

# MOISSAC

TARN ET GARONNE



Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et  
du Patrimoine

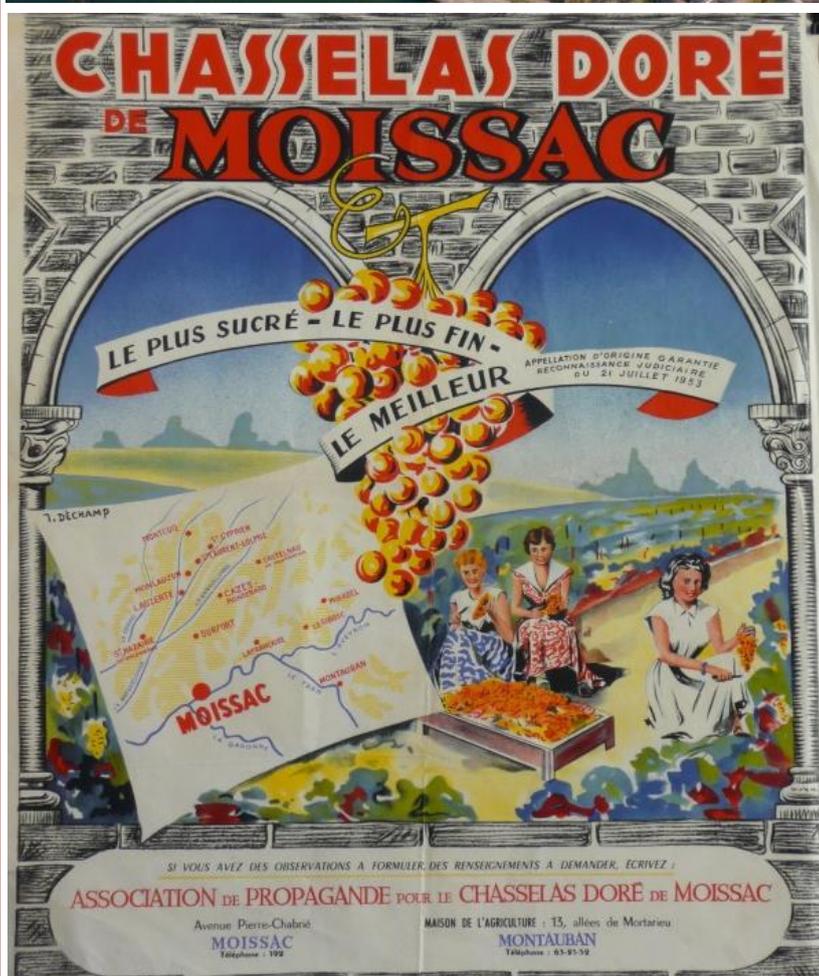
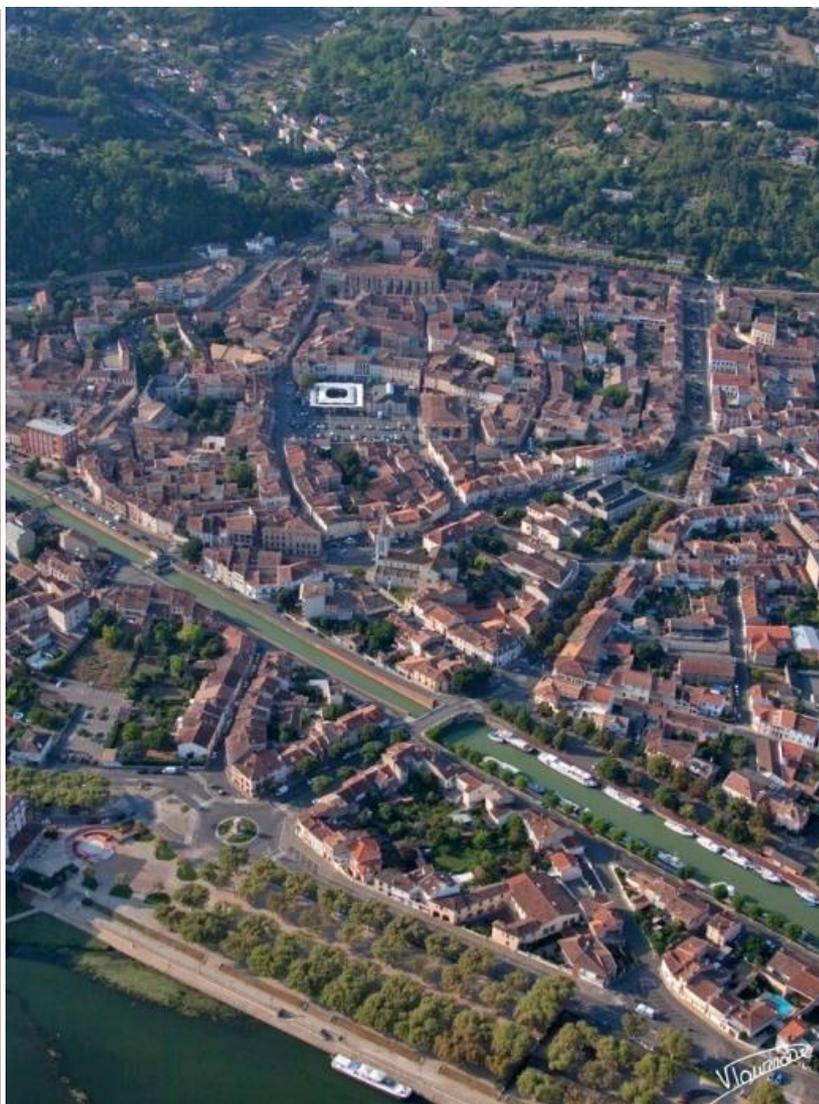
## AVAP

### RAPPORT DE PRESENTATION

#### DOSSIER POUR ARRET

Le 03 Novembre 2014

Modifié le : 24 juillet 2015



Atelier LAVIGNE ARCHITECTES ASSOCIES SARL  
Architecture et patrimoine, 8 rue Duplaa 64000 PAU  
[contact.atelier@aup64.fr](mailto:contact.atelier@aup64.fr)  
SAS ROI, architecture urbanisme paysage, 11100 BAGES  
[c.roi.architecteurbaniste@orange.fr](mailto:c.roi.architecteurbaniste@orange.fr)



# Sommaire

## Sommaire général

## Résumé de l'étude

### Chapitre A Présentation générale de la commune

- A.1 Contexte historique p 8
- A.2 Données géographiques, démographiques et économiques p 8

### Chapitre B Synthèse des diagnostics : intérêts patrimoniaux et environnementaux

- B.1 le patrimoine urbain et architectural p 11
  - Méthodes et apport du diagnostic architectural et urbain
  - Synthèse les intérêts patrimoniaux de l'AVAP
- B.2 le diagnostic environnemental p 14
  - Méthodes et apports du diagnostic environnemental et paysager
  - Analyse des caractéristiques physiques du site
  - Analyse des caractéristiques environnementales du site
  - Analyse des paysages au regard des capacités d'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables
  - les intérêts environnementaux, conséquences sur l'AVAP

### Chapitre C les dynamiques d'aménagement et de mise en valeur, les enjeux, les objectifs de l'AVAP

- C.1 Contexte des dynamiques d'aménagement et de mise en valeur, projets actuels p 17
  - les outils de protection et de gestion du patrimoine
  - les projets urbains
  - les outils de valorisation, d'animation et de médiation de l'architecture et du patrimoine
  - le réseau de « grand site » de Midi-Pyrénées et les dynamiques d'aménagement
  - les programmes d'action liées au cadre de vie et au développement durable
  - le patrimoine mondial de l'UNESCO
  - l'action culturelle
  - l'aménagement des pôles économiques
  - la recherche archéologique
- C.2 Les objectifs de protection et de mise en valeur p 19
  - Objectif culturel et d'ambition : valeur de réappropriation et d'image
  - Objectif sur l'étendue : la ville et son site au-delà de l'Abbaye
  - Objectifs de prise en compte du caractère des quartiers et espaces, de leur articulation
  - Objectifs de mise en valeur de la ville et du site : parcours et paysages urbains, façades
  - objectif de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine tenant compte des degrés
  - objectif de compatibilité entre patrimoine et objectifs environnementaux

- C.3 Conséquences sur le projet de l'AVAP p 21
  - La ville historique : protéger, valoriser, faire vivre le cœur de ville et ses faubourgs anciens
  - Le Coteau : conforter l'écrin paysager des coteaux sur lesquels s'adosse la ville
  - Le Tarn, le canal et la plaine : affirmer et valoriser le paysage et les architectures de l'eau
  - Conclusions pour l'AVAP.

#### **Chapitre D Le projet de l'AVAP et justification des règles**

- D. 1 Le principe de délimitation de l'AVAP p 23
  - Le périmètre
  - Les 3 secteurs
  - Les catégories
- D.2 Orientations réglementaires et justifications p 26
- D.3 Protections et périmètres protégés actuels, et périmètre de l'AVAP p 27
- D.4 Comparaison périmètres protégés actuels et AVAP : problématique des P.P.M. p 27

#### **Chapitre E Rappel et bilan de la concertation**

- D.1 Les actions p 28
  - Le niveau 1 présentation des intérêts et enjeux
  - Le niveau 2 présentation du projet
- D.2 Synthèse et bilan p 29
- D.3 Le passage du projet ZPPAUP à l'AVAP : mise en place de la Commission Locale p 29

#### **Chapitre F Compatibilité de l'AVAP et du document d'urbanisme**

- G.1 Analyse du document d'urbanisme p 36
- G.2 Adéquation du document d'urbanisme et de l'AVAP p 36

### LA DEMANDE INITIALE

Elle est formulée sous l'impulsion de la commune, en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Délibération initiale pour le lancement de l'Etude de la ZPPAUP : le 24 juillet 2008.

Engagement des études par le cabinet choisi après consultation : 26 novembre 2009 (réunion de démarrage)

Délibération pour la Constitution de la Commission Locale Consultative de l'AVAP et pour préciser les modalités de la concertation conformément au décret du 19 décembre 2011 et ses circulaires d'application du 02 mars 2012 : le 28 juin 2012 et adoption définitive du règlement intérieur de la commission le 26 juillet 2012.

### Objectif :

Moissac est doté d'un patrimoine, historique, monumental, architectural, urbain et paysager remarquable, reconnu aujourd'hui par des protections patrimoniales, le statut de Grand Site Midi Pyrénées et le label patrimoine mondial de l'Unesco au titre des Chemins de Saint Jacques.

Antérieurement à l'établissement du présent document, la protection du patrimoine de Moissac est assurée par des protections Monuments Historiques, leurs abords et des sites inscrits.

Les périmètres de protection couvrent des natures de terrain très diversifiées : zones urbaines du centre ancien, quartiers résidentiels, zones naturelles boisées et agricoles, portions de rivière. Dans le détail de la gestion il n'existe pas de critère objectif sinon des prescriptions générales du PLU, outre l'avis de l'ABF.

En raison de l'incomplétude des outils cartographiques et réglementaires, il apparaît maintenant nécessaire d'extraire des orientations claires sur les choix architecturaux, urbains et paysagers dépassant ainsi l'application des servitudes, en s'appuyant des natures particulières des typologies architecturales, d'une unité paysagère, d'une perspective remarquable, d'un site sensible.

L'objectif est de maîtriser et de disposer d'un outil prescriptif et négocié qui permette d'aborder les immeubles des abords de l'abbaye, les façades du front de rivière, les quartiers art déco ou les maisons individuelles des coteaux.

**La superficie de la commune : 85,95 km.<sup>2</sup>**

**La population concernée en 2009 : 12 244 habitants**

Au-delà de ces données quantitatives, l'AVAP s'appuie sur le contexte humain et la dynamique de la commune (cf. chapitre A ci-après). Par exemple, une distinction sur la catégorie d'un bâti modeste appartenant cependant au centre ancien est proposée, avec des règles soutenables.

### LES PATRIMOINES PROTEGES :

#### Eléments classés au titre des Monuments Historiques :

La grande richesse historique et monumentale de Moissac a conduit à la protection dès 1840 (première liste) de l'église Saint Pierre et de son cloître. Cette grande richesse est aussi dans la diversité de ces patrimoines qui incluent des bâtiments civils, ruraux et des ouvrages d'art.

La liste actualisée à la date de l'établissement de l'AVAP figure dans le diagnostic patrimonial (P.233).

### **Éléments protégés au titre de l'archéologie :**

Le territoire de la commune de Moissac possède un extraordinaire potentiel archéologique depuis la préhistoire à l'époque moderne. La recherche archéologique est particulièrement dynamique dans le centre ancien de Moissac. L'AVAP recouvre les centres où les problématiques archéologiques sont sensibles en termes d'aménagement urbain (Saint Martin, l'Abbaye et son périmètre) cf. paragraphe C.19 ci-après et P.237 du diagnostic.

On trouve dans le diagnostic la liste communiquée le 25 septembre 2000 dans le cadre de la révision du POS

### **Éléments protégés au titre de l'environnement :**

Il existe des reconnaissances et des protections environnementales dotés de leurs outils de gestion, ainsi que plusieurs sites inscrits. Le projet d'AVAP, les intègre pour la partie du territoire confrontant le bâti à valeur patrimoniale.

Le site inscrit de Sainte Livrade, non retenu dans le projet d'AVAP, est maintenu en l'état.

### **SURFACES PROTEGEES AU TITRE DES PROTECTIONS AVANT AVAP : 570,3 hectares**

- dont surfaces incluses dans les périmètres des Monuments historiques : 500,5 hectares
- dont surface incluse dans les périmètres des sites inscrits : 69,8 hectares (bassin du Tarn : 55,3 hectares ; Sainte Livrade : 14,5 hectares)

Le site inscrit de Sainte Livrade non inclus dans l'AVAP est maintenu en l'état.

### **LE DIAGNOSTIC ET LES INTERETS PATRIMONIAUX**

Le diagnostic est fondé sur un travail documentaire (annexe 2) et de terrain approfondi. Il fait apparaître divers intérêts au delà du patrimoine monumental reconnu, notamment : le tissu urbain médiéval et moderne, des édifices remarquables, mais non protégés pour eux mêmes, la qualité générale d'un bâti moderne (années 1930-1940) avec ses éléments régulateurs, des paysages urbains, le Tarn monumental et naturel, les coteaux et leurs paysages en lien avec le Tarn.

Tous ces éléments sont récapitulés au chapitre B ci-après.

La délimitation de l'AVAP est construite en tenant compte de ces intérêts et de leur nature.

### **LE DIAGNOSTIC ET LES INTERETS ENVIRONNEMENTAUX**

L'analyse environnementale montre l'étroite imbrication entre la valeur patrimoniale du bâti et les valeurs environnementales (durabilité, économie de moyens, maintien d'un cadre naturel, équilibre entre surfaces bâties et non bâties, présence des jardins et des arbres urbains...).

La continuité des jardins et des ambiances urbaines illustre cet intérêt en terme de biodiversité et au climat illustre

Le diagnostic a porté sur les spécificités du bâti moissagais au regard de l'amélioration des performances énergétiques, via une étude spécifique. Les conclusions figurent dans l'annexe diagnostic et ont fait l'objet au titre de la concertation, d'une restitution (chapitre D ci après et chapitre E du diagnostic).

La synthèse du diagnostic environnemental et paysager est présentée au chapitre B ci-après.

## LA DELIMITATION DE L'AVAP, LES TROIS SECTEURS

Elle est donc définie par la logique de prise en compte des enjeux découlant des intérêts mis en évidence lors du diagnostic. Le contour (ou délimitation générale) s'appuie sur :

- Au Nord : la crête du coteau dominant le site,
- à l'Est, la limite de la commune jusqu'à la digue et le pont de chemin de fer sur le Tarn
- au Sud, le faubourg Saint-Benoît et la première terrasse des berges du Tarn.
- à l'Ouest, la limite de la commune.

Cette enveloppe est délimitée en trois grands secteurs. Le chapitre E ci-après en précise le contenu et les orientations.

Le contour de l'AVAP ainsi défini est plus étendu que celui des protections au seul titre des Monuments Historiques et des Sites Inscrits. Mais par contre, sa géométrie en est très différente : plus étendue à l'Est et à l'Ouest pour inclure les intérêts et plus resserrée sur le cœur ancien.

De ce fait, il subsiste des portions de périmètres circulaires de protections, que des PPM sont en mesure de suspendre.

Trois grands secteurs font l'objet d'une délimitation dans l'AVAP, en fonction de leur nature intrinsèque :

- secteur 1 le cœur de la ville historique, l'abbaye et les faubourgs anciens ,
- secteur 2 le paysage des coteaux,
- secteur 3, les paysages du Tarn et du Canal latéral

Chacun de ces secteurs est délimité sur le plan et dispose d'orientations réglementaires spécifiques.

Ce contour et son contenu, les prescriptions réglementaires qui y sont attachés prennent en compte les attentes et la demande initiales et au-delà en considérant les intérêts paysagers et environnementaux.

Le détail de leurs enjeux et de leurs définitions se trouve aux chapitres C et D ci après.

## Superficie concernée par l'AVAP = 620 hectares

Les trois secteurs proposés par le plan de l'AVAP couvrent une superficie de 620 hectares environ et débordent de l'enveloppe de la ville ancienne et de ses faubourgs de la première partie du XXe siècle pour prendre en compte les zones à fort enjeu paysager et environnemental associées à sa perception.

- Secteur 1 : 95 hectares
- Secteur 2 : 177 hectares
- Secteur 3 : 348 hectares

## Articulations PADD, PLU, AVAP.

Le PLU est un document ancien pour cette raison il est appelé à être révisé prochainement. L'étude de l'AVAP s'articule donc essentiellement autour du PADD dont les objectifs concernant le patrimoine sont amenés à être pérennisés. Les orientations environnementales restent à développer dans le cadre de cette révision. Les apports de l'AVAP sont de nature à contribuer à ce développement.

Les deux grands enjeux (conservation, protection, valorisation du patrimoine bâti, valeur de l'environnement et du paysage autour de la ville ancienne) de l'AVAP s'avèrent en compatibilité avec le PADD (cf. chapitre F).

D'autre part, l'étude montre l'existence d'espaces urbains en question (Récollets, îlots déstructurés) pour lesquels les seules notions de conservation et de mise en valeur sont insuffisantes. L'AVAP propose l'établissement de secteurs de projets pouvant être relayés par des OAP dans le document d'urbanisme à élaborer.

# Chapitre A Présentation générale de la commune

## A.1 Contexte historique

L'histoire médiévale de Moissac a été marquée par la présence d'une grande abbaye considérée par son rayonnement culturel, religieux et intellectuel comme le centre bénédictin le plus important de l'occident chrétien médiéval après Cluny. Sa situation géographique à la confluence du Tarn et de la Garonne lui a permis d'aborder la période moderne (XVI<sup>e</sup> XIX<sup>e</sup>) sous le signe d'une intense activité et d'une grande prospérité économique. La ville s'impose alors comme le port du Quercy, du Rouergue et du Cantal qui via la Garonne et Bordeaux exportent leurs productions (de blé notamment) vers les colonies.

Cette situation est renforcée au XIX<sup>e</sup> siècle par l'aménagement de grands équipements : le Canal latéral à la Garonne et le chemin de fer. Le dynamisme économique du territoire se maintient durant la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle grâce à la production agricole et fruitière (AOC du chasselas de Moissac) mais aussi grâce à l'implantation de grandes entreprises (Coopérative Agricole STANOR en 1962 et Usine de Caoutchouc TARGA en 1968).

Cette période est marquée par une explosion démographique qui induit un développement de la surface urbaine au-delà des limites anciennes. Cette expansion est contrainte par une topographie, des infrastructures et la présence de grands éléments naturels produisant des problématiques importantes (coteaux, zones inondables, canal et voie de chemin de fer).

De ce passé riche, Moissac a hérité un patrimoine urbain et architectural d'une grande qualité qui est le reflet de ses grands épisodes de prospérité, et de monuments historiques majeurs qui comptent dans sa gestion et son avenir. Ces atouts n'ont cependant pas épargné à Moissac la récession économique qui touche les territoires depuis les dernières décennies du XX<sup>e</sup> siècle. Aujourd'hui, son centre ville est déserté au profit des zones périphériques, tandis que son bâti historique de grande qualité tombe peu à peu en déshérence. L'importance de cette ville mais aussi sa grande vulnérabilité face aux grands éléments naturels qui l'environnent (inondations et crues dévastatrices du Tarn et de la Garonne) justifient qu'elle se dote d'outils de gestion performants pour son patrimoine bâti, naturel et monumental.

## A.2 Données géographiques, démographiques et économiques

### • Géographie

La ville de Moissac est située à l'Est du département du Tarn et Garonne (82), région Midi-Pyrénées. Elle se trouve à la confluence du Tarn et de la Garonne, sur le canal latéral à la Garonne et la route nationale 113 entre Castelsarrasin et Valence d'Agen. L'accès SNCF s'opère par la gare de Moissac sur la ligne Bordeaux-Sète. Ses coordonnées décimales sont de 44° 06' 17" Nord et de 1° 05' 06". Elle est distante de 71 km de Toulouse, 186 km de Bordeaux et 668 km de Paris.

Son altitude maximale est de 199 m. et minimale de 59 m. pour une altitude moyenne de 129 m. Sa superficie est de 85,95 km.<sup>2</sup>. Moissac est sous influence du climat tempéré du grand Sud-Ouest de la France avec une amplitude importante de températures, une pluviométrie moyenne à faible, et un vent faible avec une dominante Ouest/Nord-Ouest.

La ville est sujette aux fortes crues du Tarn et de la Garonne une grande partie de son territoire en plaine est classé en zone inondable. Un plan de Prévention des Risques d'Inondations a été approuvé le 22 décembre 1999.

- **Administration**

A l'origine la ville fait partie du département du Lot, puis est rattachée au nouveau département de Tarn et Garonne en 1808. Elle est chef lieu d'arrondissement de 1800 à 1926. C'est un chef lieu des cantons Moissac 1 et Moissac 2 de l'arrondissement de Castelsarrasin. Elle fait partie de l'intercommunalité de Castelsarrasin-Moissac. Son code INSEE est 82112.

- **Population**

Sa population est de 12 244 habitants en 2009 avec une densité de 142 hab/km<sup>2</sup> et 1 042 ménages. Elle est relativement stable depuis 1999 avec un taux annuel de variation de 1,1% entre 1999 et 2009. La population tend à stagner avec un taux d'évolution de + 0.41 % entre 1999 et 2007. Moissac ne profite pas autant de l'attractivité du territoire que ses communes voisines (Montesquieu, Castelsarrasin) où le taux d'évolution est d'environ 13% sur la même période.

- **Logement**

L'ensemble de la commune comporte 4 577 logements (chiffres recensement INSEE 1990) dont 3303 maisons individuelles<sup>1</sup> et 975 logements collectifs pour 2670 propriétaires et 1597 locataires<sup>2</sup>.

Le secteur de ville comporte 1211 logements avec une part de 86% de résidences principales, 7.8 % de résidences secondaires avec 77,5% de propriétaires de leur résidence principale. 6.2 % des logements sont vacants (Source du dernier recensement en date réalisé lors de l'Etude Pré-opérationnelle de l'OPAH en 2011. Cabinet URBANIS) mais leur répartition n'est pas égale selon les quartiers de la ville

On observe :

- 20% de vacance dans le secteur de l'abbaye avec des logements de faible qualité rue de la République et rue Tourneuve.
- 10% de vacance dans le secteur Gambetta avec des logements de faible qualité avenue Gambetta, Pierre Chabrier et rue du Pipier.
- 22 % de vacance sur le secteur centre ville-Canal avec un logement plus ancien qu'ailleurs et de plus faible qualité rue de la Solidarité et rue du Pont.
- Le secteur Saint-Benoît compte 83 % des résidences principales avec des logements récents et de grande taille.
- Un parc de logements récents et une vacance en régression dans le secteur Sainte Blanche ;
- Une vacance très faible et des logements récents et de grande taille dans le secteur Maroc.

La vacance « structurelle » qui représente un taux important (37%) est notable et concerne des biens généralement dégradés ou volontairement conservés sans véritable projet. On observe également une absence de dynamique de réhabilitation sur ces secteurs touchés par la vacance dans le centre ancien de Moissac.

Sur l'ensemble du territoire de la commune, la grande majorité des logements (2 505), est antérieure à 1948. 1573 habitations ont été achevées entre 1949 et 1974 ; 507 ont été construits entre 1975 et 1981 et 730 entre 1982 et 1990<sup>3</sup>.

On constate donc que la majorité du parc de logement de Moissac est constitué par un bâti construit antérieurement à la première réglementation thermique (1975). Ce bâti ancien à forte valeur patrimoniale porte en lui de forts enjeux en termes de rénovation thermique, en distinguant toutefois, le parc construit avant 1948 du parc construit entre 1948 et 1975, ce dernier ne mettant pas en œuvre le même art de bâtir, ni les mêmes matériaux. Atteindre les objectifs du Grenelle 2 de l'environnement ne peut être réalisé pour ce bâti que dans le respect de certaines règles de l'art qui en assurent la pérennité et la qualité architecturale. L'AVAP en s'attachant à la nature spécifique de ce bâti et aux règles à appliquer pour sa restauration thermique s'impose donc comme un outil précieux et indispensable.

---

<sup>1</sup> On recense parmi ces maisons individuelles 975 fermes et autres 118.

<sup>2</sup> 310 locataires à titre gracieux sont à ajouter à ces chiffres

<sup>3</sup> Les statistiques postérieures à 1990 ne sont pas disponibles. La présente source est le recensement INSEE de 1990.

AVAP MOISSAC, dossier pour arrêt le 03 novembre 2014, modifié le 24 juillet 2015. Atelier LAVIGNE Architecte Associé, PAU ; SAS Roi, BAGES. Febus Eco-habitat, ORTHEZ

- **Activité économique et emploi**

Moissac offre 5 104 emplois salariés<sup>4</sup>. Le secteur fruitier reste développé avec la présence de gros négociants (Boyer S.A, Blue Whale) mais le fleuron agricole du chasselas de Moissac est marginal<sup>5</sup> La production subit depuis maintenant près d'une décennie, une baisse importante due tant à des aléas climatiques (grêles et gelées, 2007-2008), qu'à une réduction des parcelles cultivées et par voie de conséquences une baisse du tonnage.

L'industrie représentée par le fabricant de caoutchouc Targa a été fortement éprouvée par la crise du secteur automobile de 2008 et ne propose plus aujourd'hui que 103 emplois dont la pérennité n'est pas assurée à long terme.

La commune a toutefois réalisé des investissements lourds avec son intercommunalité dans une nouvelle route (RD 118) reliant la zone du Luc, à Moissac, jusqu'à l'entrée de l'autoroute à Castelsarrasin. Un pont baptisé Quercy-Gascogne a été construit pour traverser le Tarn et permettre le désenclavement par l'Est de la cité qui n'était alors accessible que par le passage sur le pont Napoléon.

Le véritable enjeu pour Moissac demeure aujourd'hui donc de réussir son développement touristique. Son centre ancien et ses espaces urbains de grande qualité s'affirment dans ce contexte comme un atout majeur dont il faut développer l'attractivité en le réhabilitant et en le valorisant. Jalon incontournable du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle (GR 65), entre 15 000 et 20 000 pèlerins font une halte dans l'ancien cloître bénédictin chaque année. Des pèlerins auxquels s'ajoutent de plus en plus de touristes attirés par les joyaux de l'architecture médiévale moissagaise. Ces qualités sont reconnues et la ville se voit attribuer de grands labels tels que celui de Ville et Pays d'Art et d'Histoire et de Grands Sites de Midi-Pyrénées. Seuls 18 sites en bénéficient pour la qualité de leur patrimoine culturel et leur capacité d'accueil touristique. C'est peut-être, sur ce dernier point que la ville a dans les années à venir à faire des efforts pour parvenir à développer son secteur touristique, même s'il est vrai que l'actuelle capacité hôtelière suffit à la demande.

- **Commerces**

335 locaux commerciaux sont repérés en 2011<sup>6</sup> dont 15 % sont vacants. Ces commerces sont essentiellement regroupés dans le cœur de ville autour de la place des Récollets tandis que l'on observe une prédominance de la vacance commerciale aux extrémités de l'hyper centre où l'espace public est peu traité et valorisé. Les principales typologies présentes sont l'artisanat, le secteur médical /paramédical et la restauration. On y rencontre de grands dysfonctionnements avec une vacance des logements au dessus des commerces provoquée par une condamnation de l'accès aux étages par l'aménagement des boutiques, des façades arrières de boutiques délaissées et une importante disparité au niveau des enseignes.

La commune entreprend depuis 2011, une réflexion sur les déplacements et les circulations dans l'objectif de revaloriser les espaces publics et leurs usages. Dans ce cadre, la revalorisation commerciale prend toute sa place. L'apport de l'AVAP est également de mettre l'accent sur la pérennité des voies à vocation commerciale dans la ville, dessinant des itinéraires sur lesquels concentrer des efforts de reconquête.

---

<sup>4</sup> Répartition de l'emploi salarié selon le secteur d'activité (Source INSEE 2009) : 7.3% agriculture ; 7.9% industrie ; 9.5 % construction ; 40,4 % commerce, transports, services divers ; 35 % administration publique, enseignement, santé, action sociale.

<sup>5</sup>La production de Chasselas de Moissac AOC a atteint plus de 4 000 tonnes en 2012, et demeure la plus grosse production française de raisin de table.

<sup>6</sup> Source : Etude pré opérationnelle OPAH, juillet 2011, Cabinet URBANiS

AVAP MOISSAC, dossier pour arrêt le 03 novembre 2014, modifié le 24 juillet 2015. Atelier LAVIGNE Architecte Associé, PAU ; SAS Roi, BAGES. Febus Eco-habitat, ORTHEZ

# CHAPITRE B. SYNTHÈSE DES INTERETS PATRIMONIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

## B.1 Le patrimoine urbain et architectural

### B.1.1 – méthodes et apports du diagnostic architectural et urbain

Le diagnostic architectural et urbain s'appuie sur l'étude documentaire. L'histoire urbaine de Moissac est bien documentée, et des études spécifiques par exemple sur le XV<sup>e</sup> siècle, comme les plans du XVIII<sup>e</sup> conservés aux archives municipales amènent des informations déterminantes. Les documents ainsi récolés et hiérarchisés forment l'annexe 2 du document de l'AVAP.

Cet apport documentaire fonde une analyse morphogénétique qui situe les différentes étapes de la ville, son rapport au Tarn et aux coteaux.

L'articulation entre les différentes époques que nous apporte cette étude sont :

- Antiquité et haut moyen-âge, avec la logique d'implantation de la ville dans son site,
- Le grand territoire avec ses paroisses, hameaux et bâtis ruraux isolés,
- La fondation de l'abbaye et de son enclos, puis du noyau urbain primitif qui s'y est agrégé,
- L'extension de la ville ancienne sous la forme de plusieurs enclos, urbains et semi-ruraux (enclos des jardins), la naissance des faubourgs jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, la croissance de l'abbaye et de son bourg monastique dans la 1<sup>o</sup> partie du Moyen Age ;
- La prospérité économique de la période moderne et la très grande qualité architecturale qui en résulte,
- Les espaces publics (places, quais, esplanades),
- La création de grandes infrastructures au XIX<sup>e</sup> siècle (Canal de Garonne, Pont Napoléon) et leur impact sur l'organisation urbaine et architecturale : boulevards, quais, espaces publics, quartiers à la cicatrisation non encore achevée...
- La création des grands boulevards de ceinture au XIX<sup>e</sup> siècle, de leurs plantations structurantes, et de leur architecture ; la qualité des plantations urbaines et des espaces publics ;
- Le XX<sup>e</sup> siècle et les quartiers de la reconstruction des années 1930-1940 à la suite de la grande inondation de 1930 : organisation urbaine et architecture ;
- L'extension urbaine à l'Est de la ville ancienne et sur les coteaux à partir de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle et les problématiques urbaines induites par la topographie du site, la présence des infrastructures et les formes urbaines actuelles.

*Cette approche historique permet de comprendre et d'identifier la permanence de certaines structures urbaines. Elle permet également d'identifier des espaces urbains récents dont certains ne sont pas encore achevés ou ne se sont jamais réellement articulés (cicatrisation autour de la césure urbaine du Canal latéral à la Garonne au XIX<sup>e</sup> siècle), impliquant aujourd'hui des problèmes en termes d'organisation et de vitalité urbaine. L'étude permet de mettre en évidence et de caractériser un patrimoine urbain. D'autre part, elle permet d'identifier les grandes articulations de la typologie architecturale et fait ressortir l'exceptionnelle qualité d'une architecture urbaine qui résulte de son histoire économique florissante durant la période moderne (maisons des armateurs). Plus généralement, elle permet d'identifier des catégories de types architecturaux divers selon les époques et les espaces publics structurants. Ces catégories sont identifiées, relevées, dessinées, décrites et analysées dans le diagnostic.*

Après l'étude documentaire, le diagnostic se fonde un travail de terrain. Celui-ci conduit à identifier, localiser différentes natures et typologies, en cohérence avec l'étude historique :

- Les édifices de toutes natures,
- Les jardins et espaces libres,
- Les murs ...etc

Elle fait apparaître des liens et des valeurs d'ensemble entre ces éléments :

- les paysages urbains qui font lien entre monuments et édifices civils et entre édifices de différentes catégories, et placent la question des espaces publics au centre des intérêts patrimoniaux,
- des ensembles paysagers qui font le lien par exemple entre le Pont Cacor et le cœur historique, entre le canal et ses plantations avec le cœur historique.
- Des continuités de jardins qui constituent, même petits, des respirations en cœur d'îlot indispensables en centre ancien
- Des continuités de types architecturaux donnant des caractères particuliers à différentes rues par exemple rue médiévale bordée de pans de bois, rue conduisant au port bordée de petits hôtels particuliers d'époque moderne...

Elle fait apparaître des valeurs qui renouvellent et élargissent le champ patrimonial :

- L'ensemble du patrimoine bâti lié à la reconstruction après les inondations des années 1930 (quartier Est de la ville), pour l'essentiel non couvert par les protections des monuments actuels
- Les édifices remarquables et singuliers non reconnus par les protections sur les monuments historiques, (palais de Justice, l'ancienne église Sainte Catherine..)
- Un ensemble de motifs paysagers, qui ne sont pas considérés dans les actuelles protections au titre des sites (alignement...)
- Les jardins dont quelques espaces remarquables,
- Des éléments de grands paysages indissociables du site urbain historique : le coteau, le Tarn (aspect « grand site » de Moissac),
- Les ouvrages et espaces qui articulent le tissu urbain au canal ou aux berges (murs, quais, pont, port, esplanade, uvarium, moulins, silos...)

Le travail de terrain permet d'identifier des problématiques :

- Nécessité d'une hiérarchisation du bâti qui n'est pas seulement historique mais s'inscrit dans la vie urbaine spécifique de Moissac (bâti ancien très modeste, cohérent, en arrière plan des édifices plus élaborés (rue Lagrèze Fossat...)
- La mise en évidence de pathologies bâties (technique problème du ciment, ou architecturale problème des modifications de menuiseries, d'ouvertures...)
- La mise en évidence de pathologies urbaines (dents creuses, rupture de gabarits urbains et destructions totale de parties d'îlots anciens.)
- Les espaces publics peu ou pas mis en valeur, voir en déshérence...

- D'autre part l'étude de terrain fait émerger des intérêts patrimoniaux dans ce qui relie les éléments isolés :

## **B.1.2 – synthèse : les intérêts patrimoniaux pour l'AVAP**

A la suite des études documentaires de morphogénèse et de terrain, il est possible de dresser la liste des intérêts patrimoniaux.

### **B1 2 1 Le patrimoine reconnu et ses conséquences.**

Éléments protégés Monument Historique :

- ancienne abbaye de Moissac :  
Bâtiment conventuel, cloître, chapelle, citerne, réservoir, crypte, logis abbatial, séminaire, sacristie, tour escalier, décor intérieur.
- collège des Doctrinaires  
Chapelle, église, cheminée, cuisine, élévation, toiture, bâtiment, décor intérieur

- église saint Martin et la parcelle la portant  
Chapelle, hypocauste, balnéaire antique (parcelle DI 19)
- Hôtel de l'Ange et de la Marine  
Élévation, toiture
- Métairie de Castanet  
Pigeonnier, élévation, toiture
- Pigeonnier de Milliole  
Pigeonnier
- Pont Canal de Cacor  
Escalier, culées, remblais
- fontaine des 24 échelons  
galerie de captage et édicule d'entrée -

Ces monuments sont en grande partie situés sur le centre ancien, mais on observe que le Pont de Cacor en est très éloigné, ainsi que la fontaine des 24 échelons. Ces monuments engendrent de façon mécanique des périmètres qui se recoupent mais laissent de côté des secteurs dont la valeur est reconnue par l'étude historique et de terrain. Cette situation est une des questions posées pour la création de l'AVAP.

### ***B1 2 2 Le patrimoine mis en évidence par le diagnostic.***

Le diagnostic dans les chapitres de A à C analyse les intérêts patrimoniaux selon leur nature et leur valeur. Les intérêts recensés se synthétisent dans la liste suivante :

- Des édifices d'architecture remarquables, non protégés par les Monuments Historiques
- une hiérarchie d'architectures de la plus modeste à la plus riche,
- une diversité et une qualité de types architecturaux historiques,
- des monuments et des ouvrages d'art remarquables liés à l'eau du Canal latéral et du Tarn,
- une présence d'habitation et d'activités agricoles dans la plaine avec une architecture de grande qualité,
- une présence conséquente des jardins et cours, espaces libres, compléments indispensables de la vie urbaine ;
- un tissu complexe et précieux de bâtis historiques du Moyen Âge aux années 1930, formant le cadre non seulement d'accueil touristique mais aussi de vie et d'activités quotidiennes,
- les faubourgs anciens et continus construits le long des axes de part et d'autre du Tarn,
- les faubourgs reconstruits après la crue de 1930 ,
- Une armature urbaine indispensable à la pérennité de la ville historique,
- Un rapport entre l'espace public, le monument et les maisons,
- La présence d'espaces publics remarquables : places, esplanades, boulevards et quais du Tarn et du Canal de Garonne, pour certains accompagnés de plantations ordonnées
- des paysages urbains de caractère personnalisant les quartiers de la ville
- de grands espaces publics ordonnés et plantés,
- un couvert végétal sur les versants qui révèle la ville, bien que des constructions récentes encore suffisamment éparées y soient implantées,
- des belvédères qui dégagent des vues plongeantes sur la ville et permettent d'en comprendre la structure.
- Un milieu boisé qui est aussi un intérêt environnemental qu'il soit sur les coteaux ou sur les berges
- De grands espaces publics ordonnés et plantés

- Des espaces de berges naturelles, d'île, de chenaux, ouverts aux activités de nature
- Le dialogue du paysage naturel avec le paysage ordonné des quais,
- Une qualité de milieux naturels dans lesquels intérêts d'environnement et de paysage s'associent.

### **B1 2 3 regroupement et hiérarchisation, conséquences pour le projet d'AVAP.**

Ces différents niveaux d'intérêt peuvent être regroupés, hiérarchisés et assemblés selon plusieurs modes :

- l'architecture et le bâti,
- l'urbain,
- le paysage et l'environnement.

Ils caractérisent aussi des secteurs de nature particulière :

- la ville qui concentre les intérêts monumentaux, et ceux du bâti et de l'urbain,
- le coteau qui concentre les intérêts paysagers,
- le Tarn qui concentre à la fois des intérêts paysagers et monumentaux.

Dans l'AVAP, il est proposé de s'appuyer sur ces catégories :

- pour en définir les enjeux et les objectifs,
- pour établir la délimitation et des secteurs.

## **B.2 - le diagnostic environnemental et paysager**

Les chapitres D à F du diagnostic développent les éléments de synthèse ci-après.

### **B.2.1- Méthode et apport du diagnostic environnemental et paysager**

Le diagnostic porte sur quatre grands domaines d'analyse :

- les caractéristiques physiques du site au regard des modes d'implantation urbains, des modes constructifs (matériaux et pathologies de l'architecture), et des capacités de développement des énergies renouvelables (présence de nappes pour la géothermie, ensoleillement...);
- la qualité environnementale du site : zones de biodiversité ;
- les paysages au regard des capacités d'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables ;

Sur la base des documents existants (PLU, etc...).

Un travail spécifique, dans le cadre de l'AVAP est réalisé, il porte sur l'analyse :

- des tissus bâtis et des constructions au regard du développement durable et des performances énergétiques.

### **B.2.2- Analyse des caractéristiques physiques du site**

L'étude de la morphogénèse du territoire et de ses caractéristiques physiques (reliefs, pédologie, hydrographie, hydrologie et climat) apporte des éléments sur la logique d'insertion de la ville sur son site (surélévation, présence de sources d'eau potable, zones inondables...)

Elle nous renseigne sur la nature des matériaux disponibles sur le territoire pour le bâti ainsi que sur les ressources naturellement présentes pour le développement des énergies renouvelables (nappe phréatique, ensoleillement...)

Elle renseigne également sur la forme du territoire et sa structure paysagère.

### **B.2.3- Analyse des qualités environnementales et paysagères du site**

Cette partie de l'étude recense le potentiel du territoire en termes d'écologie et de biodiversité. Elle nous renseigne sur la présence d'ensembles végétaux liés aux grands éléments (coteaux et végétation, cours d'eau et ripisylves, zones humides et peupleraies...) qui ont une valeur tant environnementale que paysagère.

La valeur patrimoniale du paysage s'appuie également sur les reconnaissances et inventaires existants :

#### ***Sites pittoresques***

- site inscrit du « bassin du Tarn »
- site inscrit du château de Sainte Livrade

#### ***Inventaires naturalistes***

- ZNIEFF de type 2 de la vallée du Tarn
- ZNIEFF de type 1 : mosaïque d'habitats de la Trenque
- ZICO de la vallée de la Garonne à Moissac

Site Natura 2000 de la vallée de la Garonne de Muret à Moissac, et des Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout du Gijou, dont les DOCOB sont en cours d'élaboration .

Arrêtés de biotopes, sur une section de lu cours de la Garonne, du Tarn, de l'Aveyron et du Viaur, ainsi que sur le bois du calvaire.

Le périmètre de site inscrit lié au bassin du Tarn est partiel au regard de la relation du Tarn à la ville et au Pont Napoléon sur le secteur urbain. L'AVAP d'attache à remédier à cette situation.

### **B.2.4- Analyse des paysages au regard des capacités d'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables**

Le diagnostic lie l'analyse du paysage aux questions d'environnement.

Cette analyse permet de dégager un certain nombre de critères pour l'évaluation du paysage (caractéristiques esthétiques) au regard de sa capacité à recevoir des équipements liés aux énergies renouvelables : rapport d'échelle, effet d'écran et de masques, limites d'insertion et de concurrence, texture et couleur...

- Les rapports d'échelle dans le grand paysage au regard de l'échelle des grands signaux des paysages de Moissac ; grands arbres, cheminée industrielle, silos, grand moulin, et clochers ; et de la plaine et des coteaux ne permettent pas d'insérer de grands équipements (éolien, solaire) dont la taille induirait une concurrence avec ses éléments.
- La proximité de la nappe phréatique et son importance peut constituer une ressource (géothermie) dont l'impact paysager peut rester minime et à l'échelle de la perception...

### **B.2.5- Analyse des tissus bâtis et des constructions au regard du développement durable et des performances énergétiques**

Les formes urbaines, l'orientation, la disposition et la densité bâtie des îlots (groupements, mitoyenneté et continuités bâties) sont porteurs d'avantages au regard des performances énergétiques et du développement durable. L'étude s'intéresse à leurs capacités techniques et esthétiques à recevoir des dispositifs de production d'énergies renouvelables (orientation et insolation des toitures...) mais aussi à la concurrence esthétique des équipements de production d'énergies avec les paysages urbains.

L'analyse du bâti s'intéresse à la nature des constructions et aux stratégies à mettre en place pour en optimiser les qualités intrinsèques (perméance, inertie thermique des maçonneries, maintien des contrevents pour la gestion du rayonnement solaire...) mais aussi aux risques de dénaturations esthétiques du bâti lors de mise en œuvre de certains dispositifs.

L'AVAP s'attache également à analyser la qualité des espaces libres (jardins et cours) dans leur capacité à offrir une alternative végétale aux tissus bâtis (perméabilité des sols en contrepoint à la minéralité des tissus bâtis, gestion des excès pluviaux, protection solaire estivale, respiration végétale dans la densité bâtie).

## **B.2.6 - les intérêts environnementaux, conséquences sur l'AVAP**

Cette analyse met en évidence des intérêts particuliers de Moissac :

- Rapport de la ville au grand paysage,
- Paysage en équilibre entre coteau, plaine, Tarn, échelle des monuments et des végétaux ,
- Texture du paysage : le végétal, l'eau et texture du bâti (la tuile, la brique...)
- Présence du gisement d'eau que représentent le Tarn, ses affluents et la nappe phréatique (possibilité d'hydrothermie).
- Ensemble de plantations des espaces urbains et privés qui jouent un rôle de régulateur thermique (climat d'été) et contribuent à la gestion naturelle de l'eau (absorption des sols).
- qualités passives propres au bâti ancien urbain : mitoyenneté, compacité des îlots qui constituent des points favorables au regard des performances énergétiques,
- présence des jardins, dont les sols restent perméables, assurant régulation thermique, contrôle de l'eau et présence du végétal.
- emploi de matériaux (terre crue, terre cuite, chaux) matériaux de proximité qui ont en même temps des qualités techniques (échanges thermiques air/eau, inertie) et des qualités esthétiques.

Par contre, la fragmentation, l'orientation des toitures et les masques solaires constituent des points défavorables pour l'insertion de dispositifs de type capteur en toiture.

En conséquence, ces divers points se traduisent dans l'AVAP par une délimitation qui englobe non seulement la ville ancienne, mais aussi les portions de territoire des coteaux et du Tarn qui sont en équilibre avec elle.

D'autre part, ces constats orientent les choix de gestion : préservation des jardins, continuités verte et bleue, promotion des qualités passives du bâti par des techniques de restauration adaptées...

# CHAPITRE C - LES DYNAMIQUES D'AMENAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR, LES ENJEUX, LES OBJECTIFS DE L'AVAP,

## C.1- Contexte des dynamiques d'aménagement et de mise en valeur, projets actuels

Un certain nombre d'actions de protection, de valorisation patrimoniale et culturelle sont mises en œuvre par la ville.

Consciente de l'enjeu que représente son patrimoine pour son identité et son développement, Moissac est engagée dans une politique culturelle et patrimoniale ambitieuse.

### C.1.1 - Les outils de protection, et de gestion du patrimoine.

La Ville s'appuie sur plusieurs outils de planification pour initier un développement urbanistique respectueux de son patrimoine et de ses paysages :

- **PLU**, modifié en 2007 : développement du centre-ville, mise en relation des différents quartiers, préservation des coteaux et espaces agricoles, amélioration de la desserte. La ville envisage sa révision prochaine pour l'inscrire dans les nouvelles dispositions législatives.
- **PADD** : concentrer l'habitat, stopper le mitage des coteaux, préserver le patrimoine paysager, végétal et les zones agricoles, améliorer l'image liée aux routes et aux entrées de ville...
- **PPRI**, 2007 : construction interdite dans la partie Sud de la commune dont les terres sont dédiées à l'agriculture
- **RLP**, Règlement Local de Publicité, 2008 : interdit de la publicité en centre-ville et autour des monuments remarquables afin de préserver les paysages urbains et architecturaux. La ville envisage son toilettage et sa réorganisation pour l'inscrire dans les nouvelles dispositions législatives.
- **AVAP**, 2012 : en cours
- **L'OPAH** 2012-2017 permet de redynamiser le centre ancien par la rénovation des logements, l'amélioration de la qualité de l'offre locative et par la rénovation des façades aux entrées de ville. L'OPAH donne également des préconisations quant au traitement et à la valorisation des espaces publics : déplacement urbain, signalétique, stationnement, circulation...

### C.1.2- Les Projets urbains

Moissac est engagée dans une politique de réhabilitation de ses monuments et équipements culturels (Hall de Paris, abbaye), de requalification de son espace public (espace paysager et piéton, projet patus) et d'aménagement de ses berges (port fluvial) valorisant ainsi son patrimoine et son cadre de vie.

### C.1.3- Les Outils de valorisation, d'animation et de médiation de l'architecture et du patrimoine

- **Le Musée de Moissac** propose chaque année des expositions singulières et de qualité à partir de ses collections ethnographiques. La Ville a engagé une étude pour la requalification de son Musée autour de ses 3 pôles phares : le monde roman, le monde rural et artisanal et la figure de l'affichiste Bouisset.
- Un espace interprétatif sur l'identité et l'évolution du territoire moissagais sera bientôt mis à l'étude.
- **L'abbaye et son cloître** permettent de découvrir les chefs d'œuvres de l'Art roman, de nombreuses visites et animations sont proposées par l'Office de Tourisme.
- **La labellisation Ville et Pays d'art et d'Histoire** depuis 2012 institue un partenariat avec les services déconcentrés de l'état (DRAC) permettant de développer un programme d'actions et de médiations du patrimoine à destination d'un large public. Au nombre des actions mises en place dans ce cadre, la ville a déjà créé un service du patrimoine depuis 2010 et recruté un animateur des Villes et Pays d'Art et d'Histoire chargé de coordonner les actions de promotion et de médiation (visites, conférences, communication, expositions ateliers pédagogiques...)

AVAP MOISSAC, dossier pour arrêt le 03 novembre 2014, modifié le 24 juillet 2015. Atelier LAVIGNE Architecte Associé, PAU ; SAS Roi, BAGES. Febus Eco-habitat, ORTHEZ

- **Le Centre d'Interprétation et d'Animation du Patrimoine.** C'est le véritable lieu dédié à la médiation et à la découverte du patrimoine de Moissac. Il sera aménagé dans le cadre de la labellisation Ville et Pays d'Art et d'Histoire dans l'ancienne église Saint-Jacques. (sa création sera accompagnée du réaménagement urbain des abords du site)

### C.1.4- Le réseau des Grand Site du Midi Pyrénées et les dynamiques d'aménagement

Depuis 2009, la ville de Moissac s'inscrit dans la dynamique de réseau des Grands Sites de Midi-Pyrénées. Lancé par la Région en 2008 et soutenu par ses partenaires (Départements, collectivités locales et offices de tourisme), ce projet assure la promotion des grands lieux touristiques de Midi-Pyrénées tout en développant leur notoriété déjà forte. C'est dans ce cadre que la ville a décidé de valoriser ses deux grands pôles d'attraction touristique : le périmètre historique de l'abbaye et les bords du Canal et du Tarn. L'objectif est de relier les deux pôles par un cheminement piéton attractif « de la pierre à l'eau ». Plusieurs actions d'aménagement sont menées dans ce cadre :

- **Le projet Patus, les travaux de restructuration du périmètre abbatial.** Ils concernent particulièrement l'aile Saint-Julien (agrandissement de l'Office de Tourisme 2011). Parallèlement les études détaillées sont en cours avec sondages archéologiques, étude de sol pour les fondations. La deuxième partie de ce projet est un programme important: la réfection de l'aile Est du cloître avec l'aménagement de nouvelles salles d'exposition au rez-de-chaussée (2011) et l'aménagement du Patus (planté de grands arbres) et de tout l'espace situé entre le cloître et le musée de l'ancien palais abbatial (2013).
- **Le réaménagement des rues** de la République, la place des Récollets, et la rue des Arts avec une piétonisation estivale du parcours. La réflexion avec les partenaires locaux est engagée pour les aménagements complémentaires.
- **La création d'un port sur le Tarn** sera engagé en juin 2013. Trois pontons flottants seront créés au niveau du de l'Uvarium et du Club Nautique. Un projet de mise en fonction d'un bateau promenade qui emmènera les touristes à partir du quai modernisé est à l'étude.
- **Le renforcement de la voie verte des bords du Tarn** et sa continuité se fera avec l'aménagement d'une passerelle enjambant l'écluse de jonction du canal et de la rivière.

### C.1.5- Les Programmes d'actions liées au cadre de vie et au développement durable

Moissac avec les 6 autres communes du Territoire de la Confluence du Tarn et de la Garonne (Meauzac, Lizac, Les Barthes, Saint-Nicolas de la Grave, Boudau et Barry d'Islemade) a élaboré en 2005 un Agenda 21 local. A l'issue du diagnostic mené sur ces sept communes, 28 actions concrètes à mener se sont dégagées des axes stratégiques de l'Agenda. Au nombre de ces actions on retiendra :

- Le maintien de l'identité rurale et agricole du territoire ;
- La préservation du patrimoine rural (environnement et paysages) ;
- La préservation du patrimoine bâti et culturel ;
- Valorisation des atouts patrimoniaux ;
- La préservation de la qualité du cadre de vie ;
- Le renforcement de l'attractivité touristique ;
- Le développement économique et social selon les principes du développement durable ;
- La prise en compte des risques d'inondation ;
- Assurer une urbanisation raisonnée et concertée ;
- Tirer part des ressources en eau sur le plan environnemental et économique (potentialités écotouristique).

## C.1.6- Le Patrimoine Mondial de l'UNESCO

En 1998, le bien culturel en série « les chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France » est inscrit sur la Liste du patrimoine mondial. Il est composé de 64 monuments individuels, 7 sections de sentier et 7 ensembles dont celui de Moissac avec son abbaye Saint-Pierre et son cloître.

## C.1.7- L'action culturelle

- **Le festival des voix** organisé chaque année par la ville depuis 1997. Les sites patrimoniaux (abbaye, chapelle Sainte-Catherine, Patus...) de Moissac sont animés par une programmation éclectique de concerts vocaux.
- **Le soutien au Centre Itinérant de Recherche sur les Musiques Anciennes** et la résidence artistique permanente de l'ensemble de musique ancienne Organum dirigé par Marcel Pérès. Le CIRMA et l'ensemble Organum œuvrent à la recherche musicale et à sa diffusion et enrichissent la vie culturelle moissagaise par la tenue de stages, colloques, séminaire et concerts de renommée internationale
- **Le centre d'art roman.** En 1995 un partenariat entre la ville et l'université de Bordeaux III aboutit à la création du Centre d'Art Roman Marcel Durliat. Ce centre de documentation et de recherche iconographique reçoit aujourd'hui un large public international de chercheurs, étudiants et personnes souhaitant découvrir les richesses de l'art roman.

## C.1.8- L'aménagement des pôles économiques

L'aménagement et la viabilisation en 2002 du lotissement industriel de Borde-Rouge a été inscrit dans le cadre du « contrat de terroir » en 2002 et en partenariat avec l'Europe, l'Etat, la Région et le Département, a permis une revitalisation de l'économie locale avec l'installation de plusieurs grandes entreprises spécialisées notamment dans le transport, matériel agricole et le négoce fruitier... L'activité de ce pôle a été renforcée par la création de la nouvelle route (RD 118) reliant la zone du Luc, à Moissac, jusqu'à l'entrée de l'autoroute à Castelsarrasin et la construction du pont Quercy-Gascogne qui enjambe le Tarn et permet le désenclavement de la cité jusqu'alors accessible par le seul pont Napoléon.

## C.1.9- La recherche archéologique

A l'occasion des divers travaux d'aménagements programmés par la ville, la ville a financé plusieurs campagnes de fouilles sur son territoire de Moissac dans le cadre de la loi sur l'Archéologie préventive de 2002. Parallèlement, un autre programme d'investigation a été mené par le CNRS sur le site de l'Eglise de Saint-Martin.

- **Le Patus.** Les fouilles réalisées par l'INRAP en 2012 dans le cadre de l'aménagement du secteur de l'abbaye ont permis de mettre à jour dans ce périmètre les vestiges de la « Chapelle de tous les Saints » et de confirmer la présence d'une nécropole autour de l'abbaye.
- **Les fouilles du site de Saint-Martin.** Une étude menée par le CNRS en 2012 a affiné la connaissance de l'hypocauste sous l'édifice actuel et de la nécropole qui entourait l'église.
- **La zone du LUC.** Une prochaine intervention de l'INRAP aura lieu zone du Luc pour effectuer un diagnostic archéologique sur une parcelle qui sera vendue à un potentiel aménageur de moyennes surfaces commerciales qui compléteront l'offre existante.

L'AVAP dans la mesure où ses objectifs sont appropriés a les moyens de faire le lien entre tous ces démarches et projets.

## C.2- Les Objectifs de protection et de mise en valeur

### C.2.1- objectif culturel et d'ambition : valeur de réappropriation et d'image.

- Un objectif culturel :  
Le contenu de l'AVAP constitue un outil, une démarche, des documents appropriés, appropriables et partagés.

La démarche a permis de « mettre en route des actions : exposition, conférences, visites qu'il s'agit de continuer, tant pour les habitants que pour les visiteurs. L'AVAP n'est pas seulement une servitude mais aussi un moyen de mieux comprendre la Ville, de le partager et d'y intervenir de façon plus éclairée et qualifiante.

L'étude de l'AVAP préfigure le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (label ville d'Art et d'Histoire), pour une connaissance et une diffusion continues.

- Un objectif conforme aux ambitions pour la Cité :  
L'AVAP est un document indispensable aux procédures, et une démarche à la mesure des ambitions de la Ville : label ville d'Art et d'Histoire, Grand Site Midi Pyrénées, patrimoine mondial Unesco (au titre des chemins de Saint Jacques).

## **C.2.2 - objectif sur l'étendue : le paysage, la ville et son site au-delà de l'Abbaye**

Le diagnostic patrimonial montre que l'étendue de l'AVAP doit être suffisante et cohérente pour prendre en compte ensemble les différents intérêts au-delà de l'abbaye : le coteau et son paysage, la ville et ses patrimoines bâtis, le Tarn et ses paysages.

## **C.2.3- objectifs de prise en compte du caractère des quartiers et espaces, de leur articulation :**

L'étude de la formation urbaine montre une grande diversité et l'organisation de quartiers biens caractérisés. En particulier les quartiers de la reconstruction des années 1930, peu protégées aujourd'hui, représentent un potentiel d'élargissement de la notion de Patrimoine que l'AVAP peut prendre en compte.

L'étude fait aussi apparaître l'enjeu d'équilibre entre ces différents quartiers, leur valeur relative et de leurs articulations au sein de la ville.

## **C.2.4- objectif de mise en valeur de la ville et du site : parcours et paysages urbains, façades, restauration urbaine :**

La valeur de la Ville s'attache à ce qui est visible et ce qui le sous-tend : la requalification des espaces publics, la mise en évidence des parcours urbains (portes et seuils de ville, « de la rivière à l'Abbaye »...), la mise en valeur des façades et l'architecture, les rythmes parcellaires, un meilleur accueil des usages d'urbanité (apaisement de la place de la voiture, accessibilité, déambulation, chalandise).

L'étude montre l'existence de secteurs et d'ensembles dégradés (îlots, dents creuses, espaces publics). La mise en valeur de la ville passe par une démarche de réhabilitation et de reconstitution nécessitant un projet urbain d'ensemble pour chacun des secteurs. L'objectif est de redonner le caractère et l'ambiance en cohérence avec la structure des quartiers de ville dans lesquels ils s'insèrent.

## **C.2.5- objectif de mise en valeur graduée de l'architecture et du patrimoine :**

- en prenant en compte à l'échelle des maisons, par des mesures de conservation et de soins appropriés:
  - un bâti remarquable, dont la présence rehausse la valeur patrimoniale de la Ville, et dont la conservation est indispensable
  - une trame urbaine et un tissu bâti médiéval encore sous-estimé
  - des architectures différentes, par les techniques, les matériaux et l'art de bâtir
  - des bâtis du plus modeste au plus remarquable,
- Mettre la ville en valeur dans son ensemble, par des mesures communes telles que les couleurs, les matériaux, la cohérence urbaine.

## C.2.6- Enjeu de compatibilité entre patrimoine et objectifs environnementaux

- Le diagnostic montre les qualités globales du bâti ancien et la nécessité de préserver son équilibre (respects des échanges) dans l'application des mesures au service de la maîtrise énergétique. Si nombre de solutions intérieures au bâti ne sont pas du registre de l'AVAP, les interventions par l'extérieur sont préconisées dans le respect du patrimoine (enduits minces isolant par exemple).
- L'étude thermique montre que les équipements en toiture ne sont pas adaptés au fractionnement de la ville historique, ni à la nature des couvertures anciennes.
- L'étude de la compatibilité paysagère avec le site patrimonial montre une distorsion d'échelle : les grands équipements éoliens nécessitent un éloignement suffisant de l'ordre de 10 km. minimum (au-delà de l'AVAP).
- Le maintien de la continuité de jardins et de plantations urbaines qui contribuent à la trame verte et l'équilibre climatique. Une relation au Tarn et au canal qui participe de la trame bleue.

## C.3- Conséquences pour le projet de l'AVAP

A partir des intérêts patrimoniaux et environnementaux, puis des enjeux que ces intérêts génèrent, les objectifs sont sériés, hiérarchisés, validés et regroupés en 3 familles spatialisées :

- la ville historique,
- le coteau,
- le Tarn, le canal et la plaine

### C.3.1- La ville historique : protéger, valoriser, faire vivre le cœur de ville et ses faubourgs anciens.

Ces objectifs se déclinent de la manière suivante :

- Identifier, préserver, conserver, réparer, valoriser le bâti remarquable dont la présence et la reconnaissance enrichissent la valeur de Moissac,
- Conserver, restaurer et réparer le bâti ancien (digne d'intérêt comme modeste) dans son caractère pour le mettre en valeur et rendre la ville attractive,
- Promouvoir des aménagements et évolutions compatibles permettant la reconquête de l'habitat et du commerce du cœur de ville,
- Promouvoir des techniques d'amélioration énergétique compatibles avec la nature du bâti ancien,
- Préserver les jardins (ne pas les bâtir), leurs murs, promouvoir leur culture dans la valeur de l'espace naturel en milieu urbain,
- Promouvoir un soin approprié à la nature particulière des espaces publics hérités de l'histoire urbaine : entrées de ville, tour de ville, places plantées, rues, ruelles ...
- Promouvoir la réintégration des espaces urbains déstructurés,
- Promouvoir un urbanisme capable de constituer des faubourgs continus et cohérents ainsi que l'accueil d'une architecture d'aujourd'hui.

### C.3.2- Le coteau : conforter l'écrin paysager des coteaux sur lesquels s'adosse la ville :

Ces objectifs se déclinent de la manière suivante :

Promouvoir le caractère paysager par :

- le maintien et la création du couvert végétal,
- la maîtrise et l'accompagnement du bâti existant et futur pour maintenir la valeur paysagère d'ensemble

### **C.3.3- Le Tarn, le canal et la plaine : affirmer et valoriser le paysage et les architectures de l'eau :**

Bien que ce secteur n'ait pas pour vocation d'être bâti compte tenu de son inondabilité, ces objectifs se déclinent de la manière suivante :

- Promouvoir l'entretien et la qualification des édifices existants de caractère ;
- Préserver et restituer en tant que de besoin les plantations d'alignement du Canal Latéral, des quais, berges et entrées de ville ordonnant les aménagements d'accueil, les accès aux grands espaces publics...
- Préserver, restaurer et mettre en valeur les ouvrages et infrastructures de l'eau (quais, cales, ponts, moulins, digues, écluses...)
- Préserver, restaurer et mettre en valeur les berges naturelles
- Promouvoir les activités liées de façon caractéristique à ces espaces (agriculture, accueil d'activités de nature, accueil touristique de plein air...).

### **C.3.4- Conclusion pour l'AVAP**

En distinguant ces 3 secteurs selon leur nature et pour des objectifs de valorisation spécifiques, il s'avère possible de proposer :

- Une enveloppe logique pour l'AVAP cohérente et incluant ces différents objectifs,
- La délimitation logique des 3 secteurs pour des objectifs de valorisation spécifiques
- des règles au service des objectifs ainsi énoncés.

# CHAPITRE D- LE PROJET DE L'AVAP ET JUSTIFICATION DES REGLES

## D. 1 Le principe de délimitation de l'AVAP

### D.1.1 -Le périmètre

L'étendue de l'AVAP est établie de façon à prendre en compte les intérêts patrimoniaux reconnus et validés (chap. B et C), incluant notamment les Monuments Historiques (voir ci après).

Du Nord au Sud :

- la ville définie par son évolution historique, attestée par les documents anciens.
- Son contexte paysager vers les coteaux, jusqu'à la première crête
- Le Tarn et le canal, liés à la Ville par l'histoire et l'activité (moulins, batellerie, faubourg au bout du pont), jusqu'à la limite de la plaine.

A l'ouest : la limite de Commune fait limite de l'AVAP ;

A l'est : la limite suit sensiblement la grande digue, puis le canal, jusqu'au pont du chemin de fer.

### D.1.2-Les 3 secteurs.

Conformément aux objectifs retenus, les différentes natures d'intérêt et d'enjeux justifient la partition de l'AVAP selon 3 secteurs : la ville historique, les coteaux, le Tarn.

- Secteur 1 concernant le cœur de ville historique, son abbaye et ses faubourgs anciens,
- Secteur 2 concernant le paysage du coteau au nord auquel la ville s'adosse, pour sa valeur paysagère,
- Secteur 3 concernant le Tarn, ses berges, le Canal Latéral et leurs ouvrages pour leurs valeurs paysagères et monumentales.

Dans chacun des secteurs, des catégories typologiques sont définies et correspondent à des catégories de protection. Elles ont une légende appropriée sur le plan de l'AVAP. (cf légende insérée ci-après).

- **Secteur 1 : le cœur de ville historique, l'abbaye et les faubourgs anciens.**  
Superficie : 195.09 ha

Ce secteur contient des Monuments Historiques Classés et Inscrits :

- Ancienne abbaye de Moissac : MH. 1
- Ancienne abbaye de Moissac, logis abbatial : MH. 2
- Ancienne abbaye de Moissac, ancien Séminaire, boulevard Léon Cladel : MH. 3
- Collège des Doctrinaires : MH. 4
- Eglise Saint Martin et parcelle DI 19, 28 avenue de Gascogne (monument inscrit) : MH. 5
- L'Hôtel de l'Ange et de la Marine : MH. 6

Il comprend également des périmètres archéologiques qui constituent une partie des richesses de la ville :

- L'église Saint Martin et l'édifice gallo-romain sur lequel elle s'établit partiellement (101)
- L'ensemble de l'abbaye de Saint Pierre (104)
- La ville de Moissac dans son périmètre de ville médiévale (122)

- **Secteur 2 : le paysage des coteaux**

Superficie : 176.8 hectares

Il contient 1 Monument Historiques inscrit :

- La Fontaine des 24 échelons : MH 7.

Ce secteur contient également

- des périmètres archéologiques inscrits :
  - Site protohistorique du Pech Lagarde (102)
  - Souterrain de Pech Lagarde (Section DP, localisation imprécise) (129)
  - Grotte de Jaffard, souterrain médiéval (128)

- **Secteur 3 : le paysage de l'eau, le Tarn, ses berges et le canal latéral**

Superficie : 347.9 ha

Il contient 3 Monuments Historiques inscrits localisés sur le plan de l'AVAP :

- La métairie de Castanet : MH. 8 ;
- Le pigeonnier de Milliole : MH. 9 ;
- Le Pont Canal de Cacor : MH. 10.

Ce secteur contient également :

- 1 un Site Inscrit :
  - Site Inscrit dit « du bassin du Tarn » comprenant le Pont Napoléon, et à l'Est les Moulins et les îles jusqu'au pont de chemin de fer auquel l'ABVAP se substitue.

### D.1.3 - Les catégories.

Le diagnostic patrimonial, les enjeux de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager ont amené à distinguer des catégories et une typologie d'ouvrages, de façon à moduler les prescriptions en fonction de :

- la nature du patrimoine concerné et le niveau de son intérêt
- leur valeur dans le contexte urbain et paysager

Les catégories sont :

- les monuments historiques (bâti et parcelle)
- Les édifices remarquables,
- les façades remarquables de toutes époques représentatives de la qualité architecturale propre à MOISSAC,
- Le bâti intéressant,
- Le bâti modeste,
- Le bâti sans intérêt,
- Le bâti en rupture,
- Le parcellaire médiéval,
- Les éléments d'architecture médiévale isolés,
- Les façades d'architecture médiévale jusqu'au XVIe,
- les façades à pans de bois,
- les façades d'architecture classique de l'époque moderne, du XVIIe au milieu du XIXe,
- les façades d'architecture éclectique, du XIXe à la guerre de 1914,
- les façades d'architecture de la reconstruction des années 1930,
- Les alignements d'arbres à conserver,
- Les alignements d'arbres à restituer,
- Les jardins remarquables,
- Les jardins, espace libre à dominante végétale

Le règlement par secteur est établi en fonction des catégories et des types. Les règles diffèrent selon les secteurs en fonction de leurs objectifs de valorisation.

Pour la catégorie des édifices remarquables identifiés, ils figurent sur le plan avec un numéro de référence. La liste en est dressée au règlement et rappelée ci-dessous.

Il en est de même pour la catégorie des jardins et parcs remarquables.

Légende du plan de l'AVAP :

LEGENDE		Liste des Monuments Historiques
	Parcelle monument historique	1. Ancienne abbaye de Moissac 2. Ancienne abbaye de Moissac ; Ancien logis abbatial 3. Ancienne abbaye de Moissac; Ancien séminaire, Bd Léon Cladel 4. Collège des doctrinaires 5. Eglise Saint-Martin et parcelle DI 19 portant l'église Saint Martin et renfermant des vestiges balnéaires antiques 6. Hôtel de l'Ange et de la Marine 7. Fontaine des 24 échellons 8. Métairie de Castanet 9. Pigeonnier de Milliole 10. Pont Canal de Cacor
	Monument historique	<b>Liste des édifices ou monuments remarquables identifiés</b> 1. Ancien Carmel 2. Immeuble adossé au musée Marguerite Vidal, 8 rue de l'Abbaye 3. Ancienne chapelle rue de l'abbaye 10, rue de l'abbaye 4. Hôpital (partie ancienne) boulevard Camille Delthil, 16 rue Delthil 5. Maison avec parties médiévales, 9 rue de la République 6. Maison avec parties médiévales, 13, 15 rue Malaveille 7. Ancienne église Sainte-Catherine. Edifice avec parties médiévales, 5 rue des Maréchaux. 8. Ancienne église 49, rue Malaveille 9. Ancienne gendarmerie 1, boulevard Alsace Lorraine 10. Halles du Marché 16, place des Récollets 11. Halles de Paris 17, place des Récollets 12. Grand édifice classique, 20, rue du Pont 13. Grand édifice classique, 7, rue du Pont 14. Chapelle de l'hôtel Cabanes rue François Raynal 15. Palais de Justice 10, rue de Paris 16. Eglise Saint-Jacques 17. Lycée 24, rue de la Solidarité 18. Ecoles 11, 15 rue François Antic 19. Fontaine et bas-relief, boulevard de Brienne 20. Calvaire boulevard de Brienne 21. Fontaine Guilleran, boulevard Camille Delthil 22. Pont tournant de Saint-Jacques 23. Ecluse de la descente en rivière 24. Ecluse du silo 25. Silo Quai Charles de Gaulle 26. Pont Napoléon 27. Monument aux Morts place du Vieux Port 28. Monument d'Abal, promenade du Moulin 29. Uvarium et ses pavillons 30. Grand moulin du Tarn 31. Eglise Saint Benoît 32. Pont ferroviaire sur le Tarn 33. Calvaire allées Montebello 34. Maison angle rue Sainte Catherine 35. Pigeonnier rue Poumel
	Edifice ou monument remarquable	
	Façade remarquable	
	Le bâti intéressant	
	Le bâti modeste	
	Le bâti sans intérêt	
	Le bâti en rupture	
	Le bâti médiéval jusqu'au XVI e siècle	
	Élément médiéval	
	Façade à pan de bois	
	L'époque moderne XVII e - XVIII e milieu XIX e siècle - Architecture classique	
	Le XIX e siècle jusqu'à la guerre de 1914 Bâti "éclectique"	
	Le bâti années 1930 - la reconstruction	
	Secteur urbain ancien appelant à : - soit restructuration - soit reconstruction	
	Le parcellaire médiéval	
	Alignements d'arbres à conserver	
	Alignements d'arbres à restituer	
	Jardin remarquable	
	Jardin, espace libre à dominante végétale	
	SECTEUR 1 : Le cœur de la ville historique, l'abbaye et les faubourgs anciens	
	SECTEUR 2 : Le paysage des coteaux	
	SECTEUR 3 : Le Tarn, ses berges, le canal latéral et leurs ouvrages	
		<b>Liste des jardins et parcs, remarquables identifiés</b> 36. Jardin et ses accessoires bd de Brienne 37. Jardin, ses accessoires et ses murs de l'hôtel Cabanes 38. Jardin et ses accessoires, 20, rue du Pont
		<b>Liste des secteurs de projets urbains</b> A. Place des récollets B. Ilot rue Mallaveille, rue de la république, rue Caillavet, rue des Mazels C. "Dent creuse" entre bd. de Brienne et rue Sainte-Catherine D. Parking haut entre bd. de Brienne, voie ferrée et ancien séminaire E. Ilot rue de l'Abbaye et rue Cul Roussel F. Ilot et rue Falhière, rue de la Chasse, rue des Chasseurs et rue de la liberté G. Abords de Saint-Martin, du coteau du Tarn.

## D.2- Orientations réglementaires et justifications

D'une façon générale, les règles sont établies et justifiées en fonction de :

- la prise en compte des enjeux patrimoniaux identifiés et validés,
- des objectifs de l'AVAP, illustrés et explicités par thématique,
- des spécificités de chaque secteur selon sa thématique.

Elles correspondent aux objectifs détaillés aux chapitres C3-1, C 3-2, C3-3 ci avant.

La valorisation de l'architecture et du patrimoine nécessite des choix et des actions qui peuvent être strictement définies et d'autres qui relèvent d'une démarche de conception. Pour cela, les règles sont de 2 types :

- Des « règles strictes » dont l'application est absolue et sans nuance. Leur numéro d'indice est accompagné d'un .s
- Des « dispositions cadres » dont l'application nécessite des méthodes particulières, un choix entre plusieurs solutions selon la nature de l'édifice, du site et de son contexte. Leur numéro d'indice est accompagné d'un .c

Pour chaque « disposition cadre » est défini ce sur quoi porte l'évaluation. Celle-ci se nourrit des diagnostics et du rapport de présentation.

Les différents points de l'évaluation correspondent aux diverses composantes d'un projet de restauration et de mise en valeur.

Cette évaluation se fait dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation, en concertation entre les services de la Collectivité et de l'Architecte des Bâtiments de France. Elle peut justifier une soumission à la **Commission Locale** de l'AVAP.

La présentation des règles et leur explication comprend :

- l'énoncé des objectifs, corps de règles par corps de règles, comportant leur justification
- l'énoncé des règles
- l'illustration des objectifs
- l'illustration des dispositions cadre.

### Les règles et leurs objectifs du secteur 1 :

- 1.1 – Le Cadre Urbain de la Ville Historique : le préserver, le promouvoir
- 1.2 – Les Façades Remarquables : préserver et valoriser leur architecture
- 1.3 – Les Constructions et Eléments Médiévaux : les reconnaître, les valoriser
- 1.4 – Les Monuments et Edifices Remarquables : les conserver, les réhabiliter, les valoriser
- 1.5 – Les Edifices Intéressants : les conserver, les réhabiliter, les valoriser
  - 1.5.1 – Les Edifices Intéressants : les façades à pan de bois
  - 1.5.2 – Les Edifices Intéressants : l'époque moderne XVIIe-XVIII e –milieu XIX e siècle- Architecture Classique.
  - 1.5.3 – Les Edifices Intéressants : le XIX e siècle jusqu'à la guerre de 1914-le bâti éclectique
  - 1.5.4 – Les Edifices Intéressants : le bâti des années 1930, la reconstruction
  - 1.5.5 – Les Edifices Intéressants : valoriser et réhabiliter les menuiseries de fenêtres et contrevents
  - 1.5.6 – Les Edifices Intéressants : valoriser, réhabiliter les menuiseries des fenêtres et contrevents
- 1.6 – Les Edifices Modestes : promouvoir une architecture simple et soignée
- 1.7 – Les Edifices Sans Intérêt Particulier
- 1.8 – Les Edifices en Rupture
- 1.9 – La Couleur
- 1.10 – Les Toitures : préserver, valoriser la valeur d'ensemble
  - 1.10.1 – Les Ouvrages en Toiture : intégrer lucarnes, cheminées, prises de jour
- 1.11 – Les Boutiques : aménager et embellir la rue
- 1.12 – Les Energies Renouvelables et le Développement Durable : les promouvoir...
- 1.13 – Les Jardins et leurs Clôtures : les entretenir et préserver
- 1.14 – Les Jardins Remarquables et leurs Ouvrages : les valoriser, les protéger
- 1.15 – Les Espaces Publics : les préserver les valoriser les qualifier
- 1.16 – Les Secteurs de Projets Urbains : promouvoir méthode et programmation adaptées
- 1.17 – Les édifices nouveaux : les insérer par l'urbain et l'architecture

### **Les règles et leurs objectifs pour le secteur 2**

- 2.1 – Préserver et promouvoir le cadre paysager : planter sur les parcelles
- 2.2 – Intervenir sur les constructions existantes
- 2.3 – Aggrandir les constructions existantes
- 2.4 – Implanter et intégrer les constructions nouvelles
- 2.5 – Promouvoir l'efficacité énergétique en accord avec la qualité patrimoniale et paysagère

### **Les règles et leurs objectifs pour le secteur 3**

- 3.1 – Préserver et Promouvoir le Cadre Paysager : Planter sur les parcelles
  - 3.1.1 – Préserver et Promouvoir le Cadre Paysager : Accompagner le paysage des berges
- 3.2 – Intervenir sur les Constructions Existantes
- 3.3 – Aggrandir les Constructions Existantes
- 3.4 – Implanter et Intégrer les Constructions Nouvelles
- 3.5 – Intervenir sur les Monuments, Ouvrages d'Art et édifices remarquables
- 3.6 – Promouvoir l'Effacité Energétique en Accord avec les Qualités Patrimoniales et Paysagères du Secteur
- 3.7 – Qualifier les Hébergements de Plein Air

## **D.3- Protections et périmètres protégés actuels**

- Superficie totale des périmètres des Monuments Historiques sur l'ensemble de la commune : 500,5 hectares
- Superficie des Sites Inscrits : 69,8 hectares

Pour mémoire, le site inscrit de Sainte Livrade non inclus dans l'AVAP est maintenu en l'état.

**Superficie totale concernée: 570,3 hectares**

## **D.4- Comparaison périmètres protégés actuels et AVAP. Problématique des P.P.M.**

Les trois secteurs proposés par le plan de l'AVAP couvrent une superficie de **620 hectares** environ et débordent de l'enveloppe de la ville ancienne et de ses faubourgs de la première partie du XX<sup>e</sup> siècle pour prendre en compte les zones à fort enjeu paysager et environnemental associées à sa perception.

- Secteur 1 : 95 hectares
- Secteur 2 : 177 hectares
- Secteur 3 : 348 hectares

Toutefois ce contour est inclus dans les rayons de protection générés par les monuments et des portions de cercles de protection de Monuments historiques subsistent au-delà du périmètre de l'AVAP couvrant une surface de 105.9 ha.

La commune en l'état des études ne se prononce pas pour l'établissement pas d'un Périmètre de Protection Modifié. Les parcelles incluses dans ces périmètres restent donc soumises à la législation sur les Monuments Historiques et les espaces protégés.

# CHAPITRE E- RAPPEL ET BILAN DE LA CONCERTATION

La concertation s'est traduite tout au long de l'élaboration par des actions différentes et adaptées aux étapes. En cours d'élaboration, les dispositions législatives ont été modifiées.

## E.1 Les actions

### E.1.1- Le niveau 1 : présentation des intérêts et enjeux

- Présentation et délibération du Conseil Municipal pour le lancement de l'étude de la ZPPAUP , 24 juillet 2008
- Publication dans le Bulletin Municipal n° 8 du printemps 2011
- Conférence de presse de présentation de l'AVAP par M. le Maire, le 18 mars 2011
- Exposition de l'AVAP du 25 mars au 26 juin 2011 à l'espace Prosper Mérimée. Plus de 450 personnes ont vu cette exposition qui doit être réinstallée et réadaptée dans les locaux de l'office de Tourisme avant de prendre place dans le CIAP de la Ville d'Art et d'Histoire.

Elle a été visitée par 450 visiteurs moissagais mais aussi un autre public que les « habitués » des manifestations sur le patrimoine. Une quarantaine de commentaires et avis ont été recueillis dans le livre de l'exposition.

- Les avis positifs saluent la redécouverte du patrimoine par l'AVAP, soulignent que le temps de la préservation est venu, et souhaitent que l'action de sensibilisation se poursuive.
- Une crainte est exprimée vis à vis d'une procédure jugée élitiste. Sont évoqués les besoins des citoyens notamment concernant l'usage des RDC qui ne devraient pas être dévolus prioritairement aux commerces.
- Réunion publique et conférence par le chargé d'étude et l'Architecte des bâtiments de France le 05 avril 2011 en présence de 90 personnes
- Table ronde énergie sur le thème : « Le bâti ancien et les performances énergétiques » avec le cabinet d'études thermique Fébus Eco Habitat, le STAP et le CAUE le 10 juin 2011.

Une quarantaine de personnes étaient présentes dont des artisans et des représentants de l'association Ville et Pays d'Art et d'Histoire, invités spécifiquement.

- Cycle de conférences sur le patrimoine de Moissac suivies par 70 personnes :
  - 31 mai 2011 : L'abbaye Saint-Pierre, un monde à part dans la cité, par Chantal Fraisse ;
  - 07 juin 2011 : Le Canal latéral, les activités de la batellerie par Samuel Vannier (VNF) ;
  - 22 juin 2011 : La ville de Moissac à la fin du moyen-âge à travers le cadastre de 1480 par Estelle Bouillon.
- visites commentées à thème qui ont été suivies par 165 personnes :
  - 28 mars et 23 avril : Regards sur la ville de Moissac et ses monuments civils, par Georges-Olivier Cassar ;
  - 9 avril et 21 mai : Lecture du paysage urbain, des différentes phases de construction qui composent la ville
  - 30 avril et 18 juin : découverte des quartiers à travers les styles architecturaux de la ville du moyen-âge aux années 1930.

## **E.1.2 - Le niveau 2 : présentation du projet**

- Réunion de la Commission Locale Consultative du 26 Juillet 2012 : présentation des diagnostics par les chargés d'étude ;
- Réunion du 19 Octobre 2012 : validation des diagnostics ;
- Réunion du 13 décembre 2012 : présentation d'une esquisse du règlement et du plan de délimitation en trois secteurs et de la légende de repérage des intérêts. Présentation d'une esquisse de des diagnostics ;
- Réunion de travail sur la mise en place du règlement avec pour objectif de valider : titre 1 : dispositions et règles générales ; titre 2 règles et prescriptions par secteur pour les secteurs 1, 2 et 3.
- La présentation publique du projet reste à réaliser (pour mémoire volet 2 de la concertation)

## **E.2- Synthèse et bilan de la concertation**

L'élaboration de l'AVAP a bénéficié d'une large information du public, tant des habitants que des visiteurs. Les professionnels de la construction (artisans, architectes...) ont été spécifiquement informés et invités. Les réunions publiques, conférences et tables rondes ont permis d'instaurer un débat et de recueillir des avis. Les avis recueillis sont majoritairement positifs.

Les craintes habituelles ont pu s'exprimer.

Les nombreuses réunions de suivi ont étroitement associé élus, acteurs locaux et services de l'Etat, qui en ont validé chacune des avancées.

## **E.3- Le passage du projet ZPPAUP à l'AVAP : mise en place de la Commission Locale**

L'évolution de la législation en cours d'étude a amené à présenter les acquis de l'étude au titre de la ZPPAUP et des apports complémentaires au titre de l'AVAP, à la Commission Locale nouvellement créée : Délibération pour la Constitution de la Commission Locale Consultative de l'AVAP et pour préciser les modalités de la concertation conformément au décret du 19 décembre 2011 et ses circulaires d'application du 02 mars 2012 : le 28 juin 2012 et adoption définitive du règlement intérieur de la commission le 26 juillet 2012.

Présentation des études et du rôle de la commission : 26 juillet 2012.

Présentation et validation des diagnostics, enjeux et objectifs de l'AVAP : 18 octobre 2012.

Présentation et validation du projet en Commission Locale renouvelée : 13 novembre 2014



## MOISSAC

ARCHITECTURE  
PATRIMOINE  
PAYSAGES URBAINS

Exposition du 26 mars au 26 juin  
ESPACE CULTUREL PROSPER MÉRIMÉE

Ouvert du lundi au samedi  
de 10h à 12h et de 14h à 17h

### Inauguration & visite commentée de l'exposition

ESPACE CULTUREL PROSPER MÉRIMÉE

▶ Vendredi 25 mars à 18h18

Exposition consacrée à la mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Moissac. (AVAP)  
Commentaires par Etienne Lavigne, concepteur de l'exposition et architecte du patrimoine

### Rendez-vous aux archives

AU CENTRE D'ART FLUVIAN

Découverte des anciens cadastres et de la genèse des paysages moissagais.

Sur inscription sur le lieu de l'exposition, au service urbanisme et à l'office du tourisme

▶ Lundi 18 avril à 18h18  
▶ Mercredi 4 mai à 16h16  
▶ Lundi 16 mai à 18h18

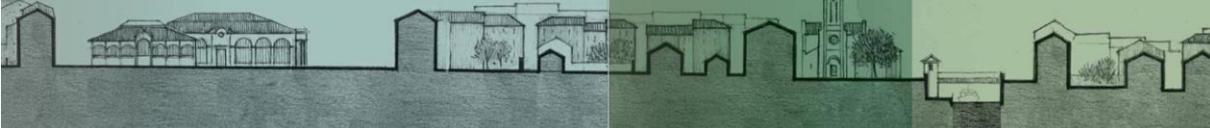
### Table ronde énergie

ESPACE CULTUREL PROSPER MÉRIMÉE

Table ronde autour du thème **Patrimoine, architecture et performances énergétiques** : avec les interventions de Monsieur Francis AYREM, Architecte des bâtiments de France, Monsieur Philippe PIEUX, directeur du CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) et de Monsieur GARY, du bureau d'études FEBUS Eco-habitat.

▶ Vendredi 10 juin à 14h

RENDEZ-VOUS  
TABLE RONDE



### Conférences Les Mardis du Patrimoine

ESPACE CULTUREL PROSPER MÉRIMÉE

▶ mardi 31 mai à 20h20

**L'abbaye Saint-Pierre : un monde à part dans la Cité**

L'abbaye abritait les moines. Selon la règle de saint Benoît, ils auraient dû vivre isolés des habitants de la cité et de son fonctionnement. Cependant, au Moyen Âge, la vie de la cité moissagaise et du monastère ont été étroitement liés...

PAR CHANTAL FRAISSE

▶ mercredi 22 juin à 20h20

**La ville de Moissac à la fin du Moyen Âge à travers le « cadastre » de 1480**

Moissac est célèbre pour sa grande abbaye bénédictine qui fut sans conteste une des plus grandes puissances de la région à l'époque médiévale. Paradoxalement, on ne sait que peu de choses de la ville qui s'est développée à ses pieds. Or, les archives municipales conservent un registre jusqu'alors trop peu exploité : le livre d'estimes de 1480 c'est-à-dire le plus ancien cadastre moissagais. Son étude a permis d'approfondir les connaissances sur la cité médiévale et d'en retracer le parcellaire urbain.

PAR ESTELLE BOUILLON

▶ mardi 7 juin à 20h20

**Le canal latéral, les activités de la batellerie..**

Comment l'arrivée du canal a entraîné la reconstruction de la ville ?

PAR SAMUEL VANIER, architecte aux Voies Navigables de France

### Visites commentées de la ville

DURÉE / ENVIRON 1H30 SUR INSCRIPTION | auprès de l'office de tourisme 05 63 04 01 85, du service urbanisme et sur le lieu de l'exposition, espace Prosper Mérimée

▶ samedi 28 mars à 14h30

▶ samedi 23 avril à 15h

Lieu de rendez-vous à l'office de tourisme

**Regards sur la ville Moissac et ses monuments civils**

PAR GEORGES-OLIVIER CASSAR de l'office de tourisme

Le patrimoine de Moissac ne se résume pas à un héritage religieux médiéval. Ses monuments civils, ponts et places sont tout autant représentatifs de la ville. Une fois encore Georges-Olivier CASSAR, vous fera découvrir d'autres facettes de la ville

▶ samedi 9 avril à 15h15

▶ samedi 21 mai à 15h15

Lieu de rendez-vous au point de vue du calvaire

**Lecture du paysage urbain et des différentes phases de construction qui composent la ville**

PAR GUY ENA

▶ samedi 30 avril à 15h15

▶ samedi 18 juin à 15h15

Lieu de rendez-vous devant la bibliothèque boulevard Léon Cladel

**Découverte des quartiers à travers les styles architecturaux de la ville, du Moyen-âge aux années 1950**

PAR CHANTAL FRAISSE ET ESTELLE BOUILLON

RENDEZ-VOUS  
DE LA VILLE



## Manifestations parallèles

### EXPOSITIONS

**« Année 30 et 30 glorieuses »**  
Sensibilisation à l'architecture du XX<sup>ème</sup> : les années 1930 et de 1950 à 1980.  
*En partenariat avec le CAUE 82.*

► **le 14 mai et le 21 mai**  
Excursions organisées au départ de Montauban en longeant la vallée du Tarn jusqu'à Moissac.  
*Inscriptions et renseignements : Archives Départementales. Tél : 05 63 03 46 18*

**Inondation 2 « Archi crue, 2<sup>ème</sup> chance »**  
du 16 avril au 22 mai  
AU MUSEE DE FRANCE, MARGUERITE VIDAL  
rue de l'abbaye  
du mardi au dimanche de 13h30 à 17h30

**« Toit et moi...ssac » par Martine Castel**  
du 27 mai au 26 juin  
AU MUSEE DE FRANCE, MARGUERITE VIDAL  
rue de l'abbaye  
du mardi au dimanche de 13h30 à 17h30

### CONFÉRENCES

ESPACE CULTUREL PROSPER MÉRIMÉE

► **mardi 10 mai à 20h20**  
**Moissac et l'architecture Art déco 1930**  
PAR SUZY ENA

► **mardi 17 mai à 20h20**  
**Autour de l'exposition photographique contemporaine « Archi crue, 2<sup>ème</sup> chance » et « l'Art déco »**  
PAR ANNE UJOURDAN

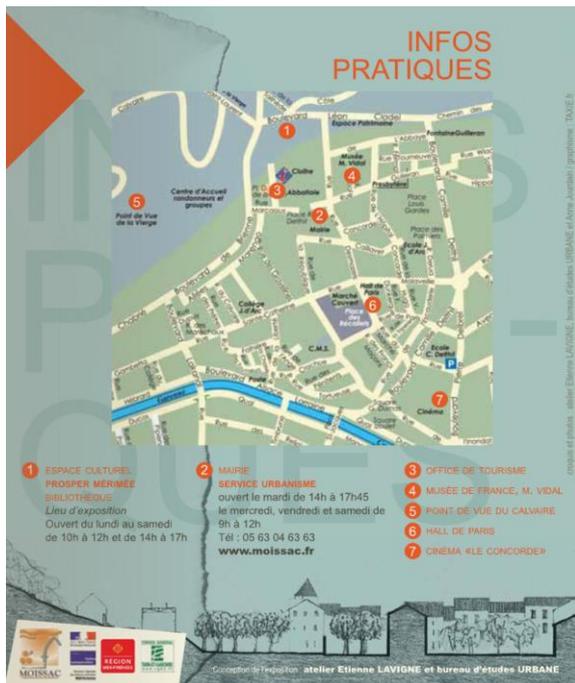
### LE FILM

« MOISSAC SOUS LES EAUX »

► **jeudi 12 mai à 20h20**  
AU CINEMA LE CONCORDE  
Projection du film « Moissac sous les eaux »



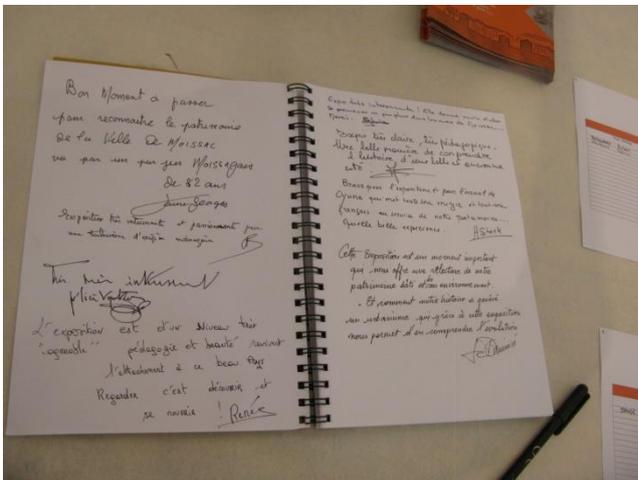
## INFOS PRATIQUES



- 1** ESPACE CULTUREL PROSPER MÉRIMÉE  
BIBLIOTHÈQUE  
Lieu d'exposition  
Ouvert du lundi au samedi de 10h à 12h et de 14h à 17h
- 2** MAIRIE  
SERVICE URBANISME  
ouvert le mardi de 14h à 17h45  
le mercredi, vendredi et samedi de 9h à 12h  
Tél : 05 63 04 63 63  
[www.moissac.fr](http://www.moissac.fr)
- 3** OFFICE DE TOURISME
- 4** MUSEE DE FRANCE, M. VIDAL
- 5** POINT DE VUE DU CALVAIRE
- 6** HALL DE PARIS
- 7** CINEMA « LE CONCORDE »

Conception de l'impagination : atelier Etienne LAVIGNE et bureau d'études URBAINE

Table ronde énergie, organisation de l'exposition, cahier de recueil des avis. Installation de l'exposition dans les locaux de l'office de tourisme





## COMMUNICATION ET MEDIATION : LA REVUE DE PRESSE

Accueil » Grand Sud » Tarn-et-Garonne

### Moissac et sa région

ACTU PRATIQUE SPORTS LOISIRS « Tarn-et-Garonne

PUBLIÉ LE 19/03/2011 11:55 | D.R.

## Moissac. Architecture et patrimoine s'exposent et se racontent

### événement

zoom



L'Avap va tendre à présenter une vision globale de l'architecture et du patrimoine de Moissac /Photo DDM

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ou Avap. C'est la nouvelle démarche lancée par la municipalité et présentée hier par le maire Jean-Paul Nunzi. Début 2009, deux bureaux d'études ont été mandatés pour réaliser un diagnostic sur l'architecture locale, sous forme d'état des lieux. « Le patrimoine est constitué en strates successives, apportées avec le temps, que l'on peut « disséquer » pour comprendre notre histoire », a précisé le maire. Époque médiévale, art déco... L'Avap découpe Moissac en zones de même style architectural, tout en supprimant le morcellement de la ville dû aux règles d'urbanisme liées à la présence de monuments classés.

Ce document a été remis en octobre dernier à la municipalité. Depuis, les services Urbanisme,

Culture et Patrimoine, Tourisme et Communication ont travaillé ensemble à sa diffusion auprès de la population.

### Trois mois de rencontres

Car l'objectif premier de l'Avap est la sensibilisation du public. À partir de la semaine prochaine et pendant trois mois, des rendez-vous vont être proposés aux Moissagais pour (re) découvrir cet héritage. « Il y a vraiment là une fonction pédagogique, a poursuivi Jean-Paul Nunzi. Il faut une prise de conscience collective de la qualité de l'architecture locale, afin de la préserver. » Ainsi, expositions, conférences, tables rondes et visites commentées sont programmées. Des rendez-vous auxquels seront conviés spécialement tous les enfants et adolescents de Moissac.

La manifestation commencera vendredi 25 mars, à 18 h 18, à l'espace Prosper Mérimée, avec l'inauguration d'une exposition sur l'Avap, commentée par Étienne Lavigne, architecte du patrimoine. Puis, une conférence de lancement sur le thème « Pour une meilleure compréhension de l'évolution de la ville, dans son site » aura lieu mardi 5 avril à 20 h 20 au hall de Paris. « L'Avap va se dérouler en deux phases de 18 mois : la première, dès à présent, de dialogue avec le public et d'explication ; et la seconde, l'an prochain, de compréhension des enjeux de l'Avap et de présentation des réactions enregistrées lors de la phase 1. » Une démarche sur le fond qui ne fait donc que commencer...

Pour le programme détaillé, contacter la mairie de Moissac : Tél. 05 63 04 63 63, [www.moissac.fr](http://www.moissac.fr)

Recommander Une recommandation. Inscription pour voir ce que vos amis recommandent.

AVAP MOISSAC, dossier pour arrêt le 15 novembre 2014, maaijie le 24 juillet 2015. Atelier LAVIGNE Architecte Associé, PAU ; SAS Roi, BAGES. Febus Eco-habitat, ORTHEZ

Du 25/03/2011 au 25/06/2011

## Moissac. L'exposition inaugurée

patrimoine moissagais

zoom



Sous forme de panneaux, l'exposition présente la structure de l'architecture moissagaise. / Photo DDM, Delphine Russel

Vendredi soir, l'exposition de l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) a été inaugurée à l'Espace Prosper-Mérimee. Son concepteur, Étienne Lavigne, en a présenté la substance. « Moissac est une ville qui additionne différentes strates architecturales, correspondant à plusieurs époques. Cette exposition est un élément de méthode pour fonder une action. » Grâce à cet outil pédagogique, les Moissagais vont pouvoir comprendre comment est façonnée la ville... et ainsi la protéger lors de rénovations futures.

L'exposition de ces documents de l'AVAP - dont la mise en place aura tout de même coûté près de 100 000 € - sera visible pendant 3 mois, avec la

possibilité pour les visiteurs d'inscrire dans un livre, mis à leur disposition, leurs différentes remarques. Car l'AVAP est aussi l'occasion d'échanges avec le public sur le patrimoine local.

Recommander Une personne recommande ça.

REPÊCHE du 19 MARS 2011

# mois

événement

## Architecture et patrimoine s'exposent et se racontent

**A**ire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ou Avap. C'est la nouvelle démarche lancée par la municipalité et présentée hier par le maire Jean-Paul Nunzi. Début 2009, deux bureaux d'études ont été mandatés pour réaliser un diagnostic sur l'architecture locale, sous forme d'état des lieux. « Le patrimoine est constitué en strates successives, apportées avec le temps, que l'on peut « disséquer » pour comprendre notre histoire », a précisé le maire. Époque médiévale, art déco... l'Avap découpe Moissac en zones de même style architectural, tout en supprimant le morcellement de la ville dû aux règles d'urbanisme liées à la présence de monuments classés.

Ce document a été remis en octobre dernier à la municipalité. Depuis, les services Urbanisme, Culture et Patrimoine, Tourisme et Communication ont travaillé ensemble à sa diffusion auprès de la population.

**Trois mois de rencontres**  
Car l'objectif premier de l'Avap est la sensibilisation du public. À partir de la semaine prochaine et pendant trois mois, des rendez-vous vont être proposés aux Moissagais pour (re) découvrir



L'Avap va tendre à présenter une vision globale de l'architecture et du patrimoine de Moissac. / Photo DDM

cet héritage. « Il y a vraiment là une fonction pédagogique, a poursuivi Jean-Paul Nunzi. Il faut une prise de conscience collective de la qualité de l'architecture locale, afin de la préserver. » Ainsi, expositions, conférences, tables rondes et visites commentées sont programmées. Des rendez-vous auxquels seront conviés spécialement tous les enfants et adolescents de Moissac.

La manifestation commencera vendredi 25 mars, à 18 h 18, à l'espace Prosper-Mérimee, avec l'inauguration d'une exposition sur l'Avap, commentée par Étienne Lavigne, architecte du patrimoine. Puis, une conférence de lancement sur le thème « Pour une meilleure compréhension de l'évolution de la ville, dans son site » aura lieu mardi 5 avril à 20 h 20 au hall de Paris.

« L'Avap va se dérouler en deux phases de 18 mois : la première, dès à présent, de dialogue avec le public et d'explication ; et la seconde, l'an prochain, de compréhension des enjeux de l'Avap et de présentation des réactions enregistrées lors de la phase 1. » Une démarche sur le fond qui ne fait donc que commencer...

D.E.

Pour le programme détaillé, contacter la mairie de Moissac. Tél. 05 63 04 63 63, [www.moissac.fr](http://www.moissac.fr)

# Chapitre F- Compatibilité de l'AVAP et du document d'urbanisme

## F.1 Analyse du document d'urbanisme

Un dossier de révision générale approuvé le 2 mars 2006  
Modifié le 5 avril 2007  
Révision simplifiée du 18 décembre 2008

Le PLU est un document ancien. Pour cette raison il est appelé à être révisé prochainement pour se mettre en conformité avec les dispositions législatives récentes.

Toutefois, un certain nombre de dispositions y existent visant à tenir compte du paysage et des belvédères vers la ville (Eléments du Paysage Identifiés, Espaces Boisés Classés..). Ces dispositions mériteront d'être revisités au regard de l'AVAP

D'un point de vue patrimonial, des repérages du bâti rural en dehors de la partie urbaine en permettent la protection en interdisant la démolition. Ces dispositions, complémentaires de celles de l'AVAP, méritent d'être approfondies lors de la révision du PLU.

En terme de zonage et de règlement, une mise en cohérence du futur PLU est à envisager afin que les contours, la superposition de type de gestion (avec un indice rappelant l'AVAP par exemple), les règles du PLU ne soient pas en contradiction.

Le PADD est intégré dans la révision de 2008. Il porte sur plusieurs aspects et l'entrée patrimoniale est exprimée dans le point 3.6 qui concerne paysage et patrimoine :

- préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal varié de la commune,
- protéger mettre en valeur et organiser les articulations entre les nombreux pôles patrimoniaux de la commune,
- améliorer l'image liée aux routes,
- stopper les phénomènes de mitage et d'urbanisation linéaire des coteaux.

Le document graphique sur lequel s'adosse le PADD, préfigure finalement les contours de l'AVAP :

- pôle urbain principal constitué par la ville héritée (sensiblement secteur 1 de l'AVAP)
- secteur des coteaux proches du centre et perceptibles depuis l'entrée de ville
- plaine agricole à préserver en maintenant la spécificité agricole liée à la fructiculture.

Un secteur inondable est défini. Il touche pratiquement toute la partie de la plaine et une partie importante de la ville ancienne.

Le PPRI met en place des zones bleue (R1 et R2) et rouge qui concernent la ville ancienne et le faubourg Saint Benoît.

## F.2 Adéquation du document d'urbanisme et de l'AVAP

L'étude de l'AVAP s'articule donc essentiellement autour du PADD dont les objectifs concernant le patrimoine sont amenés à être pérennisés. Les orientations environnementales restent à développer dans le cadre de cette révision. Les apports de l'AVAP sont de nature à contribuer à ce développement.

Les deux grands enjeux de l'AVAP (conservation, protection, valorisation du patrimoine bâti, valeur de l'environnement et du paysage autour de la ville ancienne) s'avèrent en compatibilité avec le PADD.

D'autre part, l'étude montre l'existence d'espaces urbains en question (Récollets, îlots déstructurés) pour lesquels les seules notions de conservation et de mise en valeur sont insuffisantes. L'AVAP propose l'établissement de secteurs de projets pouvant être relayés par des OAP dans le document d'urbanisme à élaborer.