATION DES INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES ESPACES LIBRES

LES PANNEAUX SOLAIRES

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

Pour les autres espaces libres, la pose, uniquement au sol, de tels dispositifs est envisageable. Toutefois, afin de préserver la qualité du paysage urbain des secteurs 1 et 2 et du grand paysage du secteur 3, ils ne sont pas visibles de l'espace public, et en particulier à partir des vues lointaines sur le grand paysage. Ils doivent également n'occuper qu'une proportion très faible de l'espace libre considéré, ceci étant primordial dans les vastes espaces « naturels » du secteur 3.

LES EOLIENNES

Pour des raisons de protection du paysage, et eu égard aux perceptions lointaines ou dominantes du site de la vallée surmontée de coteaux, l'installation d'éoliennes n'est pas envisageable.

LES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES ALTERNATIVES GEOTHERMIQUES OU AEROTHERMIQUES

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

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

1. LE PADD : SES ENJEUX ET SES ORIENTATIONS GENERALES

Le Plan d'aménagement et de développement durable de la commune de Lunéville a été arrêté en juin 2012.

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

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

Le PADD, dans son premier chapitre, présente le contexte territorial et justifie sa cohérence avec le PLU, avec les documents de planification et les démarches communautaires.

Le second chapitre synthétise le diagnostic communal en rappelant les grandes caractéristiques du territoire du Lunévillois, et met en lumière les enjeux d'aménagement et de développement de la commune.

Trois enjeux ont été identifiés :

1/ Conforter l'attractivité résidentielle de la commune en développant une offre de logements diversifiée et en renforçant les services et la qualité de vie.

2/ Développer une stratégie de mise en valeur et de restauration du cœur de ville.

3/ Faire en sorte que les atouts de la commune (culture, patrimoine architectural et naturel, matériaux innovants, carrefour économique potentiel) **constitue une vraie dynamique de développement.**

Le troisième chapitre décline **les orientations générales d'aménagement**, constituant la phase opérationnelle du « projet politique » de la collectivité. Ils se déclinent en cinq chapitres ;

1/ Permettre l'évolution et le renouvellement du tissu urbain de la commune.

2/ Délimiter des zones d'extension urbaine en cohérence avec le paysage.

3/ Accompagner l'évolution du cœur de ville.

4/ Conforter la vocation économique de l'entrée Sud-est de Lunéville et privilégier la logique d'axes en matière de stratégie foncière à vocation économique.

5/ Une ville durable dans un cadre de vie agréable pour tous.

2. LES REPONSES APORTEES PAR L'AVAP AUX ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD

2.1 - LES ENJEUX

Pour ce qui concerne les thèmes de l'attractivité résidentielle, de la mise en valeur du centre ville ou encore de la dynamique de développement basée sur la culture et le patrimoine, l'AVAP constitue un préalable indispensable à leur traduction en orientations d'aménagement et ensuite en projets.

Pour ce qui est de l'offre de logements, l'AVAP, favorise la réhabilitation qualitative du patrimoine bâti, en particulier pour améliorer les logements existants, ou pour en créer dans des immeubles aujourd'hui non occupés, parfois dans un état de dégradation avancé.

L'AVAP favorise également les constructions nouvelles s'inscrivant dans le tissu patrimonial existant (secteur 1), dans les espaces bâtis et paysagers d'accompagnement (secteur 2) ou encore dans des terrains à aménager, identifiés en relation avec le PLU, et repérés dans le document graphique comme « secteur de projet ». Dans chacun des cas, le règlement s'attache à susciter des projets de qualité, respectueux de l'environnement bâti et paysager, dans lesquels il fera « bon vivre ».

Pour ce qui est des équipements, le document graphique les identifie comme « entité particulière à dominante bâtie ». Dans le règlement, sont pris en compte les aménagements et les extensions indispensables à leur évolution, en particulier pour ce qui concerne les mises aux normes pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou la sécurité incendie.

Par ailleurs, les exigences en matière de qualité des restaurations et des réhabilitations du patrimoine bâti et des aménagements d'espaces libres induisent une revitalisation du commerce et des services. Nous pouvons déjà le constater avec les aménagements d'espaces publics réalisés ces derniers mois.

2.2 - LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENTS DU PADD

Le présent chapitre porte exclusivement sur les orientations d'aménagement ayant une influence directe sur l'AVAP, qui sont donc physiquement incluses dans celle-ci.

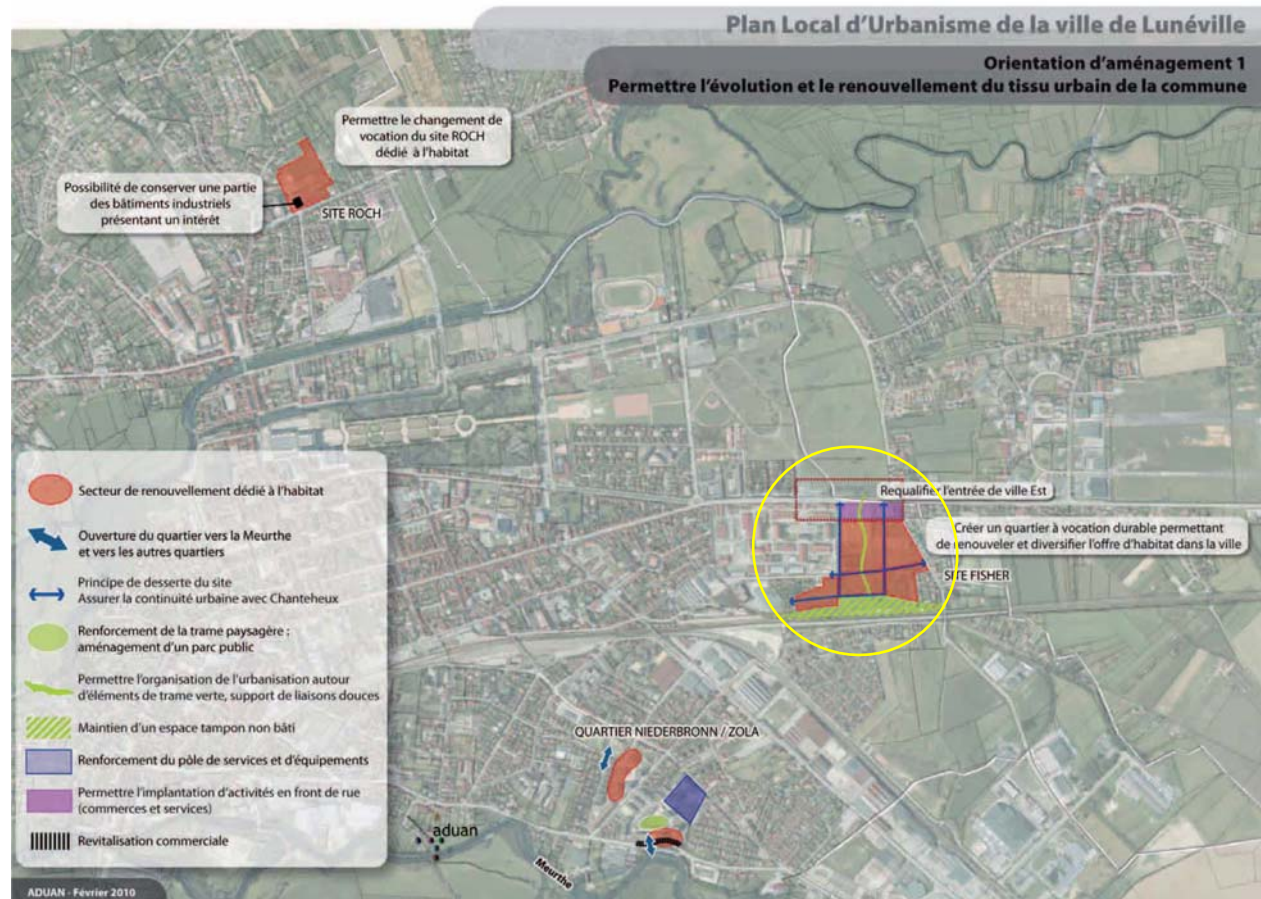
2.2.1- ORIENTATION 1 : PERMETTRE L'EVOLUTION ET LE RENOUVELLEMENT DU TISSU URBAIN DE LA COMMUNE

Les objectifs de l'orientation ayant trait à la qualité des espaces et de l'architecture, ainsi qu'aux exigences environnementales trouvent également leur traduction dans les objectifs et le règlement de l'AVAP. Il s'agit en particulier de :

« Permettre un renouvellement de l'offre d'habitat [...] avec des exigences en matière de constructions répondant aux exigences environnementales (isolation, collecteurs solaires, récupération des eaux pluviales, toitures terrasses, etc.).

.. Promouvoir des formes urbaines innovantes et des espaces publics de qualité

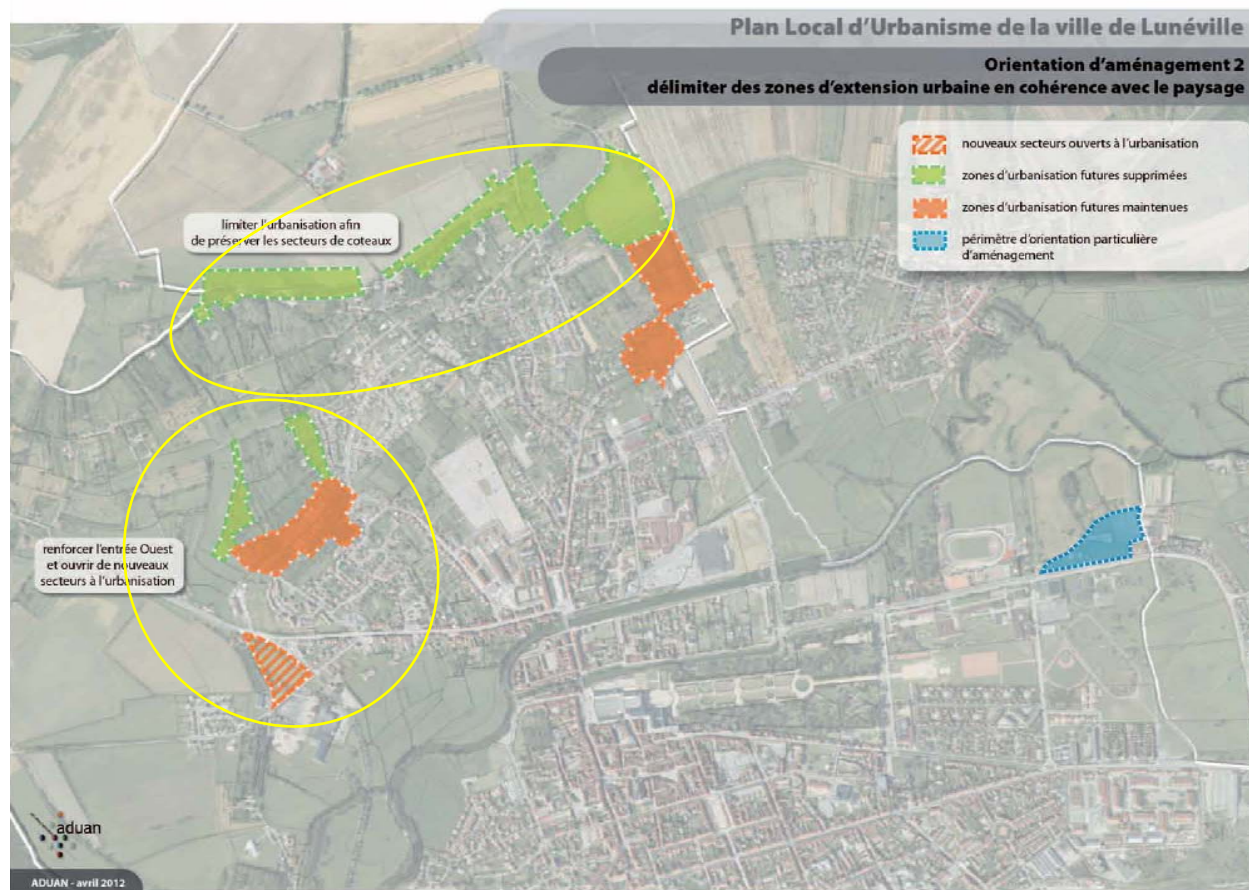
. Requalifier l'entrée Est, aujourd'hui marquée par la caserne et son mur d'enceinte, considérés comme une rupture dans la continuité de l'urbanisation. »



2.2.2. ORIENTATION 2 : DELIMITER DES ZONES D'EXTENSION URBAINE EN COHERENCE AVEC LE PAYSAGE

L'AVAP a particulièrement pris en compte cette orientation, par la réalisation d'une étude poussée des différentes entités constituant le paysage et par la hiérarchisation de ces dernières, en fonction de leur intérêt patrimonial. Il est à noter que cette étude, réalisée simultanément au PLU, a permis d'affiner le zonage de celui-ci, pour le mettre en cohérence avec les objectifs de l'AVAP.

Il s'agit de limiter l'urbanisation des coteaux ouest afin de les préserver. Dans le même secteur, au pied du coteau, le PADD a prévu de renforcer l'urbanisation de l'entrée ouest, (avenues Léomont et du Général de Gaulle). L'AVAP a inclus ces espaces dans le secteur 2, afin d'assurer une intégration satisfaisante des constructions futures dans l'environnement paysager et un aspect qualitatif de celles-ci.



2.2.3. ORIENTATION 3 : ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DU CŒUR DE VILLE

Le « projet global de mise en valeur et de restauration » du cœur de ville est l'une des orientations majeures du PADD. Il est évident que l'AVAP s'inscrit directement dans cette logique favorisant des réhabilitations et des aménagements d'espaces publics de qualité et s'inscrivant dans la durée. Les objectifs de l'orientation, en relation avec l'AVAP sont les suivants :

« . La protection et la mise en valeur du centre ancien et de son patrimoine. Elles s'appuient, d'une part, sur la rénovation du château qui s'inscrit dans un projet de développement culturel et touristique et, d'autre part, sur l'élaboration d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

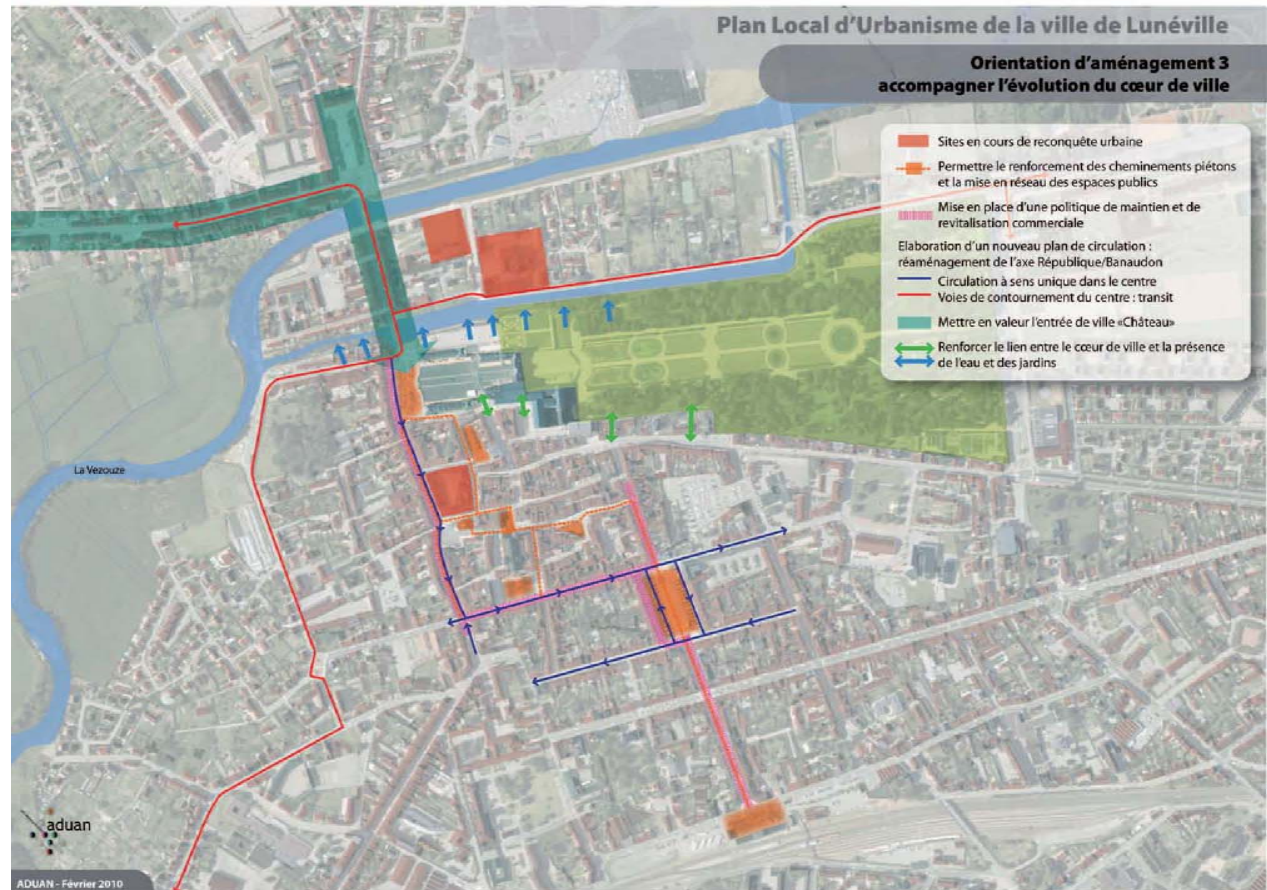
. La mise en place d'une politique de rénovation de l'habitat permettant d'agir sur la vacance et sur les îlots dégradés (ex : OPAH Rénovation urbaine) et de développer une offre en logements plus qualitative.

. La mise en valeur de l'entrée de ville côté château (arborisation, revêtement qualitatif, campagne de ravalement des façades, ...)

. Le renforcement des cheminements piétons et la mise en réseau des espaces publics avec l'identification de parcours urbains : gare/château et château/parc des Bosquets s'appuyant sur la présence de l'eau et des jardins et reliant le noyau historique au reste de la ville.

. L'élaboration d'un nouveau plan de circulation qui permet de repousser les flux de transit vers l'extérieur du centre-ville et de réaménager l'axe République/Banaudon en confortant sa vocation commerciale.

. La mise en place d'une politique de maintien et de revitalisation commerciale (conforter les axes commerciaux, politique d'acquisition



foncière, ...).

. La redéfinition de la politique de stationnement en redonnant de la place au piéton sur l'espace public (ex : parvis du château), tout en favorisant le stationnement privatif en cœur d'îlot.»

Par ailleurs, il est spécifié que « la qualité patrimoniale et les potentialités résidentielles des îlots denses du centre historique méritent notamment que la structure des cœurs d'îlots non construits soit préservée afin d'éviter une valorisation excessive qui se ferait au détriment de la valeur patrimoniale et des qualités d'éclairage des constructions. ». Cet objectif est pris en compte dans l'AVAP, par la protection des « cœurs d'îlots végétalisés » et des « jardins remarquables », repérés sur le document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

2.2.4. ORIENTATION 5 : UNE VILLE DURABLE DANS UN CADRE DE VIE AGREABLE

Cette orientation vise à protéger le patrimoine naturel de la commune. L'AVAP s'inscrit complètement dans cette démarche puisque les études fines en matière de paysage et de milieu naturel, ont permis la réalisation dans le secteur 3, d'une sectorisation très précise adaptée aux particularités de chaque entité.

Les objectifs de l'orientation, en relation avec l'AVAP sont les suivants :

- « . Préserver les espaces agricoles
- . Préserver la ressource en eau
- . Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue et verte
- . Requalifier les entrées de ville
- . Aménager un quartier à vocation durable (site Fischer). »

