

**Montpellier Méditerranée Métropole**  
Hérault

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
**AVENUE DE LODEVE – CHATEAU DE LA PISCINE**



**DIAGNOSTIC**





## Montpellier Méditerranée Métropole

Département de l'Hérault

### Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine AVENUE DE LODEVÉ – CHATEAU DE LA PISCINE

- Mise à l'étude par délibération du Conseil municipal le 29 mai 2012
- Validation du projet de l'AVAP par la Commission Locale du Secteur Sauvegardé et des AVAP le 3 décembre 2015
- Arrêt du projet de l'AVAP par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2015
- Approbation de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites le 18 décembre 2015
- Examen conjoint des personnes publiques le 9 mars 2016
- Enquête publique du 13 mars 2017 au 12 avril 2017 inclus
- Validation du projet de l'AVAP par la Commission Locale du Secteur Sauvegardé et des AVAP le 14 juin 2017 .
- Accord du Préfet de département le 15 juin 2017
- Création par délibération du Conseil de la Métropole le 29 juin 2017

### SUIVI DES ETUDES

#### Ministère de la Culture

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

Gabriel JONQUERES D'ORIOLA  
chef de service  
Architecte des Bâtiments de France

Aurélie HARNEQUAUX  
Ingénieur du patrimoine

5 rue Salle l'Evêque  
CS 49020  
34967 Montpellier Cedex 2

Tél. : 04 67 06 81 21

Fax : 04 67 06 81 22

#### Montpellier Méditerranée Métropole

Mission Grand Cœur

Patrice BONNIN, directeur

Lilian COULONDRE, service patrimoine  
historique - ravalement

Isabelle HIRSCHY, architecte du  
patrimoine

17, boulevard du Jeu de Paume  
34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 34 88 79 40

Fax : 04 99 06 06 72

### CHARGES D'ETUDE

Isabelle GUERIN

Mandataire de l'équipe

Architecte DPLG - Architecte du patrimoine - Urbaniste OPQU  
71 traverse du Tonkin 13010 MARSEILLE

Philippe SAUNIER  
Aurélie ROUQUETTE  
Isabelle BRAILLON  
Alice BROILLIARD  
NATURALIA

Architecte ENSAIS - Urbaniste OPQU  
Architecte DPLG - Architecte du patrimoine  
Architecte DPLG  
Paysagiste DPLG  
Bureau d'études environnementales

Effectuée avec la base des documents de la ZPPAUP Château de la Piscine-avenue de Lodève  
Chargé d'étude Jean-Rémy Nègre, architecte paysagiste.



# 1.....DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL

<b>1.1 CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE.....</b>	<b>7</b>
1.1.1 LE SITE INITIAL .....	8
1.1.2 HISTORIQUE.....	11
<b>1.2 ÉTAT EXISTANT DU TERRITOIRE.....</b>	<b>33</b>
1.2.1 LA MORPHOLOGIE URBAINE.....	35
La structure urbaine.....	36
Les différents tissus urbains.....	38
Le patrimoine paysager.....	44
1.2.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL.....	71
LES TYPOLOGIES.....	72
Les bâtiments du XVIII <sup>e</sup> .....	74
Grandes maisons fin XIX <sup>e</sup> - début XX <sup>e</sup> .....	75
Maisons début XX <sup>e</sup> de l'architecte Edmond Leenhardt .....	77
Équipement début XX <sup>e</sup> - architecte Edmond Leenhardt.....	80
Maisons années 30.....	81
Maisons années 40 à années 70.....	82
Les ensembles composés des années 50.....	83
LES TOITS.....	84
MATERIAUX ET DECORS.....	85
LES MENUISERIES.....	86
LES CLOTURES .....	87
LES ALTERATIONS DU BATI.....	88
LES ALTERATIONS DES CLOTURES.....	89
1.2.3 LES AUTRES PATRIMOINES.....	91
Les sites archéologiques.....	92
Le patrimoine culturel.....	94
<b>1.3 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL.....</b>	<b>97</b>
1.3.1 LES OBJECTIFS DE PROTECTION.....	98
1.3.2 LES LIMITES DE L'AVAP.....	102
<b>1.4 SOURCES DOCUMENTAIRES .....</b>	<b>103</b>

## **2.....DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL**

<b>2.1..... CONTEXTE GLOBAL .....</b>	<b>109</b>
2.1.1. .... Objectif général de développement durable .....	109
2.1.2. .... Exemplarité du patrimoine .....	109
2.1.3. .... Limites de l'approche environnementale de l'AVAP .....	109
<b>2.2..... CARACTÉRISTIQUES LOCALES .....</b>	<b>111</b>
2.2.1. .... Géomorphologie.....	111
2.2.2. .... Climat.....	113
2.2.3. .... Flore et milieux naturels .....	117
<b>2.3..... POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE.....</b>	<b>125</b>
2.3.1. .... LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE .....	125
2.3.1.1. Objectifs d'économie d'énergie .....	125
2.3.1.2. Capacité des constructions et des tissus bâtis à répondre aux objectifs d'économie d'énergie .....	135
2.3.2. .... LES ÉNERGIES RENOUVELABLES.....	151
2.3.2.1. Dispositifs, ouvrages et installations de production et d'exploitation d'énergie renouvelable.....	151
2.3.2.2. Capacité esthétique et paysagère des tissus bâtis et des espaces à recevoir ces dispositifs, ouvrages et installations.....	153
<b>2.4..... ENJEUX ET OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>163</b>
<b>2.5..... ANNEXE : Expertise Écologique menée par Naturalia dans le cadre des quatre AVAP .....</b>	<b>169</b>



# **1 DIAGNOSTIC PATRIMONIAL**

L'approche patrimoniale et architecturale permet de recenser tous les éléments patrimoniaux présents au sein du territoire de l'AVAP et d'en définir les enjeux d'évolution, déterminés en fonction des orientations du PADD en vigueur.

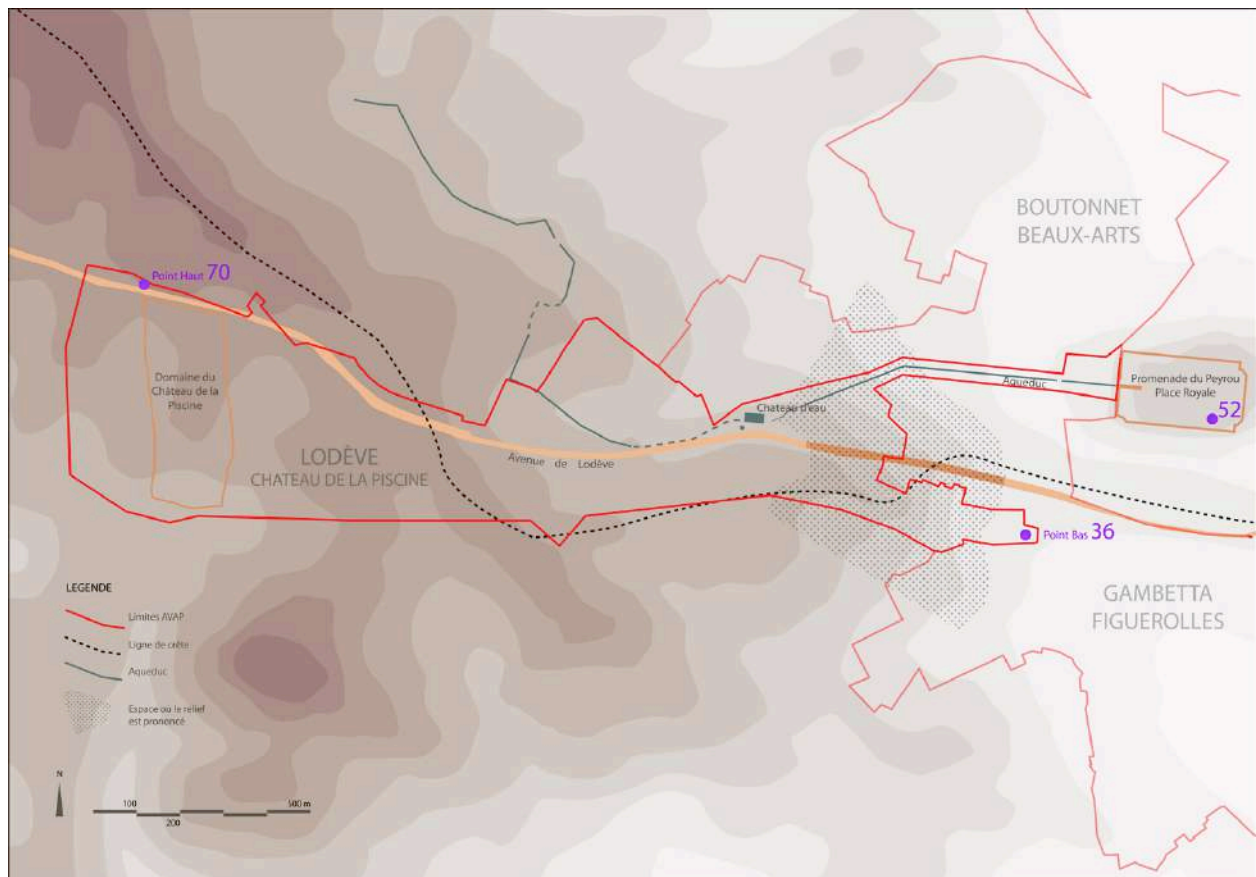
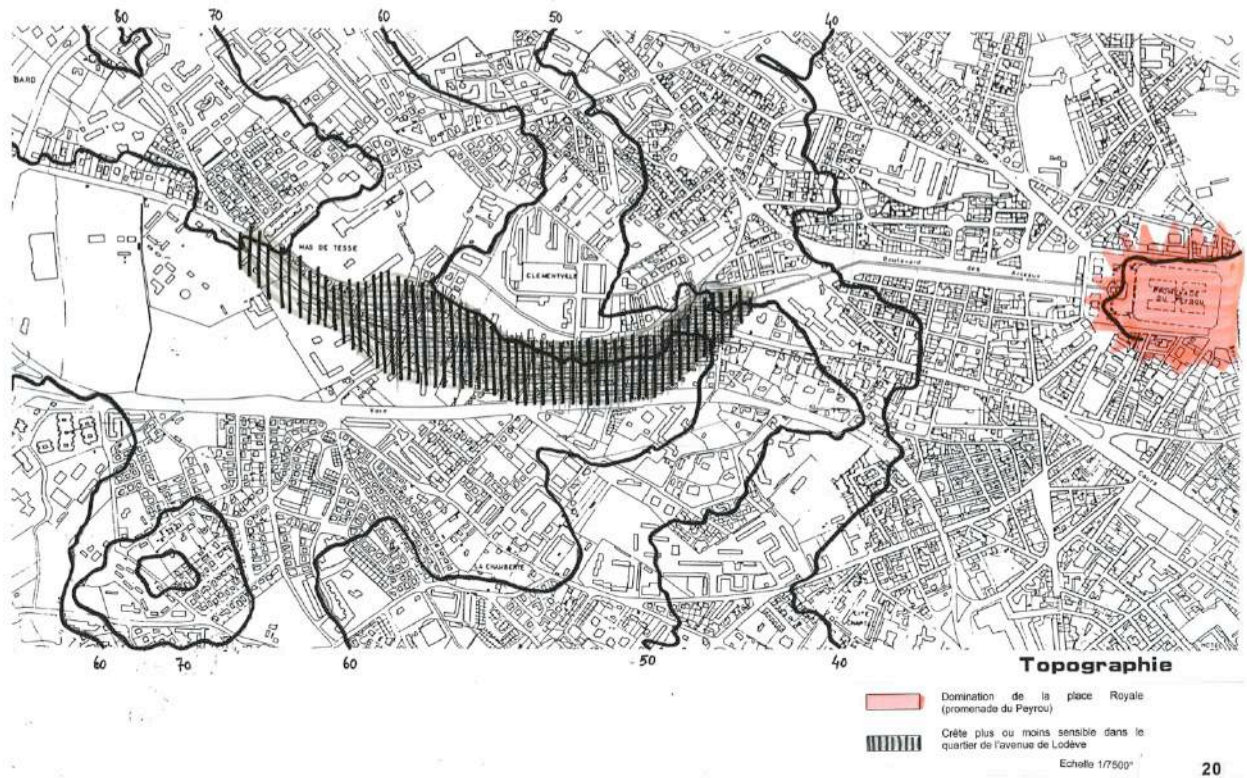
Elle reprend les données de la ZPPAUP avenue de Lodève / Château de la Piscine qu'elle met à jour et complète.



## 1.1 CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

### 1.1.1 LE SITE INITIAL

### 1.1.2 HISTORIQUE





### 1.1.1 LE SITE DE L'AVAP

L'ensemble du territoire communal présente une déclivité générale orientée Nord-Ouest/Sud-Est vers la plaine du Lez, qui coule du nord au sud. Le dénivelé maximum est de 110 m environ. Le relief est émaillé de quelques collines qui affectent localement la régularité de la pente, suivant les quartiers traversés. Du fait de cette spécificité topographique, aucune réelle « ceinture » n'a été créée comme dans de nombreuses autres villes structurées de la même façon, si ce n'est l'écusson médiéval.

La ville s'est installée au XII<sup>e</sup> siècle sur les trois collines, le Peyrou, Montpellier et Montpellieret qui dominaient la plaine. Les espaces publics réalisés peu à peu en limite des remparts (Peyrou, Esplanade, Comédie) offraient des vues dégagées sur tous les alentours. La place du Peyrou donnait ainsi sur les reliefs à l'ouest de la ville et le chemin qui menait à Lodève, devenu l'actuelle avenue, et reliait la ville à sa campagne.

Le périmètre de l'AVAP s'étire d'est en ouest en suivant depuis le pied de la butte du Peyrou le tracé de l'Aqueduc puis celui de l'avenue de Lodève située quasiment en ligne de crête. Entre le début de l'avenue et le château d'eau, la pente est forte et la voie passe en décaissé entre les murs de soutènement des propriétés privées riveraines. Les deux tracés structurant se rencontrent en un point stratégique urbain au niveau du Château d'eau (patte d'oie de l'avenue de Lodève et le Bd B. Milhaud).

Un tronçon de l'avenue de Lodève plus plat relie ensuite le château d'eau au château de la Piscine. Le relief du terrain, bien qu'existant avec une pente nord-sud, y est beaucoup moins sensible.

Le relief et l'entrée de ville :

Sur l'avenue de Lodève, chemin devenu voie urbaine, on peut essayer de positionner les lieux actuels de basculement entre périphérie, faubourg et centre ville :

Si le point de basculement vers le centre-ville est clair au niveau du château d'eau, sur la rupture de pente qui génère des vues sur le bâti dense, le basculement périphérie/faubourg l'est beaucoup moins.

À l'ouest de l'AVAP, les alentours du Château de la Piscine, bien que situés à l'intérieur de la ceinture des boulevards périphériques, donc dans un contexte clairement urbain, revêtent un caractère de « retour à la campagne » intra-muros qui marque le quartier et lui donne son identité.



*Aquarelle JR Nègre (ZPPAUP)*

## 1.1.2 HISTORIQUE

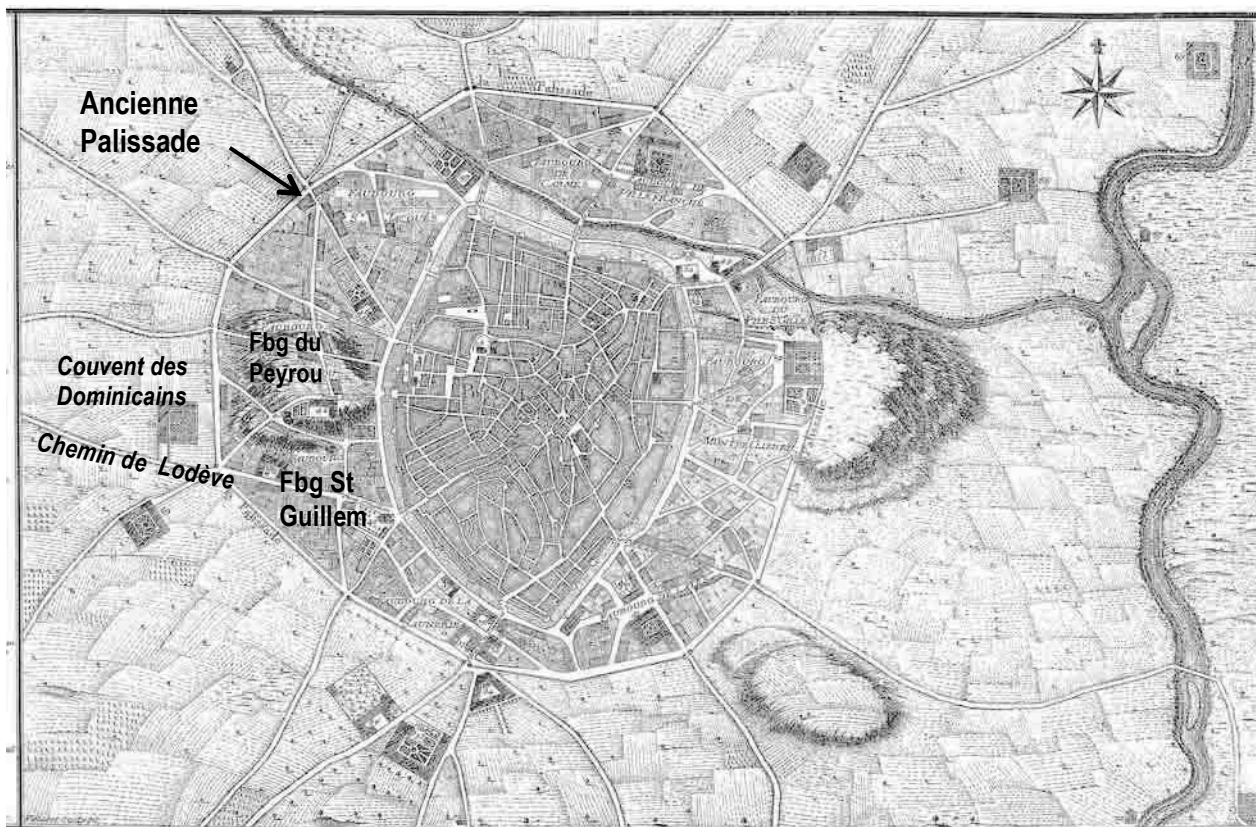
L'approche historique est fondamentale pour comprendre le site qui n'a que très peu évolué jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle. Nous ne sommes pas là dans un tissu ancien où peuvent se lire des « strates » successives, mais plutôt en présence d'un « quartier neuf » correspondant à un mode d'habitat précis.

Historiquement ancienne plaine agricole de Montpellier, le quartier s'est considérablement urbanisé dans les années 70, unifiant l'ancien village de Celleneuve à l'ouest avec le centre ancien de Montpellier.

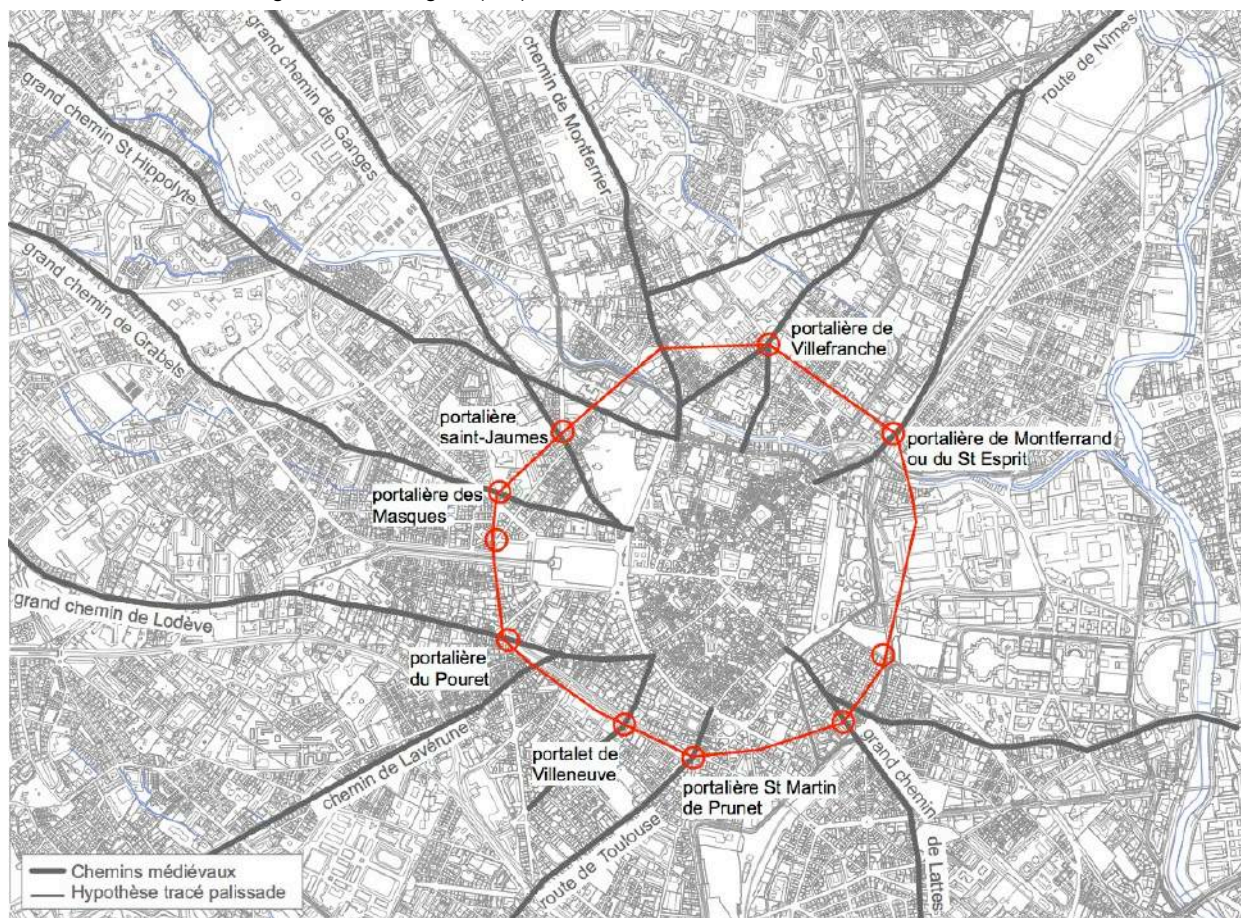
L'histoire de l'occupation du site peut se décomposer en 7 périodes :

- DE LA FONDATION DE MONTPELLIER AUX GUERRES DE RELIGION
- XVII<sup>e</sup> ET XVIII<sup>e</sup> SIECLES - AQUEDUC ET CHATEAU DE LA PISCINE
- DEBUT DU XIX<sup>e</sup> SIECLE LE SITE RESTE RURAL
- FIN XIX<sup>e</sup> siècle/DEBUT XX<sup>e</sup>me siècle CONSTRUCTION DES VILLAS
- MI- XX<sup>e</sup> siècle LE PATRIMOINE ACTUEL EST ENPLACE
- FIN XX<sup>e</sup> siècle EXPANSION URBAINE
- XXI<sup>e</sup> siècle RESTRUCTURATION NECESSAIRE





Plan de la ville avant les guerres de religion (AM)



Hypothèse de tracé de l'ancienne palissade



## DE LA FONDATION DE MONTPELLIER AUX GUERRES DE RELIGION

A l'époque romaine, la Via Domitia traverse les terres agricoles aux alentours du château de la piscine. Actuellement, elle n'est plus perceptible et non protégée.

Montpellier, fondée à la fin du X<sup>e</sup> siècle se développe au XII<sup>e</sup> siècle sur trois collines proches, Le Peyrou, Montpellier, Montpelieret, qui dominent la plaine de Port Juvénal arrosée par le Lez. Dès la deuxième moitié du XII<sup>e</sup> siècle, Montpellier est une ville importante qui acquiert une renommée intellectuelle liée à l'enseignement du droit et de la médecine à laquelle s'ajoute une activité marchande et financière importante.

Elle est alors située sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle.

En 1204, Montpellier est rattachée à l'Aragon, une enceinte est bâtie autour de la ville, « écusson », qui regroupe alors entre 35 000 et 40 000 habitants. Elle restera jusqu'à la révolution française.

En 1225 est fondé le couvent des Dominicains, un des plus beaux de l'ordre et le plus important de Provence. Ce grand enclos occupe un vaste triangle entre le chemin de la Portalière des Masques, le chemin de Lodève et l'ancien chemin de Celleneuve.

Au XIV<sup>e</sup> siècle, la ville s'entoure d'une deuxième enceinte, la palissade, percée de portalières qui relient les portes de la ville à l'extérieur.

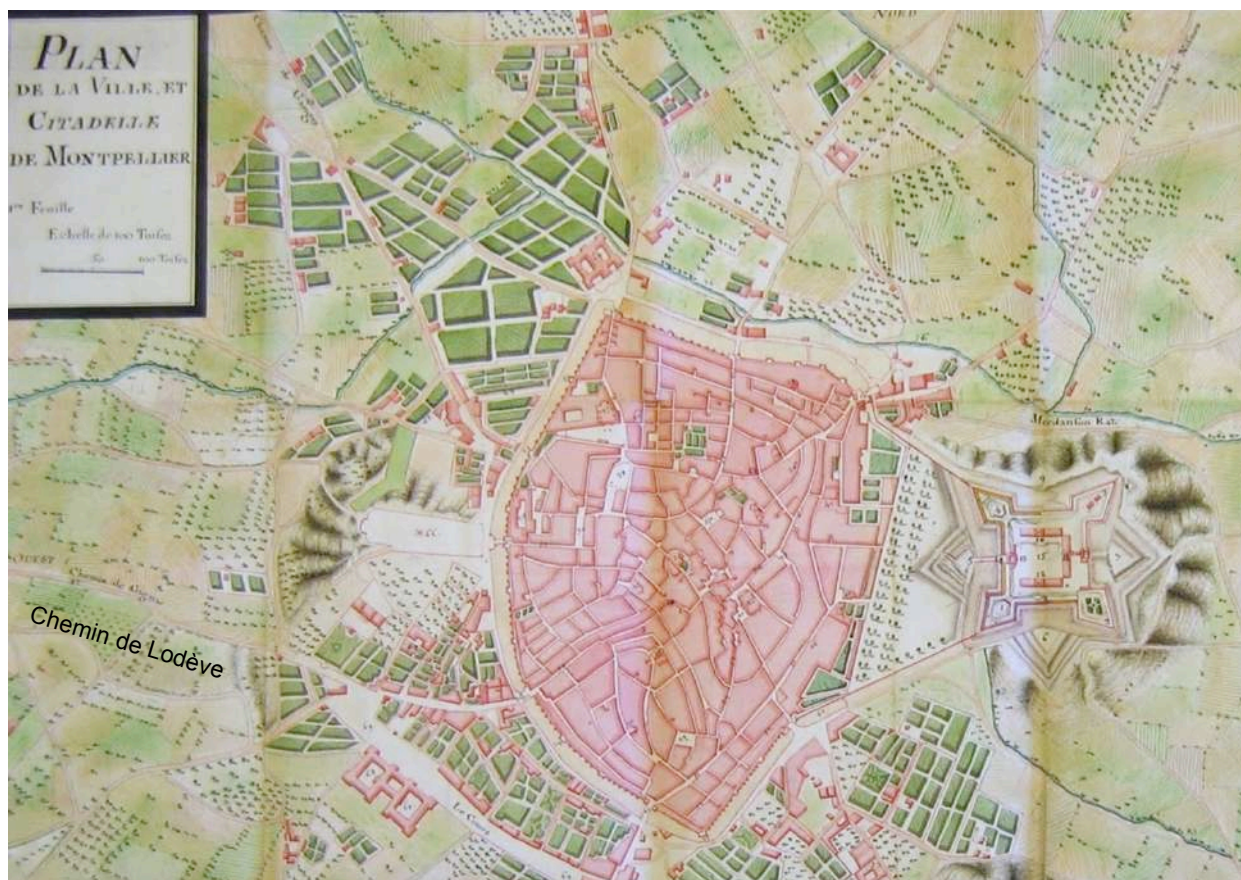
Les faubourgs se développent entre la Palissade et la ville, occupés par des grands établissements religieux, couvents, hôpitaux et cimetières, édifices caritatifs... et des jardins.

Le jardin des plantes est créé en 1593.

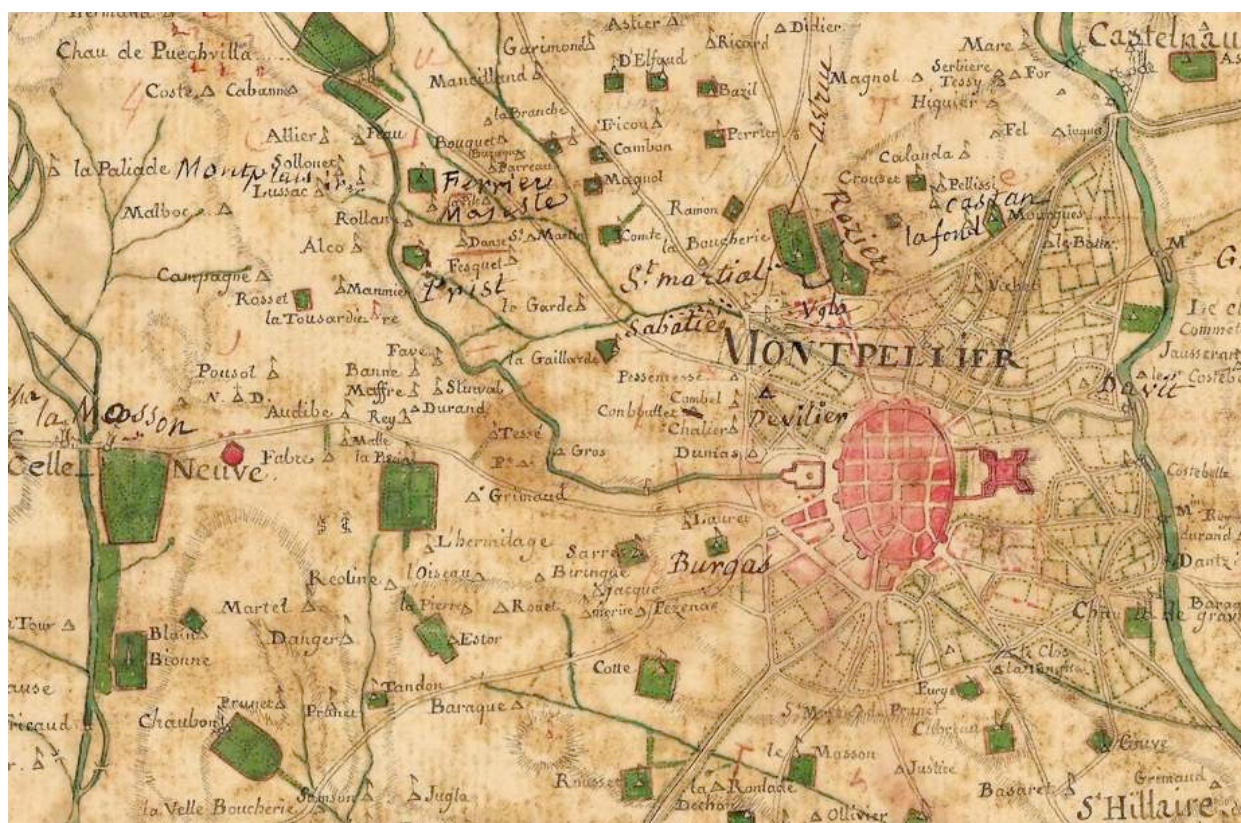
**De 1561 jusqu'au siège de la ville en 1622 par Louis XIII et à la paix d'Alès en 1629, de violents conflits religieux entre Catholiques et tenants de la Réforme secouent la ville et ravagent églises et couvents.**

**Le couvent des Dominicains est rasé.**

**L'édification des fortifications établies autour des anciens remparts pour anticiper le siège de 1622 achève de détruire les édifices encore présents dans les faubourgs.**



Extrait d'un plan de la ville au XVIII<sup>e</sup> siècle AM



Extrait de la carte de Cassini – XVIII<sup>e</sup> siècle AM



## XVII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup> SIECLE, AQUEDUC ET CHATEAU DE LA PISCINE

Après le siège et la reprise de Montpellier en 1622, Louis XIII ordonne la démolition de l'enceinte bastionnée qui défendait la ville protestante et la construction de la citadelle.

La partie des remparts entre la citadelle et la ville est supprimée. De chaque côté de la citadelle est érigée en 1627 une muraille qui la relie à la ville.

- En 1688 se font les premiers terrassements pour la place du Peyrou. L'Arc de Triomphe est construit en 1691 en lieu et place de l'ancienne porte et la statue de Louis XIV installée en 1718.
- L'Esplanade est aménagée à partir de 1724
- La première pierre de l'aqueduc Saint-Clément est posée en 1753

A partir du XVII<sup>e</sup> siècle, sur ces terrains s'appliquent déjà les enjeux de pouvoirs entre les volontés royales et les évolutions locales :

- Apparition des maisons de plaisance sur les propriétés des familles nobles ou anoblies. Ex. : 109, avenue de Lodève.
- Apparition de petits pôles, souvent autour de châteaux ou métairies reliés par un réseau voirie de campagne, dont certains commencent à s'affirmer.
- Projets puis création de la place royale, objet de beaucoup de polémiques.

Alimentation en eau de Montpellier , création des aqueducs :

- Le problème de l'alimentation en eau de Montpellier est étudié dans ce quartier depuis le XV<sup>e</sup> siècle (eau venant de St Clément).
- Au XVIII<sup>e</sup> siècle, le projet est véritablement élaboré et Henri Pitot est chargé de la construction. Sa mise en service date de 1766.
- Les trois dernières arches reliant les arceaux au château d'eau du Peyrou sont édifiées en 1772 par Antoine Giral.

Dessin de 1770 de l'aqueduc des Arceaux et de Montpellier. Avenue de Lodève.



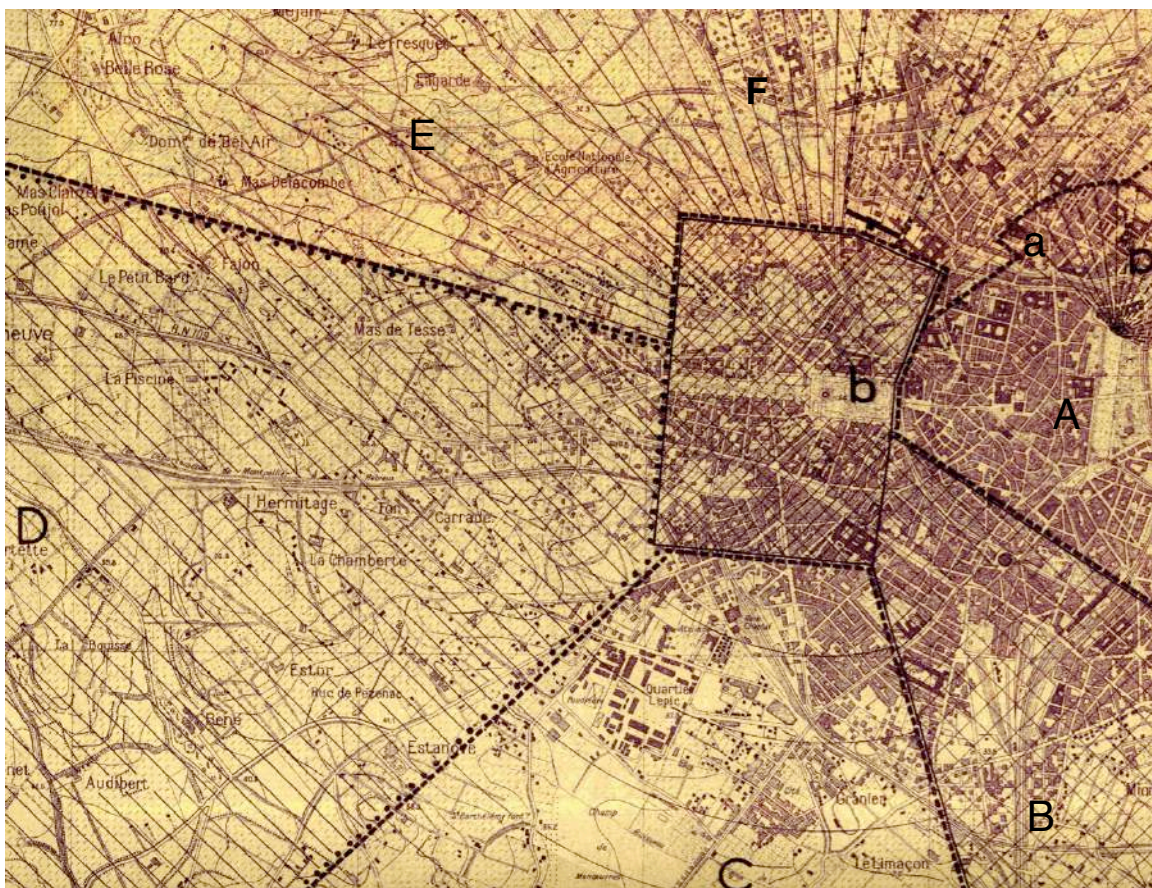
Au XVIII<sup>e</sup>, développement d'un quartier d'artisans proche du Peyrou :

- Château de la piscine :

Le mouvement de construction de « maisons des champs » autour de Montpellier s'amplifie avec, en particulier dans ce quartier, l'édification du château de la piscine.

- Canal du midi et ses conséquences :

Le point le plus important est l'influence du canal du midi qui amène en ville des architectes, ingénieurs, artisans, ... qui font changer Montpellier et affirment sa suprématie en même temps que son caractère « royal ».



Extrait du plan des servitudes de hauteur dressé en 1947 par l'agence Carlier (DRAC)

- A** Secteur libre de toute servitude de hauteur
- a-** Servitude de hauteur cote 38,00 m dans un rayon de 500 m à l'extrémité nord de l'Esplanade.
- B** Secteur soumis à une servitude de hauteur déterminée par le calcul de l'angle dièdre ménageant la vue du Peyrou sur la mer.
- b** **Servitude non altius tollendi, cote 49,00 m (arrêté royal de 1779)**
- C** Secteur soumis à une servitude de protection. Les immeubles de plus de deux étages sur rez-de-chaussée dont la silhouette semblerait se détacher au-dessus de la ligne de crête limitant l'horizon seront soumis à la commission des sites pour avis.
- D** Secteur soumis à une servitude de protection. Les immeubles de plus de deux étages sur rez-de-chaussée seront soumis à la commission des sites pour avis.
- E-G** Dans ce secteur, les immeubles de deux étages sur rez-de-chaussée sont admis. Dans la zone déterminée par ce secteur et la courbe 55,00 servitude de hauteur (cote 55,00 m). Au-delà de la courbe 55,00, les immeubles de plus de deux étages sur rez-de-chaussée seront soumis aux règles d'application du programme d'aménagement communal.
- F** Secteur dans lequel le faitage des immeubles de plus de deux étages sur rez-de-chaussée ne devra pas se profiler au dessus des terrasses de la clinique Saint-Charles.



## LA SERVITUDE ROYALE « *non altius tollendi* » du PEYROU

Le Peyrou a pour caractère d'être une place sans maison autour, en hauteur, ouverte sur l'horizon avec une vue exceptionnelle s'étendant des Pyrénées aux Alpes, de la mer aux Cévennes. C'est le seul endroit de la ville où l'on a une telle vue.

Cette situation singulière résulte de deux arrêts du Conseil d'État fixant une servitude *non altius tollendi* qui limite la hauteur des immeubles construits en périphérie de la place royale.

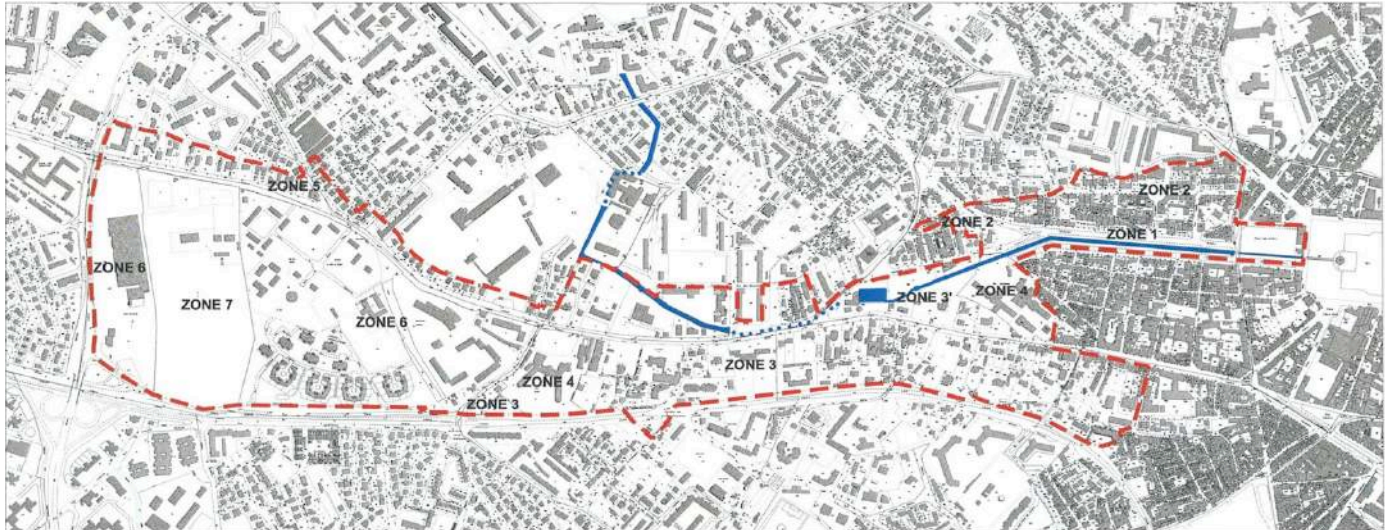
Le premier arrêt date de 1775, il établit la servitude au niveau de la place ; l'autre de 1779, ramène cette servitude au niveau du parapet des promenades basses. Pour la première fois dans l'histoire de l'urbanisme, un règlement est promulgué dans le but de conserver la vue exceptionnelle de cette place singulière. Pour la première fois les autorités se préoccupent de l'environnement.


*« Arrest du Conseil-d'Etat du Roi, qui fixe la hauteur des bâtiments construits ou à construire aux environs de la Place Royale du Peyrou à Montpellier, et autorise les Etats de la Province de Languedoc à disposer ainsi qu'ils aviseront pour parfaire les alignements des avenues aboutissant à ladite Place, du local appelé le Champ de la Reine, dont S. M. leur fait, à cet effet, don et concession, du 4 février 1775. »*

( Sans lieu : sans nom, 1775 )

*« Arrest du Conseil d'Etat du Roi, qui ordonne que les bâtiments qui seront construits dans l'alignement des rues et des terrains qui sont au-dessous des promenades basses de la Place du Peyrou ne pourront être élevés au-dessus de la banquette ou parapet desdites promenades basses, du 31 octobre 1779. »*

( Montpellier : Jean Martel aîné, 1779 )

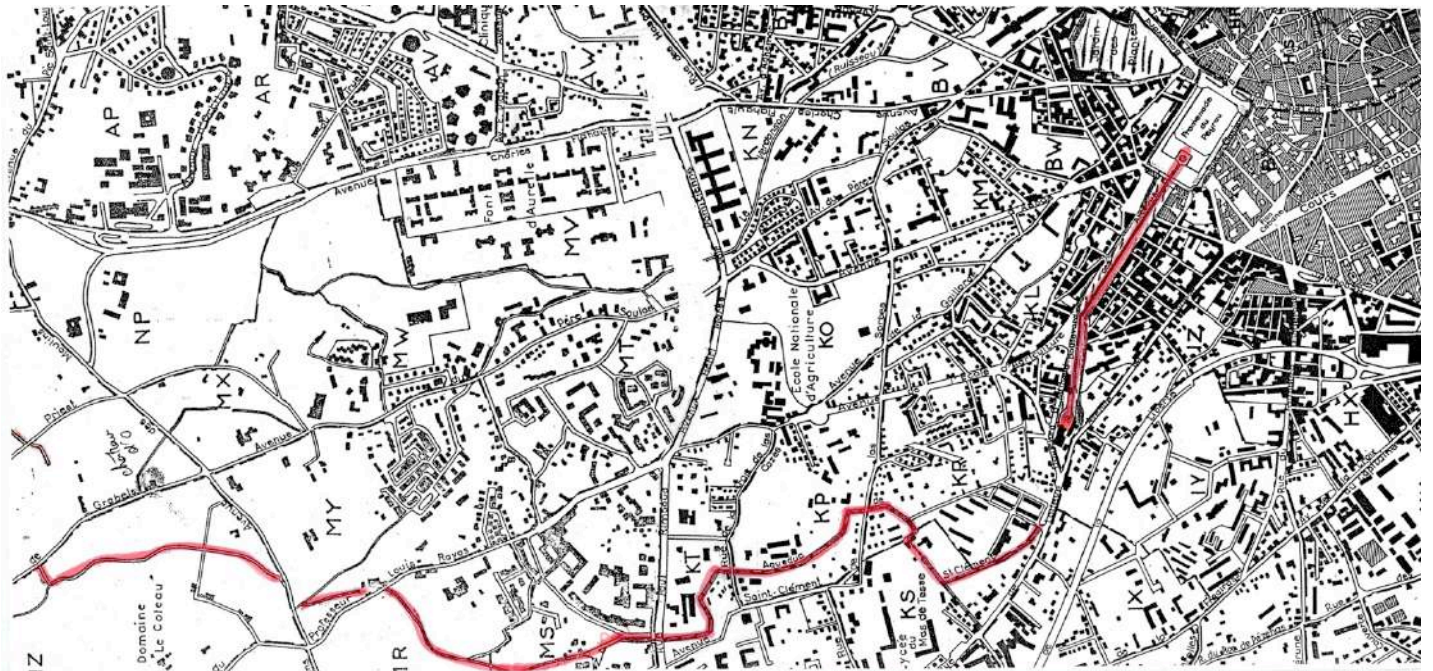




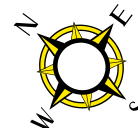
Echelle:1/7500

**Le "chemin de l'eau"**

- Trace de l'aqueduc
- Réservoir
- Tracé "perdu" de l'aqueduc
- Limite de la ZPPAUP ( zone centrale)



Tracé général de l'Aqueduc



## LES AQUEDUCS

Jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle, les habitants de Montpellier possédaient des citernes récoltant les grandes pluies d'automne, des puits larges et profonds et des fontaines nettoyées chaque samedi. Mais la ville se développant rapidement cela s'avéra insuffisant en 1267, déjà, Jacques 1<sup>er</sup> d'Aragon veut amener à son fief, l'eau de la Lironde, mais le projet se heurte à la résistance des propriétaires, à la pauvreté, ...

A partir du XV<sup>e</sup> siècle, la possibilité de faire venir l'eau de St Clément est envisagée, mais ce n'est qu'en 1711 que le projet est sérieusement étudié. En 1712 cependant, il est à nouveau abandonné, essentiellement à cause de problèmes techniques. En 1751, les états du Languedoc et la municipalité décident de réaliser ce projet. L'ingénieur hydraulicien Henri Pitot, de l'académie des sciences de Paris, est chargé de la construction et après approbation par les consuls le 12 décembre 1751, puis par le roi, le 11 avril 1752, l'exécution est entreprise et dure de 1753 à 1764. La mise en service date de 1766 ; La Société Royale des Sciences de la ville produit alors le rapport du marquis de Montferrier (syndic général du Languedoc), qui en est le directeur. Il est, en outre propriétaire de la source du Boulidou, l'une des trois sources de St Clément. Acceptant le passage de l'aqueduc sur ses terres, le marquis s'acquiert la reconnaissance des Montpelliérains et la concession d'eau gratuite à perpétuité pour son hôtel de la rue de l'Aiguillerie à Montpellier (délibération du 8 août 1775).

Le prélèvement d'eau pose néanmoins de sérieux problèmes aux habitants de St Clément qui élèvent des protestations et se réunissent en 1768 pour faire valoir leurs droits.

Les trois dernières arches reliant les arceaux au château d'eau du Peyrou et traversant la promenade basse, sont édifiées en 1772 par Antoine Giral. A la suite d'un décret de Napoléon de 1854, afin d'accroître le débit, l'aqueduc est prolongé jusqu'aux sources du Lez (5 km au-delà de St Clément).

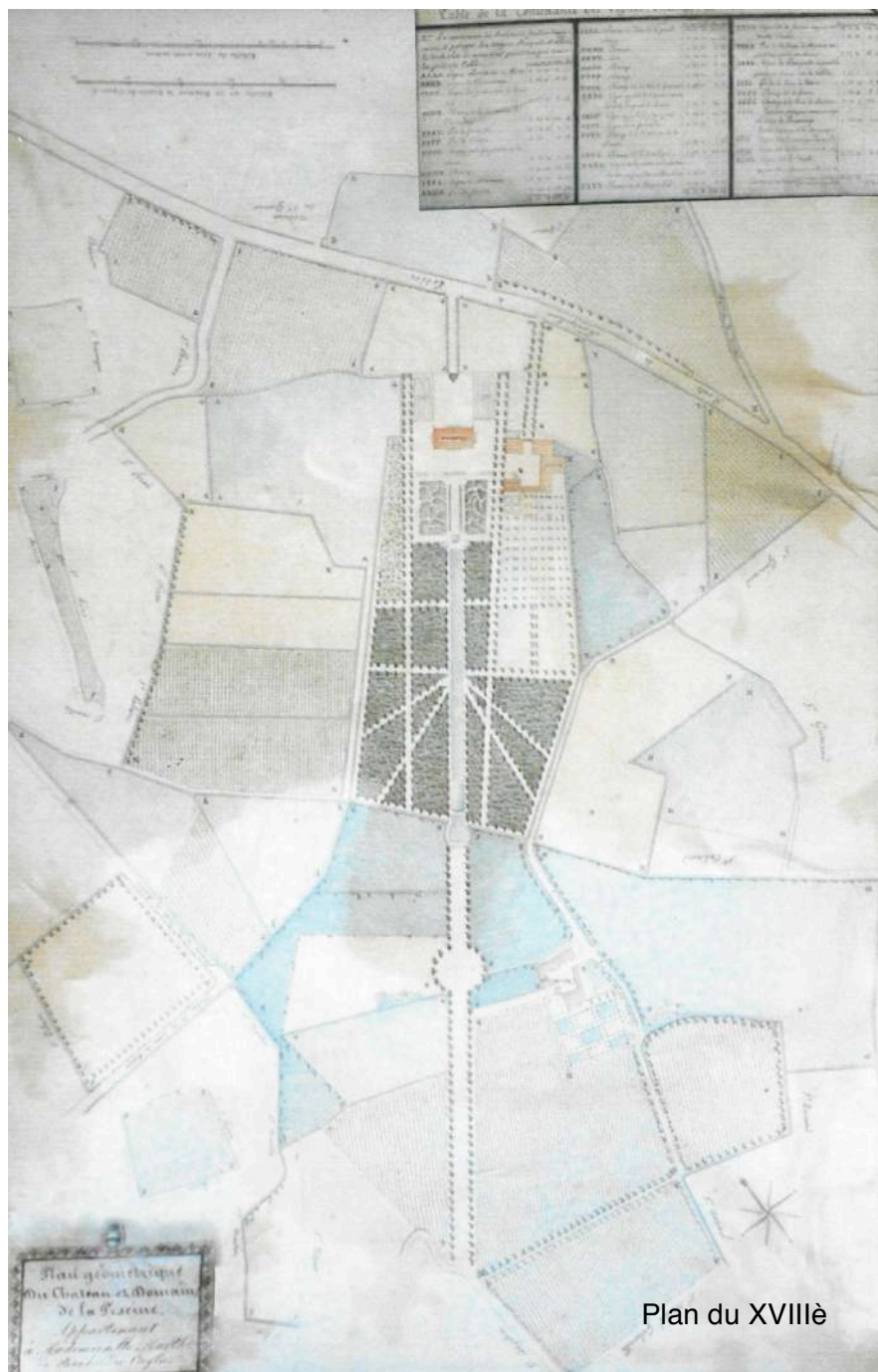
La partie des arceaux comprise entre le château d'eau du Peyrou et le réservoir des arcades (y compris ce réservoir) est inscrite sur l'ISMH le 9 mars 1954. L'ensemble du site est également protégé aux abords de ce tronçon (5 mai 1943).

Note : Henri Pitot né à Aramon (Gard) en 1696 ; reçu à l'académie des sciences à 29 ans, il invente le « tube Pitot » (pour mesurer la vitesse d'un fluide). Inspecteur Général des Deux-Mers, en 1740 ; Directeur des travaux publics du Languedoc, il construit le pont routier accolé au Pont du Gard sur le Gardon

L'ouvrage réalisé par Pitot est très connu pour les arceaux, un peu moins pour l'aqueduc St Clément et fort peu pour l'ensemble de son tracé. Or, l'intérêt de cet ouvrage qui a permis, depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle d'amener les eaux de St Clément n'est pas seulement lié à ses appareils aériens (arceaux, pont d'Aurelle, Lironde, Montfurier), mais tout autant aux solutions techniques imaginées par Pitot.

Dans le quartier de l'avenue de Lodève, ce « chemin de l'eau » a bien sûr son élément majeur avec les arceaux et le réservoir, mais aussi une partie de son tracé final en limite de la ZPPAUP. La liaison entre ce tracé et le réservoir ne joue plus aucune rôle sur l'espace et c'est peut être là une piste de recherche et de mise en valeur pour ce point très délicat de l'avenue de Lodève à son carrefour avec le boulevard B. Milhaud et l'impasse Yvan.

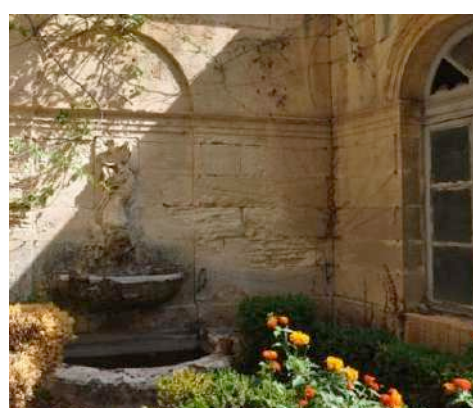




Maison du gardien



Chapelle



Orangerie

## LE CHATEAU DE LA PISCINE

### • Le parc

En 1435 la présence du mas de la PEYSSINE avec toutes ses dépendances est avéré. Il est important, bien situé à environ 3km de Montpellier, à proximité du village de Celleneuve, près de la route de Lodève.

Dans les années 1660, il devient propriété de la famille Richer de Belleval qui construira une première demeure. Le parti architectural et paysager des « maisons des champs » commence à s'élaborer et perdurera jusqu'à la veille de la Révolution. Le parti est le même pour toutes ces constructions d'une grande harmonie : une entrée imposante par un portail en ferronnerie de grande qualité, une terrasse d'accueil, le château au centre de la composition, un jardin à la française, symétrique, si possible en terrasses successives où l'eau se doit d'être présente, axé sur la demeure, et en écrin, un vaste parc très boisé. L'eau est l'élément majeur du jardin : elle est présente dans les bassins et les fontaines mais également dans des nymphées de rocaille dans un espace particulier du parc ou des jardins. L'exploitation agricole est proche, mais séparée de la zone du château par des corps de fermes.

J.J. François Gaspard RICHER de BELLEVAL président de la cour des Comptes, est le commanditaire du château et des jardins en place.

Le parc et les propriétés foncières étaient bien plus importantes et comprenaient la ferme du Grand Pous. Tout indique que le château date de 1770 - 1771. L'architecte est peut-être Jean Antoine GIRAL (1713-1787).

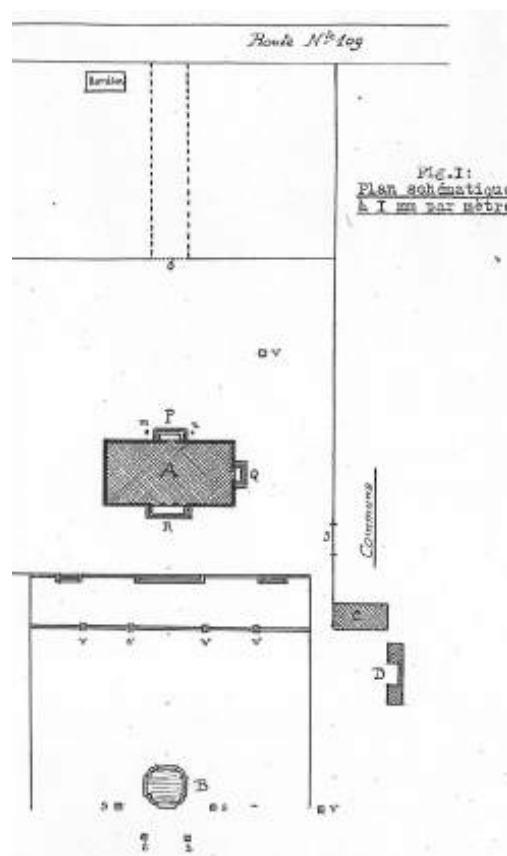
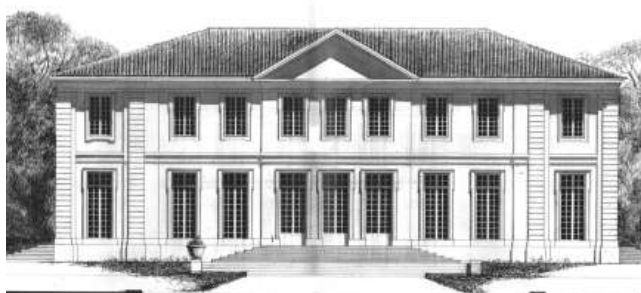
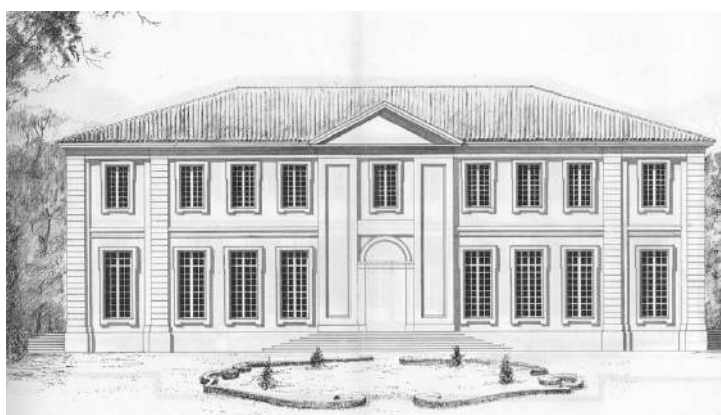
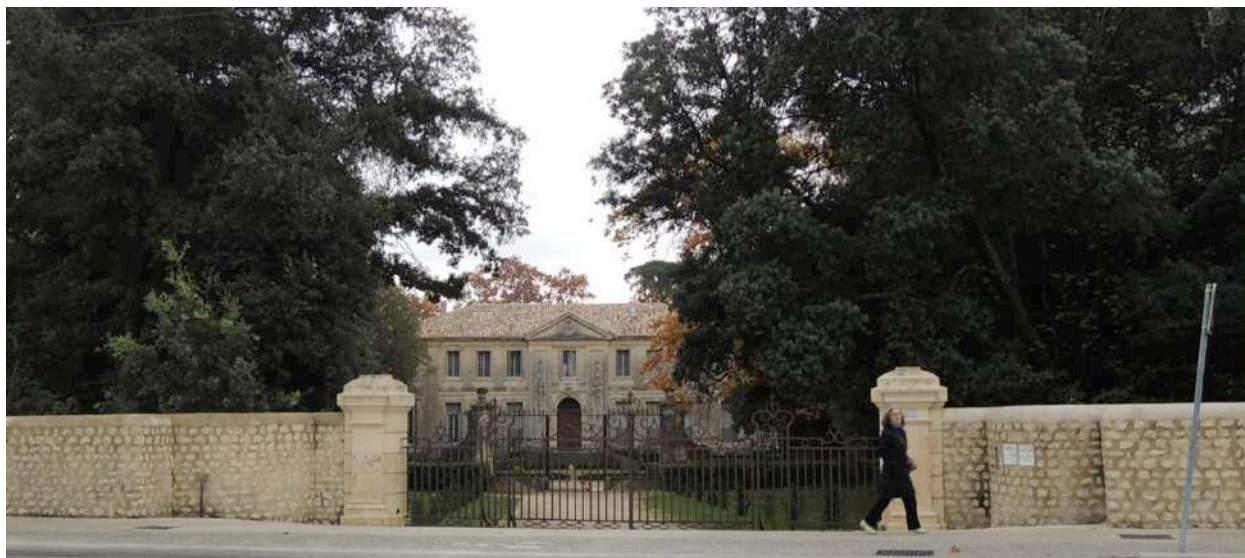
Le domaine est vendu par les héritiers en février 1817. Les propriétaires vont se succéder jusqu'en 1893. En 1854 : M. MARTIN conserve la partie productive du domaine : la métairie du Grand Pous et vend LA PISCINE à M de SAPORTA. Lui ou un de ses descendants transforme l'aile sud de la ferme en maison de Maître, fait planter le vaste parc paysager devant cette maison, et fait construire côté nord le curieux pigeonnier aux tuiles vernissées.

En 1891, les bosquets sont abattus pour faire des vignes, la célèbre allée de platanes centenaires est abattue pour vendre le bois et faire de l'argent. Le château et les jardins ne sont pas touchés, mais pas entretenus. 1893 : Vente à M Alfred CHABER. Ses descendants demandent à M. MARTINET architecte-paysagiste à Paris l'établissement d'un programme de restitution qui a été mis en œuvre sur une dizaine d'années. Il s'agit là d'une œuvre simple, bien équilibrée et dont les propositions architecturales sont remarquables. Actuellement, le parc est bien composé. Le développement excessif de sa végétation a fatalement rompu la belle harmonie de ses différents éléments. Entre 1908 et 1911 Les Communs – reconstruits par Leenhardt (ainsi que de la grille et du pavillon du Gardien) sur l'avenue de Lodève ne sont que peu visibles. Les jardins ont été ouverts une fois par an pour les journées du Patrimoine pendant quelques heures ; ils sont désormais complètement fermés et ne sont plus visibles par quiconque.

Des jardins, il ne reste que deux éléments majeurs : le parterre à la française qui va de la terrasse au bassin devant le château et plus intime et bucolique, celui de l'orangerie à l'est du précédent entre l'orangerie, la chapelle et les communs.

Le rebord de la terrasse est orné de vases entre trois petits escaliers qui descendent vers les parterres jusqu'au bassin à la margelle en pierre, entouré de quatre saisons, représentant sans doute les saisons. Des vases décorés et sculptés ornent également cet espace dégradé mais d'une grande qualité de composition et de proportions. Le parterre de l'orangerie, peut-être plus récent, est centré sur un grand bassin à nénuphars, au centre du bosquet à l'est du jardin à la française. L'orangerie et la chapelle sont également des éléments importants de cet espace.





## • Le château

Le château est désormais séparé de l'avenue de Lodève par deux grilles : celle des années 1930 sur l'avenue et plus en retrait celle d'origine du XVIII<sup>e</sup> siècle – en fer forgé portant en son centre un écusson bien conservé surmonté d'une couronne de marquis. Cette grille introduit au parterre nord d'accueil faisant office de cour d'honneur.

Le château est situé au fond d'une vaste cour d'honneur séparée de l'avant-cour par une très belle grille en fer forgé.

Le château tout en pierre de taille est parfaitement proportionné, posé sur une petite terrasse ; Construit sur caves (des soupiraux sont visibles), on y accède par trois perrons en pierre. Il est sur deux niveaux (rez-de-chaussée et étage noble) comme la plupart des maisons des champs de l'époque. Son harmonie provient principalement de sa sobriété et de la délicatesse de ses lignes, avec un équilibre quasi parfait entre les horizontales et les verticales, ce en quoi il représente idéalement le passage du goût du style Louis XV au Louis XVI, avec un retour aux lignes droites et à une décoration plus simple et épurée.

Il est en ce sens en parfaite adéquation avec Paris ou Versailles où se font et de défont les modes et les goûts, en architecture comme en tout autre chose, puisque les historiens de l'architecture datent désormais ce passage avec la construction du Petit Trianon – construit en 1762 - à Versailles à la fin du règne de Louis XV (mort en 1774).

La façade nord du château qui s'ouvre sur la cour d'honneur est d'une belle proportion. Elle comporte un corps central avec fronton sculpté ainsi que deux pilastres à décors d'arabesques et motif de chasse d'une bonne exécution.

La façade sud (côté jardin) comporte également un corps central, beaucoup plus simple, avec fronton dont les sculptures ont été partiellement mutilées à la révolution.

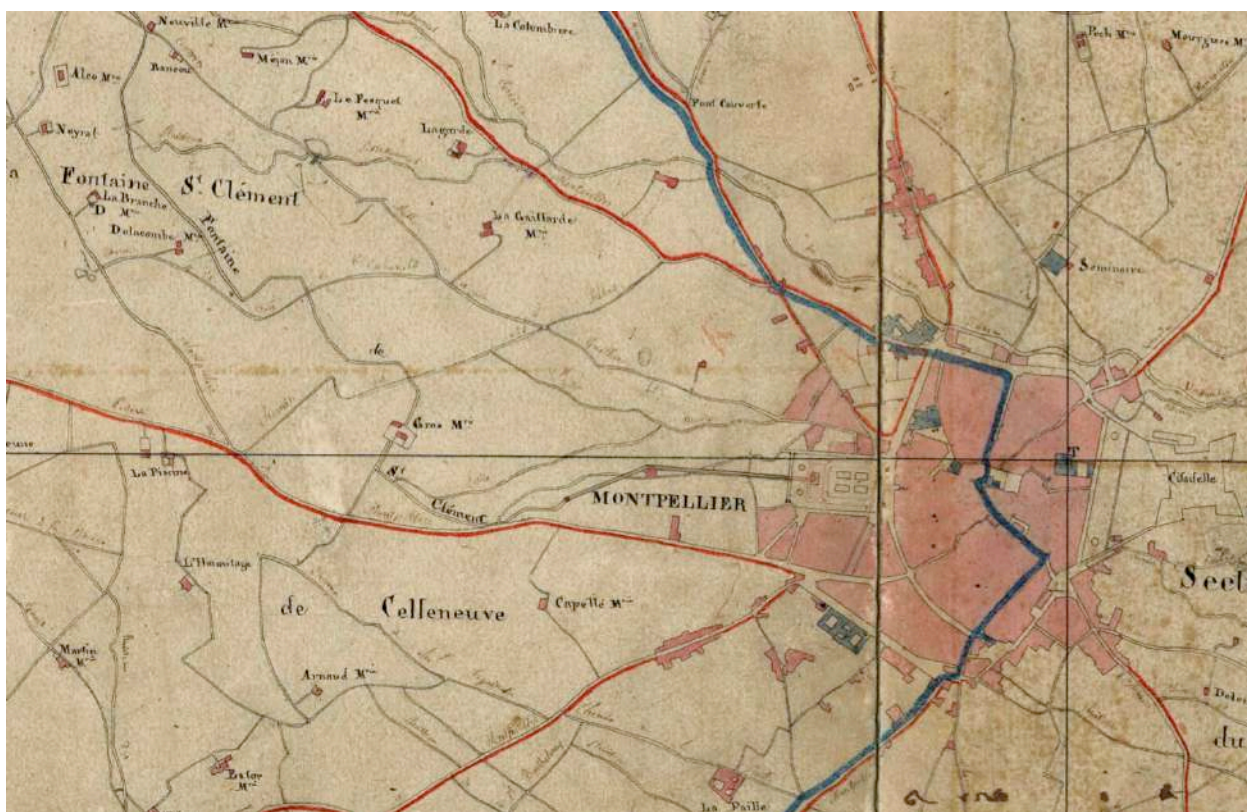
Les pièces du rez-de-chaussée possèdent certaines parties de décoration intérieure du XVIII<sup>e</sup> siècle. La composition des façades est similaire : les deux comprennent un avant-corps central en légère saillie surmonté d'un fronton et deux ailes latérales dont la dernière travée est soulignée par deux chaînes de pierre en léger bossage. Les fenêtres sont nombreuses, grandes, possédant encore leurs menuiseries d'origine ou refaites suivant le dessin d'origine à petits bois et petits carreaux ; elles sont simplement entourées d'un cadre mouluré de belles pierres, sauf la porte d'entrée et les trois portes fenêtres de la façade sud. Seule concession au confort et la sécurité, les volets probablement intérieurs au XVIII<sup>e</sup> sont extérieurs à compter du XIX<sup>e</sup> : évolution quasi générale dans toute l'architecture.

La différence de fonction entre les deux façades s'exprime dans le traitement de l'avant-corps :

Côté nord : façade d'entrée : la porte centrale est mise en valeur encadrée par deux panneaux sculptés de motifs évoquant la vie aux champs et la chasse. La porte est en noyer avec moulures de grande qualité, elle est surmontée d'un dessus en plein cintre, vitré, protégé par une grille en ferronnerie ; il s'agit du seul élément courbe des façades.

Deux chiens de chasse sculptés dans la pierre gardent le perron devant la porte d'entrée, réaffirmant par leur présence la vocation de loisirs et de détente de la résidence, dont la chasse – réservée à la noblesse sous l'Ancien Régime – constituait un élément essentiel. Le fronton devait être décoré par les armoiries sculptées du propriétaire, seul élément buché à la Révolution.





Cadastre napoléonien, début XIX<sup>e</sup> - extrait du plan d'assemblage



Carte d'état-major (vers 1845)



## DEBUT XIX<sup>e</sup> SIECLE - LE SITE RESTE RURAL

Les frères prêcheurs vendent les terrains de leur ancien couvent en 1781. Ils sont transformés en lotissement après la révolution.

La Ville vend ses murs en 1791, après la Révolution Française.

Dans les premières décennies du XIX<sup>e</sup> siècle, les faubourgs ne vont quasiment pas déborder des limites de l'ancienne palissade.

- Pendant ces périodes, avant la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, il n'y a donc aucun quartier sur la zone d'étude, mais des maisons isolées. Il en subsiste deux à l'heure actuelle : le château de la piscine construit en 1770 et le bâtiment situé au 107 avenue de Lodève (XVIII<sup>e</sup> siècle), le Mas de Tesse était également semble-t-il de la fin du XVIII<sup>e</sup> mais il a été détruit lors de la création du lycée (bien que situé dans le site inscrit).
- Cette partie de la ville de Montpellier reste jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, un paysage campagnard, fait de grandes propriétés appartenant à des privés et pour certaines à des congrégations religieuses.



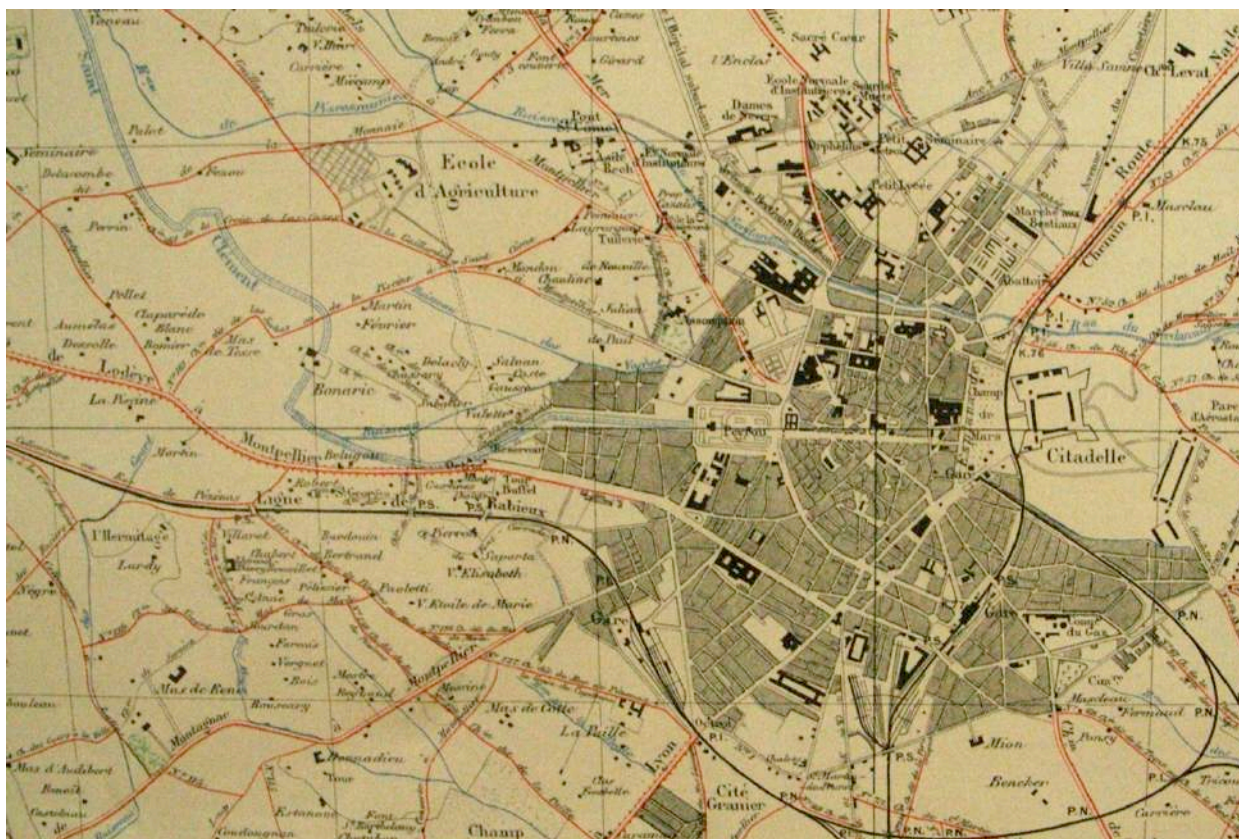
Ferme du Grand Pous



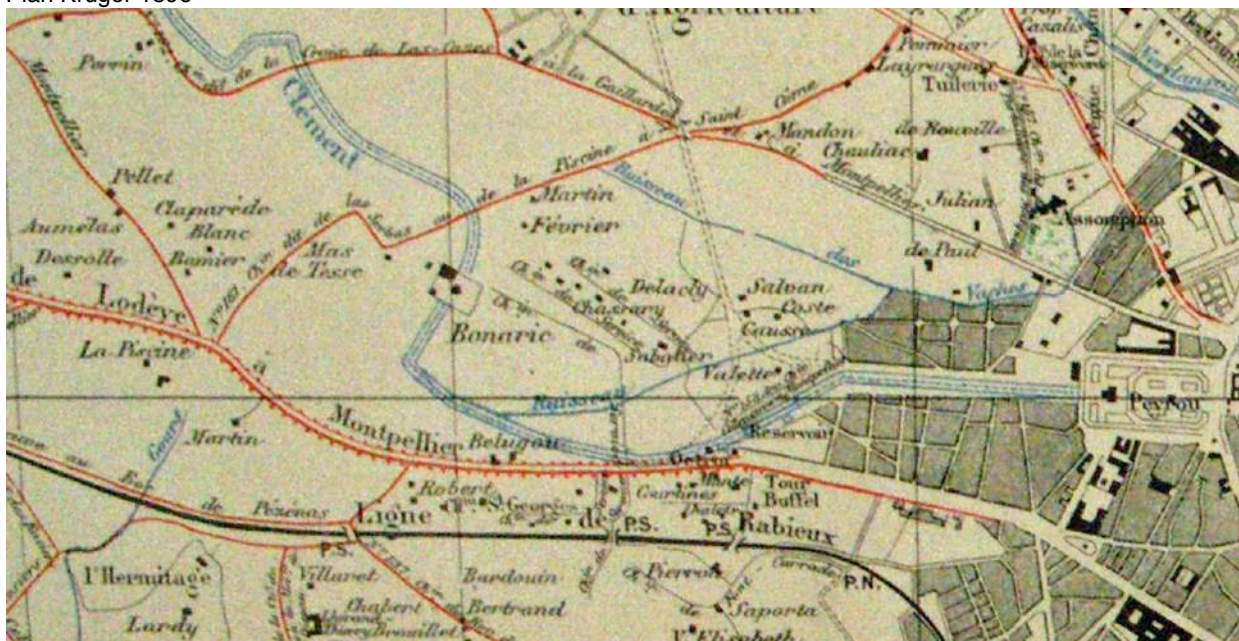
*Entité agricole peut-être liée au château de la Piscine, le bâtiment a été ensuite transformé en maison de maître au XIX<sup>e</sup> siècle, principalement sur ses étages où de grandes portes-fenêtres ont été ouvertes avec l'ajout des balcons.*

*Un pigeonnier, typique de l'architecture viticole de la fin du XIX<sup>e</sup> /début du XX<sup>e</sup> siècle a été ajouté.*





Plan Kruger 1896



Rue Yvan



Villa Chardonnet



## FIN XIX<sup>e</sup> / DEBUT XX<sup>e</sup> siècle – CONSTRUCTION DES VILLAS

A partir de 1841, Montpellier, capitale régionale, voit accroître sa population de façon conséquente avec le développement de la viticulture et des activités administratives, 40 700 habitants en 1840, 90 787 en 1936. Transformation de l'économie de la ville sous l'influence croissante du pouvoir du milieu protestant, bancaire et industriel.

Décret de Napoléon en 1854 pour accroître le débit, l'aqueduc est prolongé jusqu'aux sources du Lez.

1892 : Début des travaux de la ligne de Montpellier-Chaptal à Rabieux. Cette voie ferrée de 46 km traverse la plaine parallèlement à la route et coupe les axes de composition nord/sud ou nord-ouest/sud-est du paysage, liés aux grandes propriétés, depuis l'avenue de Lodève : c'est le cas notamment pour La Piscine et Le Grand Pous. L'environnement de cette partie de la ville est radicalement modifié coupant les axes nord-sud traditionnels. Importance du fret en cette fin du XIX<sup>e</sup>-début XX<sup>e</sup> siècle : vin essentiellement vers Paris et l'Outremer surtout l'Algérie par Sète, bauxite également .

Fin XIX<sup>e</sup>, apparition des premières grosses villas correspondant à la volonté, pour la première fois, d'habiter en permanence (et non plus occasionnellement) en dehors du tissu urbain dense. Le principe architectural repris est, comme au XVIII<sup>e</sup>, la mode en cours à Paris. Montpellier reste ainsi la ville représentative du pouvoir central.

Le plan Kruger carte de 1896 montre bien l'opposition entre le sud des arceaux, quartier dense et orthonormé bâti sur les propriétés d'église et le reste des terrains où l'agriculture cède doucement la place à quelques pavillons.

A partir du début du XX<sup>e</sup> siècle, les maisons de Leenhardt commencent à se construire et quelques tentatives de voies de dessertes (on ne peut parler de lotissements), sont créées . On lui doit alors de nombreuses bâtisses, au sein de l'AVAP :

- La rue Yvan.
- Les violettes.
- Tédénat.
- Grille et pavillon du château de la piscine.
- Emma Calvet dit Harmonie.
- Les Chardons.
- L'octroi de Lodève.
- La clinique mutualiste Bellevue

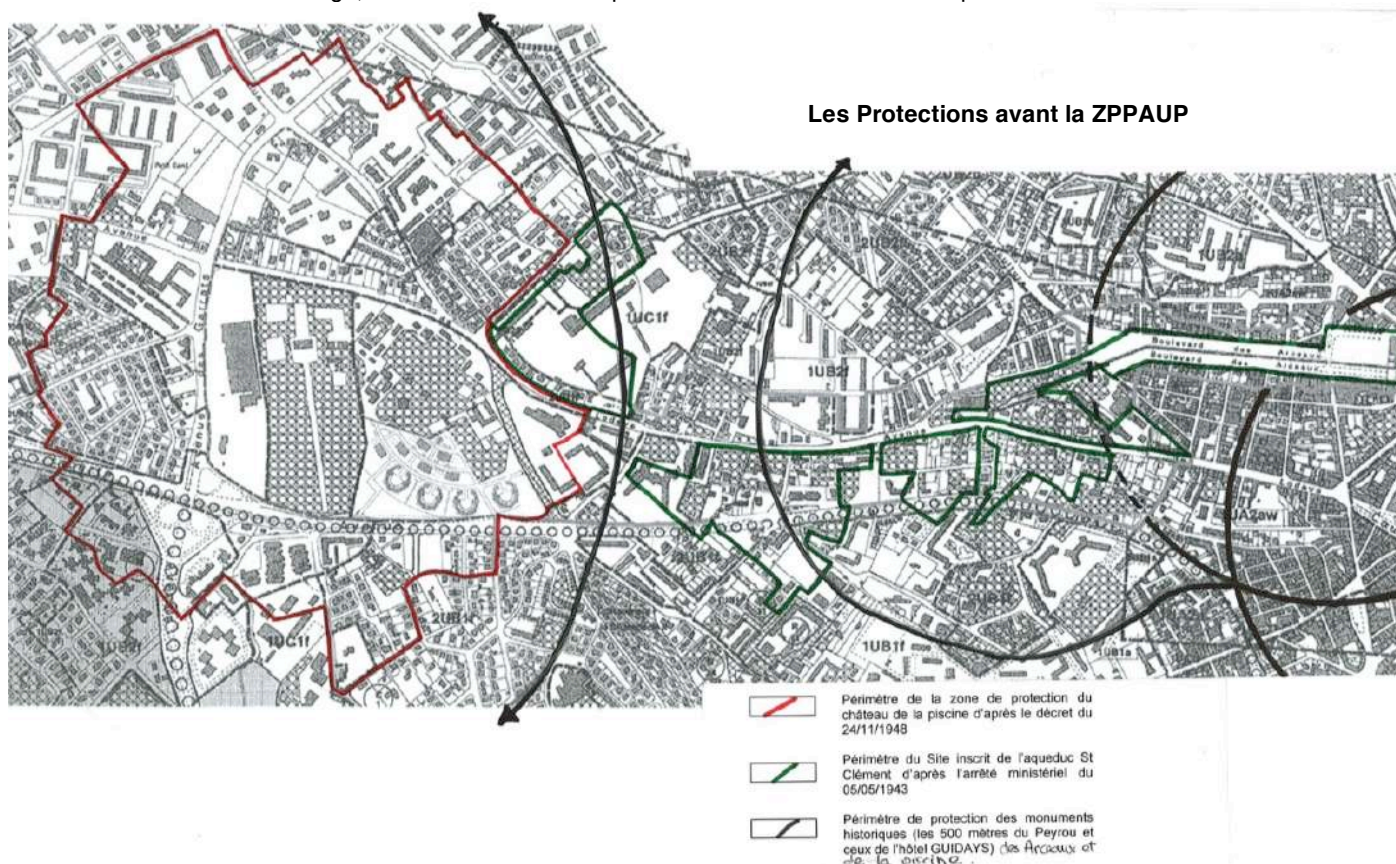


Aquarelle JR Nègre





Cadastré de 1950 avec en rouge, les Monuments historiques : château de la Piscine et Aqueduc St-Clément



Cité U.des Arceaux



Résidence de Lattre de Tassigny



Cité Astruc

## ANNEES 1950 - LE PATRIMOINE ACTUEL EST EN PLACE

Entre 1933 et 1951 l'architecte Marcel Bernard construit la première cité universitaire de Montpellier à l'ouest du quartier des Arceaux.

Dans les années 1940, les terrains adjacents des jardins et du parc de La Piscine côté Est avec la ferme du Grand Pous sont achetés par l'Armée. Quasiment tous les terrains entre la rue de la Taillade, l'avenue de Lodève et la voie rapide/avenue de la Liberté et domaine de La Piscine appartiennent alors à l'Armée. La ferme du grand Pous est grandement transformée, elle accueillera l'EID (Etablissement d'Infrastructure de la Défense).

De 1948 à 1962, la résidence de logement de Lattre de Tassigny, ancienne cité des Cadres de l'Armée, y est construite. Il était prévu quatre autres grands bâtiments le long de l'allée du Pigeonnier, ainsi que des équipements qui n'ont pas été construits, à l'exception notable de la buanderie en rotonde sur laquelle l'allée du Grand Pous est axée.

Entre 1951 et 1956 est construite au nord de l'avenue de Lodève la cité Astruc, ensemble HLM de 5 bâtiments accompagné de leurs équipements, école et stade, conçue par Marcel Bernard.

**Quasiment tous les éléments représentés sur le cadastre des années 1950 ont une valeur patrimoniale.**

**La structure du site actuel est déjà lisible.**

- **Deux édifices remarquables** : l'aqueduc Saint-Clément, le château de la Piscine au sein de son parc.

- **Trois éléments linéaires structurants** :

- L'aqueduc Saint-Clément et les voies qui l'accompagnent

- L'avenue de Lodève, ancien chemin d'accès au bourg qui structure tout le site, à l'ambiance spécifique donnée par

- Les murs de pierre et la végétation qui le bordent.

- L'avenue de la Liberté, construite sur l'ancienne voie ferrée, voie rapide qui ferme le site au sud.

- **A l'est le tissu de villas** de belle facture entourées de végétation, dont les grandes maisons d'Edmond Leenhardt.

- **A l'ouest, le château de la Piscine et les grandes parcelles alentours**, vestiges de la propriété.

- **Des ensembles de logements des années 1950, composés et intéressants** : le centre universitaire des Arceaux et la cité Astruc, de Marcel Bernard ; la résidence de logement de Lattre de Tassigny

**La zone de protection du château de la Piscine** est créée par décret du 24/11/1948.

Elle correspond à une volonté de conservation du paysage agricole entourant le château et son parc. Au fil des ans, ce site agricole a complètement disparu et le périmètre de cette zone de protection englobe aujourd'hui de grandes cités de pavillons, des zones commerciales, de grands équipements, ...

**Le site inscrit de l'aqueduc St Clément** est créé par arrêté ministériel du 05/05/1943. Il est curieusement fait d'une multitude de petites zones sans continuité. Sa volonté était, outre la protection de l'aqueduc lui-même, la prise en compte d'un certain nombre de belles propriétés situées dans ce quartier. Au fil des ans, un nombre important de ces propriétés ont été supprimées et transformées.

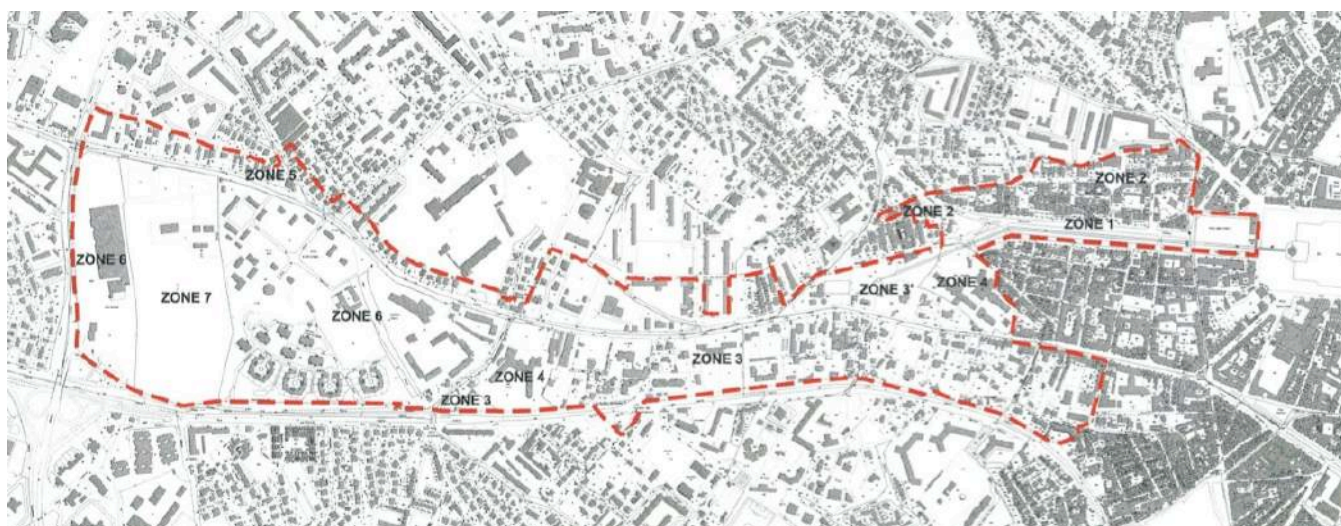
Les édifices suivants sont classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, engendrant des périmètres de protection de 500 m :

- le château de la piscine et son Parc (MH du 11/12/42).
- l'aqueduc avec réservoir (ISMH 9/03/54).





L'urbanisation entoure l'avenue de Lodève, l'avenue de la Liberté est créée à l'emplacement de la voie ferrée.



Périmètre de la ZPPAUP



Château d'eau



Immeuble St-Georges, avenue de Lodève



Maison avenue de Lodève

## DEUXIEME MOITIE DU XX<sup>e</sup> SIECLE - EXPANSION URBAINE

L'habitat principal individuel s'est étendu en dehors du tissu urbain dense, avec une banalisation des maisons, nombreuses constructions individuelles sur de petits terrains.

A partir de 1950, l'explosion urbaine a lieu sur toute la périphérie de Montpellier avec la disparition de la trame ancienne et la création d'un tissu dense aléatoire.

- Un château d'eau en béton est construit à l'extrémité du réservoir enterré de l'aqueduc Saint-Clément.

Les lignes de chemin de fer ferment, les rails sont déposés en 1968. L'ancienne voie ferrée devient une large avenue, l'avenue de la Liberté, qui permet de dévier le trafic automobile. Le quartier s'urbanise considérablement dans les années 70, unifiant l'ancien village de Celleneuve à l'ouest avec le centre ancien de Montpellier.

Des immeubles collectifs se construisent dans les parcelles restées libres. Dans la première partie de l'avenue de Lodève, ils tranchent par leur implantation et leur échelle avec le tissu environnant constitué de maisons.

- Au début des années 1970, le terrain de 4,5 hectares contigus au château de la Piscine côté ouest est vendu pour la construction de la grande surface de l'ouest de Montpellier « Super M », devenue l'actuel GEANT CASINO.
- Les bureaux de la Cité des Cadres (ancêtre de l'institution-mère de la SNI) sont construits au sud-ouest de la résidence de Lattre de Tassigny. Ils seront agrandis en 1990.
- En 1974, la gendarmerie est construite sur les terrains situés à l'est de la ferme du Pous.
- En 1996, la résidence du Maréchal Juin est construite au sud de la Cité des Cadres, tournant le dos à l'avenue de la Liberté.

Tous les appartements des différentes résidences et de la Gendarmerie sont réservés au personnel du ministère de la Défense.

### La ZPPAUP est créée en 2006

Le périmètre de la ZPPAUP intègre des zones complémentaires permettant une homogénéité périmétrale et une protection complète des deux côtés de l'avenue de Lodève. Ainsi se trouvent réunies les volontés de protections antérieures, recentrées sur la conservation du quartier de l'avenue de Lodève.

La ZPPAUP est également marquée par l'omniprésence des « espaces libres végétalisés » dont la plupart sont relevés et protégés par les documents d'urbanisme de la ville de Montpellier.



## XXI<sup>e</sup> SIECLE - VERS UNE EVOLUTION NECESSAIRE

La métropole planifie la mise en place d'un réseau de tramway à partir des années 1990. La première ligne est ouverte en 2000.

La ligne 3 qui relie Juvignac à Latte ou Pérols est inaugurée en avril 2012. Elle emprunte l'avenue de Lodève et a nécessité des travaux d'élargissement de la voie de la rue de la Taillade à l'avenue Paul Bringuier, avec démolition et reconstruction en retrait des murs existants. L'avenue Masséna est ouverte ;

Ces travaux ont renforcé la césure entre la première partie de l'avenue de Lodève, dont la qualité patrimoniale et historique s'est trouvée accentuée et la deuxième, qui a perdu son échelle initiale et doit retrouver une identité.

En 2010, la réforme de l'Armée avec le départ de l'EAI et de l'Ecole Militaire d'Administration entraîne la vacation d'un nombre important de logements de la résidence de Lattre de Tassigny.

La gendarmerie a quitté les lieux. La ville réfléchit à la requalification de ce secteur et du linéaire de l'avenue qui les longe, lieux d'enjeux urbains importants.

Des réflexions sur la restructuration et l'extension de la clinique Bellevue sont en cours.

La nécessaire densification des parcelles disponibles est également nécessaire. L'enjeu des années à venir est de penser une densification raisonnée qui préserve l'identité du secteur et s'appuie sur ses qualités patrimoniales pour ne pas banaliser ce quartier caractéristique de la ville de Montpellier.



L'avenue de Lodève en 2000



L'avenue de Lodève en 2015, avec la ligne de tramway

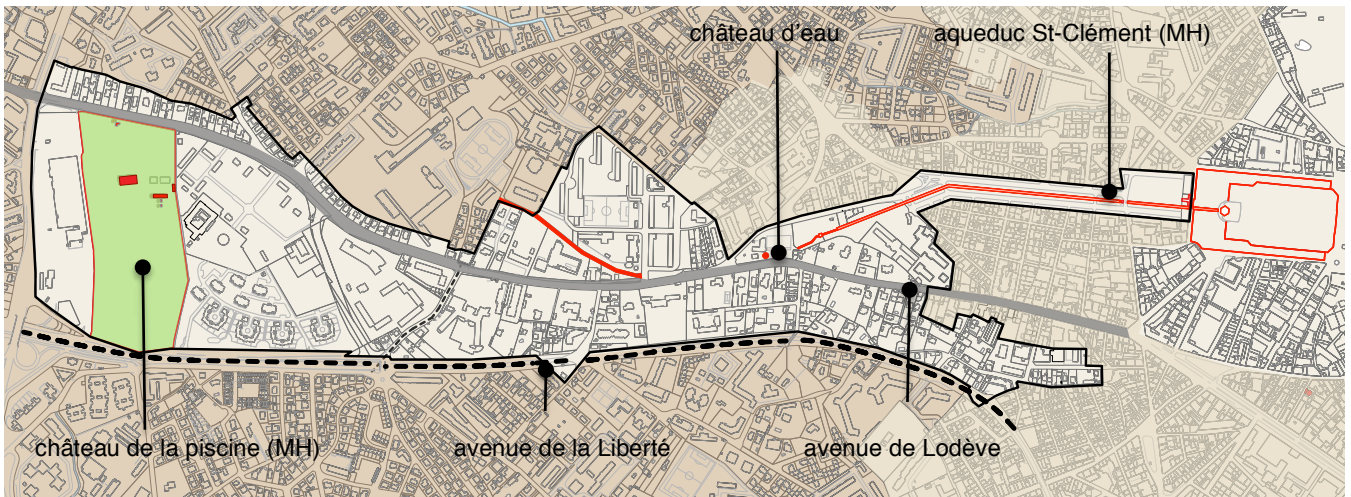


## 1.2..... ETAT EXISTANT DU TERRITOIRE

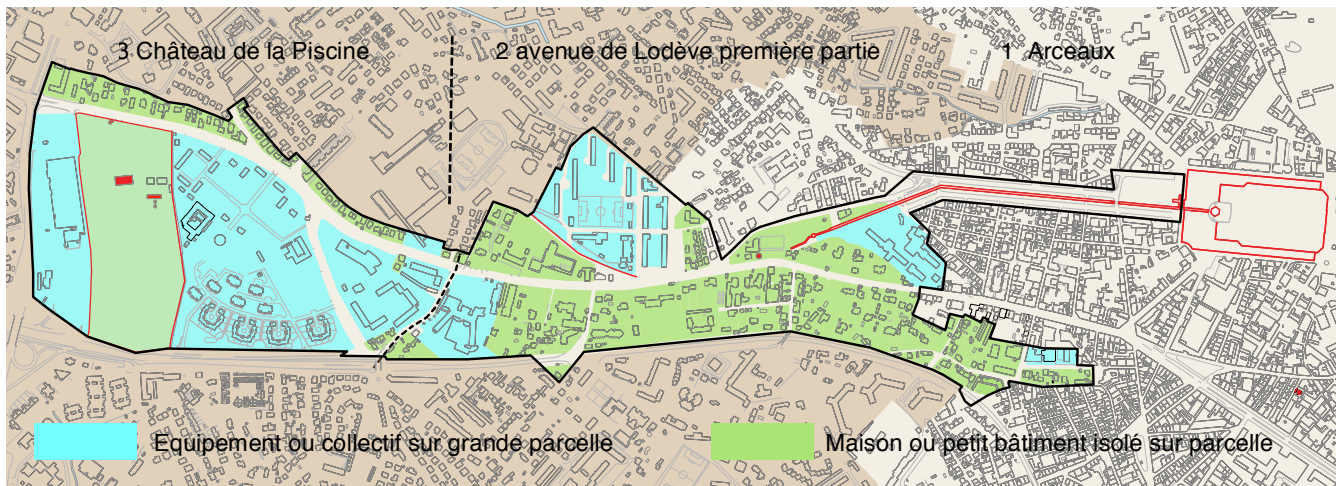


## 1.2.1 LA MORPHOLOGIE URBAINE

- La structure urbaine
- Les différents types de tissu urbain
- Le patrimoine paysager



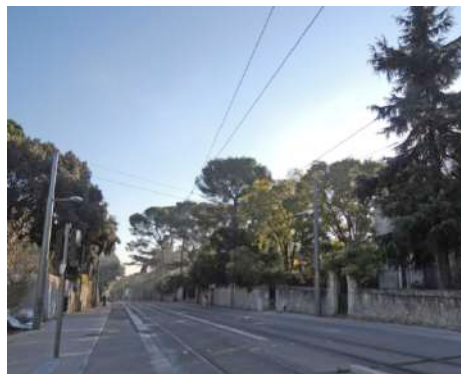
Les éléments structurants



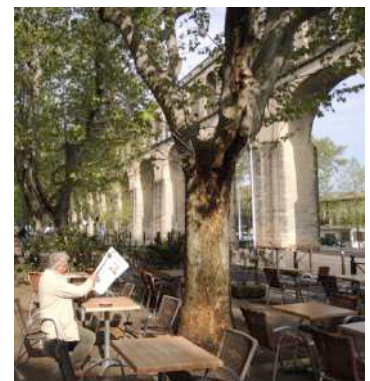
Les trois séquences urbaines et paysagères



3 - Séquence à revaloriser



2 - Séquence à protéger



1 - Les Arceaux, MH

## • LA STRUCTURE URBAINE

Le site de l'AVAP est desservi par deux axes de circulations allant d'est en ouest :

- L'avenue de Lodève, élément structurant très fort à l'ambiance paysagère spécifique fédère un tissu lâche.
- L'avenue de la Liberté, voie rapide de type routière qui emprunte le tracé de l'ancienne voie ferrée et limite fortement le site au sud, élément de rupture au sein du tissu urbain.
- Un troisième axe de desserte, l'avenue des Garrots, également voie de desserte importante longe le supermarché du nord au sud et limite le site à l'ouest.

Deux éléments qui témoignent de l'histoire de la ville, protégés au titre des monuments historiques, structurent également le site :

- L'aqueduc Saint-Clément, autre élément linéaire, avec ses arcades en pierre, est l'un des éléments identitaires essentiels du quartier, lien entre le centre historique et sa périphérie. Le château d'eau en béton, situé sur une rupture du relief est un repère urbain fort de l'avenue de Lodève et signale la présence de l'aqueduc dont une promenade accompagne ensuite le tracé.
- Le château de la Piscine et son vaste parc qualifient l'extrémité ouest du site de l'AVAP.

Trois séquences se distinguent dans cette structure linéaire :

**1 - Les Arceaux**, qui accompagnés d'alignement d'allées plantées de platanes, monumentalisent l'arrivée de l'aqueduc Saint-Clément et viennent buter sur la place Royale du Peyrou, qui domine le site. L'aqueduc est ici inséré dans le bâti continu dense des premiers faubourgs qui entourent l'Ecusson. **La place des Arceaux**, ponctuée de stationnement et esthétiquement mérite d'être aménagée. L'aqueduc est intégré dans l'AVAP Château de la Piscine/avenue de Lodève afin d'assurer l'homogénéité de la protection de ses abords. Les Arceaux séparent l'AVAP des faubourgs sud (Gambetta /Figuerolles /Clémenceau) de l'AVAP des faubourgs nord (Arceaux /Agriculture /Boutonnet /Beaux arts).

### **2 - La première partie de l'avenue de Lodève.**

Ce quartier véhicule une image très forte au sein de Montpellier. Le départ de l'avenue, en pente, est bordé de hauts murs de pierre qui soutiennent ou délimitent des parcs et jardins aux essences variées. Quelques constructions exceptionnelles contribuent à l'ambiance bien particulière du lieu et au charme qui le caractérise.

Les abords de l'avenue sont ici fortement marqués par l'occupation individuelle et privative du sol, par la qualité des espaces verts privatifs.

Les villas sont distribuées autour de l'avenue de Lodève ou donnent sur des voies souvent en impasse, calmes et discrètes. Les clôtures en moellons sont homogènes à l'arrière desquelles la végétation dont de grands arbres de hautes tiges bloque les vues.

### **3 - La deuxième partie de l'avenue de Lodève avec le château de la Piscine.**

C'est une toute autre ambiance qui règne au delà de la clinique Beausoleil. Des équipements, des immeubles collectifs ou ensemble de logements ont été construits sur les grandes parcelles issues du découpage du domaine du château de la Piscine.

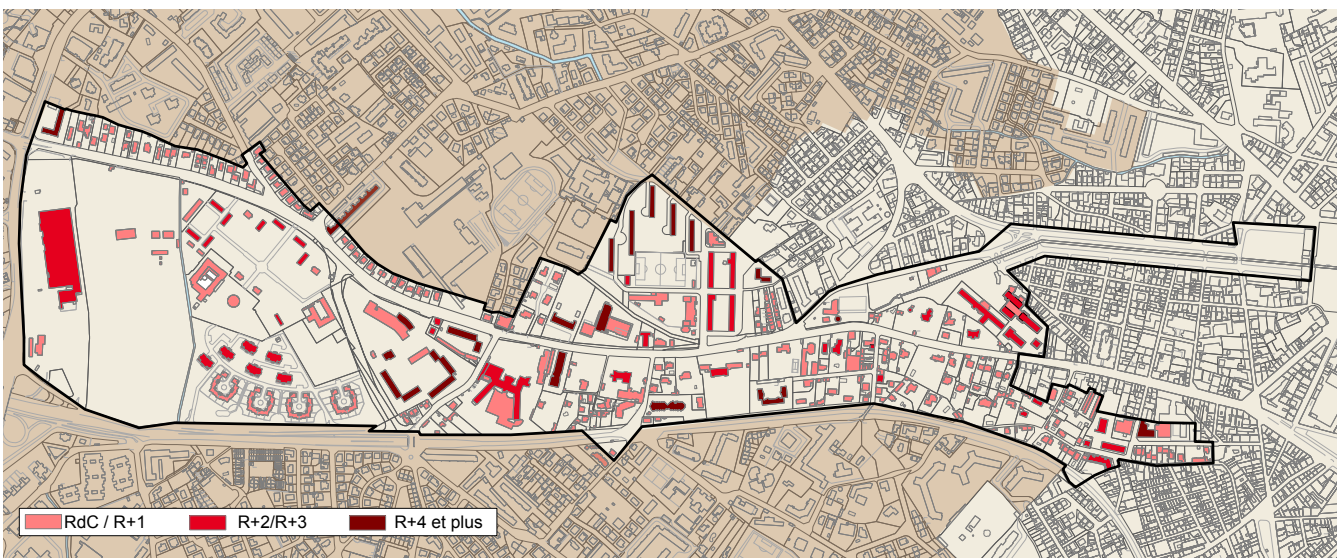
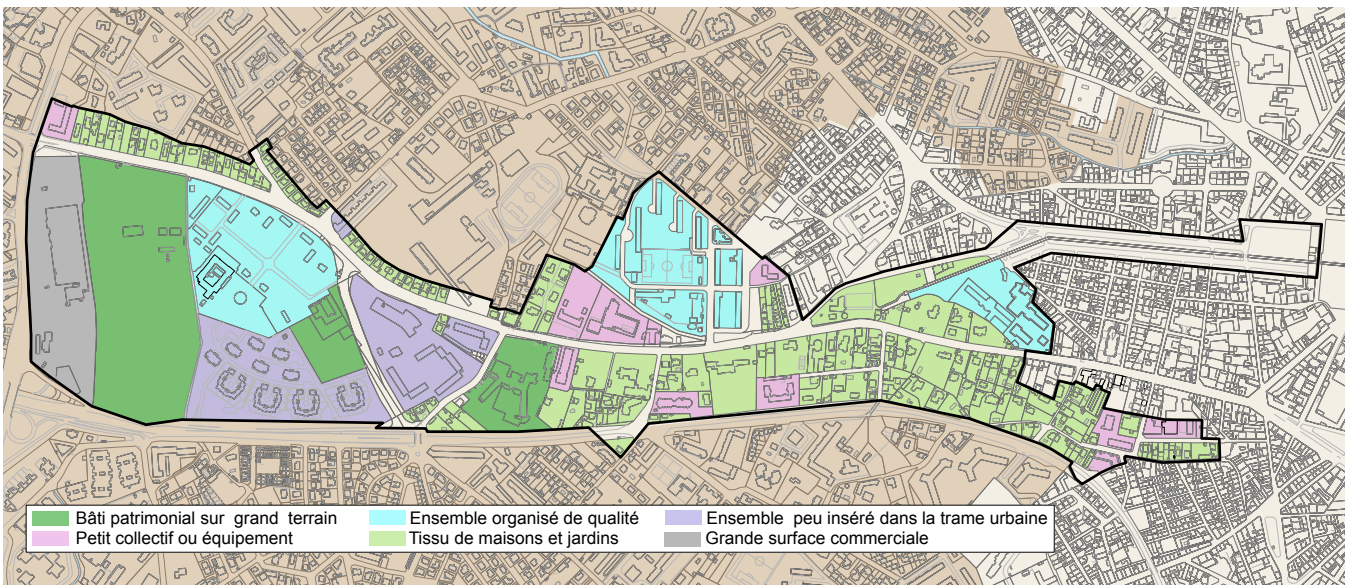
Si la cité de Lattre de Tassigny présente un intérêt par la composition des espaces comme des végétaux et par l'homogénéité de ses bâtiments, les autres constructions souvent hors échelle et sans lien avec le contexte urbain ni l'esprit du quartier, ont banalisé les lieux.

La réalisation de la ligne de tramway a élargi l'avenue, supprimé les alignements d'arbres, l'ouverture de l'avenue Masséna a déstructuré les lieux.

L'enjeu est ici non pas de protéger une ambiance de qualité mais de revaloriser les abords de l'avenue afin de retrouver un lien fort entre le château de la Piscine et la ville.

Au nord de l'avenue de Lodève, la Cité Universitaire des Arceaux ainsi que la Cité Astruc, ensemble HLM des années 1950, toutes deux conçues par l'architecte Marcel Bernard, tranchent avec l'ambiance de l'avenue mais valorisent les lieux par l'intérêt de leur architecture.





*Le bâti est peu dense et relativement bas dans certaines grandes parcelles*

## LES DIFFÉRENTS TISSUS URBAINS

Les parcelles de l'AVAP ont presque toutes le caractère commun d'accueillir des bâtiments au sein d'espaces libres végétalisés, ce qui donne des voies délimitées par des clôtures et du végétal et non pas par des séquences de façades.

Des types de tissus urbains aux échelles très contrastées se succèdent néanmoins, et les quartiers de petites maisons cohabitent avec les grands immeubles contemporains.

- Les maisons isolées sur leur parcelle, entourées de jardins ou de parc de tailles diverses, constituent l'essentiel du bâti de la première partie de l'avenue de Lodève et contribuent à l'échelle intimiste du quartier.

Elles limitent aussi le nord de l'avenue à l'ouest de l'AVAP.

La rue Yvan reste une exception car s'il s'agit bien de maisons individuelles, ces dernières sont implantées le long de la rue en créant une séquence très urbaine. Elles donnent sur des jardinets exigus où il n'y a que peu de place pour la végétation..

L'ensemble des maisons ne comporte en général qu'un étage.

Les équipements ou immeubles collectifs datent pour la plupart de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, où ils sont venus combler les parcelles vacantes :

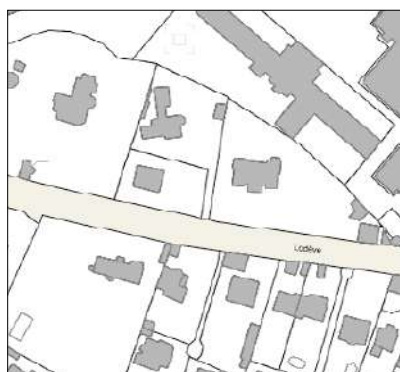
- Certains ont été construits de façon isolée au sein des quartiers de villa.
- D'autres sont le résultat d'opération d'ensemble de qualité à l'architecture unitaire visant à urbaniser de grands terrains, cité Astruc, cité universitaire des Arceaux, résidence De Lattre de Tassigny...

Ces immeubles dépassent rarement les 4 niveaux.

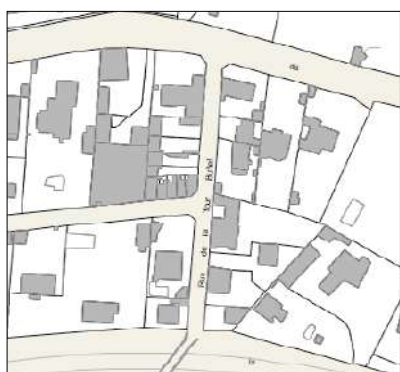
- D'autres, enfin, ont été construits sans lien avec le contexte urbain. Parfois bien dessinés mais souvent hors échelle, ils ont tendance à rompre l'ambiance du quartier et à banaliser les lieux.



## MAISONS ISOLEES OU ACCOLEES



GRANDES MAISONS SUR GRANDES PARCELLES  
Avenue de Lodève



GRANDES MAISONS SUR PARCELLES DE TAILLE MOYENNE  
Rue de la Tour Buffel



PETITES MAISONS ACCOLÉES  
Ilôt rue Yvan



MAISONS SUR PARCELLAIRE ANNÉES 60-70  
Parcelles sur avenue de Lodève



**EQUIPEMENTS ET PETITS LOGEMENTS COLLECTIFS**



**ÉQUIPEMENT**

Clinique des Violettes. Îlot situé avenue de Lodève, impasse des Violettes, rue du professeur Forgues



**PETIT COLLECTIF**

Parcelle sur avenue de Lodève



**PETIT COLLECTIF**

Parcelle sur avenue de Lodève et impasse tour Buffel



**PETIT COLLECTIF**

Parcelle sur avenue de Lodève



## LES ENSEMBLES COMPOSES DES GRANDES PARCELLES



COLLECTIF COMPOSÉ

Cité U, Marcel Bernard. Ilôt délimité par le boulevard Benjamin Milhaud, rue Gustave et avenue de Lodève



COLLECTIF COMPOSÉ

Cité Astruc, Marcel Bernard. Ilôt délimité par la rue des Sureaux, rue de Clémentville, rue des Coronilles



ÉQUIPEMENT

Clinique Beausoleil, Edmond Leenhardt. Ilôt délimité par l'avenue de Lodève, la rue de la Taillade et l'avenue de la Liberté



COLLECTIF COMPOSÉ

Ilôt donnant sur l'avenue de Lodève



**BATIMENTS BANALISES HORS CONTEXTE**



**GENDARMERIE ET LOGEMENTS ADJACENTS**  
 Îlot situé entre l'avenue de Lodève, l'avenue Masséna et la rue de la Taillade



**COLLECTIF**  
 Immeuble de logements avec commerces en rez-de-chaussée situé au 121 avenue de Lodève

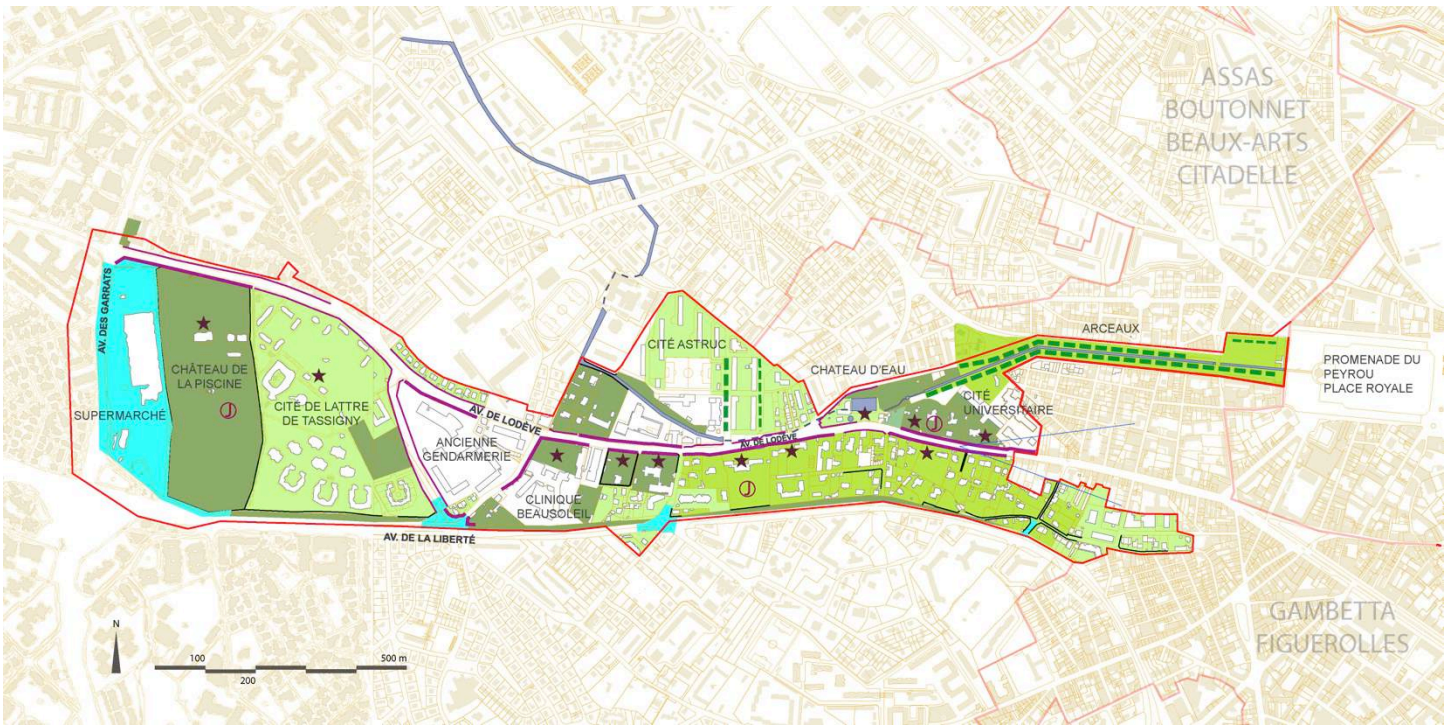


**COLLECTIF**  
 Résidence du Maréchal Juin. Ilôt délimité au sud par l'avenue de la Liberté



**GRANDE SURFACE COMMERCIALE**  
 Ilôt délimité par l'avenue de Lodève, l'avenue des Garrats et l'avenue de La Liberté

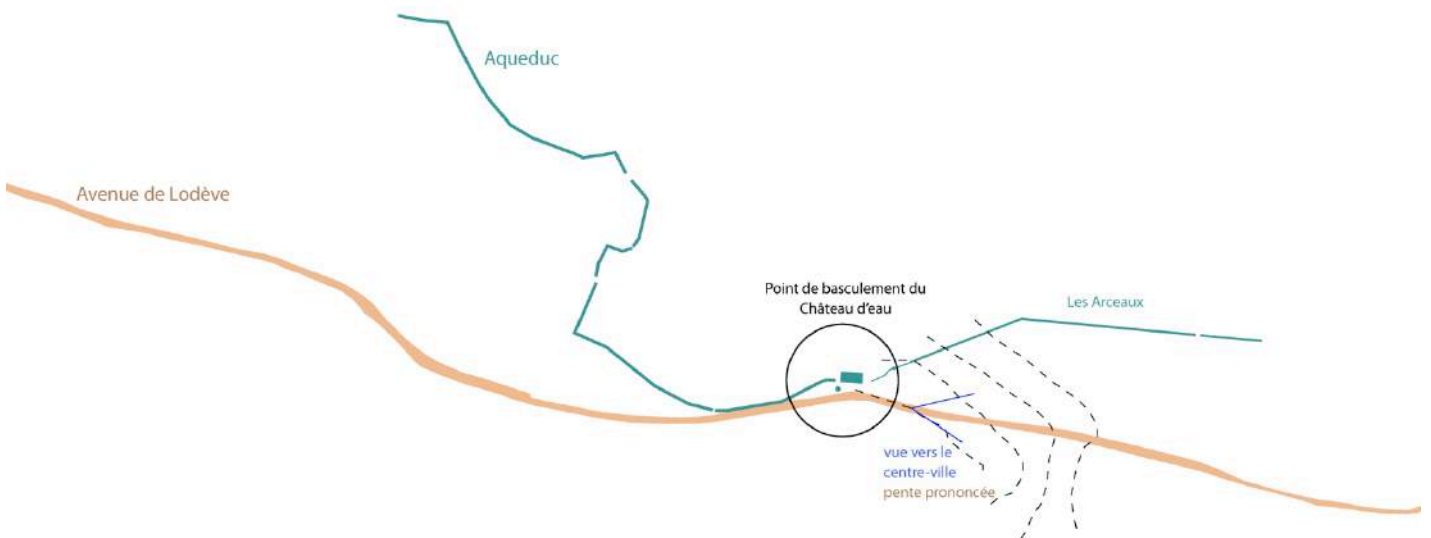




LEGENDE :

- |   |  |   |                                   |   |  |
|---|--|---|-----------------------------------|---|--|
|    | Aqueduc  |    | linéaire de mur de clôture        |    | Villas, groupements d'arbres ou parcs donnant le caractère de l'avenue de Lodève |
|  | Double-alignements d'arbres  |   | Grand îlot ou corridor végétalisé |  | Jardin / Parc remarquable  |
|  | Alignement d'arbres  |  | Couverture arborée de quartier    |  | Secteur portant atteinte aux qualités paysagères de l'aire d'étude               |
|  | Linéaire homogène de mur/clôture sur av. de Lodève de grande qualité |  | Quartier jardiné                  |  | Percée visuelle vers le centre ville   |
|  | de qualité moyenne   |  | Friche                            |   |  |

CARTE GÉNÉRALE DES TYPOLOGIES PAYSAGÈRES DE L'AVAP



## • LE PATRIMOINE PAYSAGER

La structure paysagère, la vision d'ensemble du paysage de l'AVAP sont canalisées par l'avenue de Lodève.

Si les quartiers qui se succèdent le long de son tracé révèlent des époques et des modes de construction différentes, si des séquences paysagères distinctes s'y succèdent, le cheminement sur l'avenue révèle une identité paysagère commune. Celle-ci est caractérisée par une végétation irrégulière et dense, l'abondance de bosquets de hauts-jets, la ligne stricte et continue des murets de clôture, l'étendue des domaines que l'avenue traverse dans lesquels s'égrène un bâti discontinu et hétéroclite.

Le socle géographique joue aussi son rôle dans la composition paysagère. Le tracé même de l'avenue dans le relief du site influe sur la perception des quartiers alentour. Ce tracé souple sinue sur un plateau, croisant et recroisant la ligne de crête.

L'ensemble paysager du château d'eau domine la partie est de l'avenue. Ce point de basculement se situe au croisement de l'avenue de Lodève touche et de l'Aqueduc (patte d'oie du boulevard B. Milhaud) au niveau d'une rupture de pente. L'avenue de Lodève plonge ensuite vers le centre-ville offrant une ouverture visuelle vers le bâti dense, tandis que la ligne horizontale de l'Aqueduc s'élève petit à petit au-dessus du quartier jusqu'au haut mur de soutènement de la promenade du Peyrou.

On développera dans ce chapitre les caractéristiques, les valeurs patrimoniales et les enjeux qui leur sont liés des ensembles paysagers suivants :

- l'avenue de Lodève;
  - le linéaire de l'aqueduc;
- puis, connectés à l'avenue de Lodève
- les grands Domaines,
  - le quartier résidentiel des impasses,

On traitera enfin dans une dernière partie des

- interfaces délicates entre ces ensembles paysagers et la voie routière de l'avenue de la Liberté en limites sud du périmètre de l'AVAP.



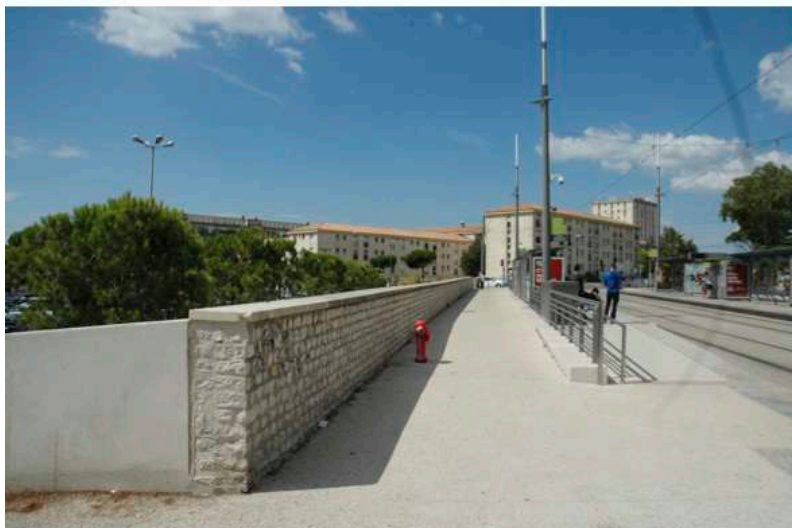


*De haut en bas :*

*L'avenue de Lodève depuis le Plan Cabanes. En point haut, le boisement des jardins de l'AVAP encadrant l'avenue.*

*L'association muret de clôture en moellons et bosquets.*

*Prolongement du motif urbain du mur de clôture en moellons, au droit du supermarché au niveau du rond-point de Celleneuve (extrémité ouest du périmètre d'étude).*



## L'avenue de Lodève

L'avenue de Lodève se définit avant tout par les espaces qu'elle traverse.

Si son tracé structure et lie des quartiers et des monuments, la voie tend à s'effacer derrière les éléments caractéristiques et emblématiques du secteur, certains exceptionnels et prégnants : parcs arborés et villas, murets de soutènement, bosquets signaux dans la ville.

Ces éléments se trouvent majoritairement dans le domaine privé et, généralement dans les secteurs de l'AVAP, ils jouent un rôle essentiel dans la construction du paysage.

Depuis les aménagements du tramway, la disparition des alignements de platane a mis d'autant plus en exergue ces espaces privés, souvent végétalisés, adjacents.

L'avenue concentre les espaces et les usages publics qui profitent directement de l'ambiance créée par les aménagements du domaine privé.

### L'ASSOCIATION MURET-BOSQUET

Les linéaires de murets de clôture sont indissociables des grands arbres en bosquet. C'est la complémentarité des deux qu'il faut protéger et préserver en tant que motif paysager de valeur patrimoniale.

La ZPPAUP a permis de dégager les qualités des linéaires de murets de clôture et des plantations, il s'agira dans l'étude de marquer la nécessité d'envisager leur aménagement, réaménagement ou création de manière commune.

Cette association muret/bosquet forme un cadre paysager à l'avenue. Elle forme également un cadre aux bâtiments visibles depuis l'avenue.

Pour le promeneur, l'association muret/clôture forme un filtre au regard, il ne perçoit pas directement les belles villas qu'ils accompagnent, il les devine. La végétation irrégulière et dense, la ligne stricte des murets, le profil de l'avenue traversant les domaines concourent à donner de l'importance aux bâtiments, généralement d'échelle individuelle, desservis par l'avenue.

### Le linéaire de murets :

Les murets de clôture - ponctuellement murs de soutènement - marquant l'ambiance de l'avenue sont généralement en moellons. Leur hauteur variant entre 2 et 4 m, ils ont un impact visuel et structurant fort pour les usagers de l'avenue et du tramway.

En principe érigés en limite de propriétés, ils se retournent dans les rues et impasses perpendiculaires à l'avenue, marquant l'ambiance des petits quartiers résidentiels. Ils sont percés en certains points : passages vers les espaces qu'ils ceinturent. Certains éléments architecturaux - petits bâtiments, escaliers, portails - sont fondus dans leur linéaire. L'aménagement des ouvertures dans le linéaire existant des murets a été réglementé par la ZPPAUP Lodève - Château de la piscine.

Le linéaire de murets a été perpétué au niveau des lotissements sur avenue datant des années 50-70. Ces murets sont continus, plus bas, souvent murs bahuts surmontés de grilles végétalisées.

Aujourd'hui le linéaire de murets est pratiquement ininterrompu d'Ouest en Est de l'avenue de Lodève. Suite aux préconisations de la ZPPAUP Lodève - Château de la piscine, le linéaire de type haut mur de moellons a été préservé et étendu, notamment au niveau du supermarché adjacent au domaine du Château de la Piscine et amorçant l'avenue. Cette composition - voie contenue entre deux murets - a également été développée le long de la rue de la Taillade et le long de la nouvelle artère de l'avenue Masséna. Le système de murets a aussi conduit les aménagements du tramway et l'accroche de la cité Astruc en dévers de l'avenue de Lodève. Cette série de mesures et d'aménagements ont pu renforcer l'identité de l'avenue de Lodève, colonne vertébrale de l'AVAP.



*De haut en bas :  
L'heureuse complémentarité des  
bosquets arborés avec l'architecture des  
villas.*

*Certains bosquets sont abîmés par des  
travaux en pieds d'arbres, le découpage  
parcellaire ou les tailles trop sévères, ici  
face à la cité Astruc.*





Cependant à eux seuls, ils ne suffisent pas à cadrer l'avenue et à reproduire ses caractéristiques patrimoniales sur l'ensemble du linéaire. L'exemple du tronçon du supermarché, celui de l'avenue Masséna ou de la rue de la Taillade nous le montre.

La construction d'un muret ne peut rattraper une implantation ou une opération architecturale de mauvaise qualité, une voirie surdimensionnée, un trottoir étriqué.

L'élément minéral que constitue le muret, placé en continuité de la minéralité des sols urbains, perd de sa force visuelle et structurante quand il n'est pas placé en contraste d'une végétation dense et imposante.

### **Les bosquets sur l'avenue de Lodève :**

On parle ici de bosquet, notamment par opposition aux alignements qui longent de très nombreuses avenues de Montpellier. À noter qu'à Montpellier les alignements sont généralement implantés sur le domaine public et les bosquets sur le domaine privé.

Le bosquet se caractérise par un groupement dense d'arbres dont les ports et les silhouettes s'imbriquent pour former un seul volume végétal.

Des bosquets d'arbres de haut-jets marquent l'avenue de Lodève entre le Mas de Tesse/Lycée Jules Guesde et la Cité Universitaire. Ces bosquets sont généralement constitués de résineux à feuillage persistant dont le volume habille l'avenue et ses espaces publics.

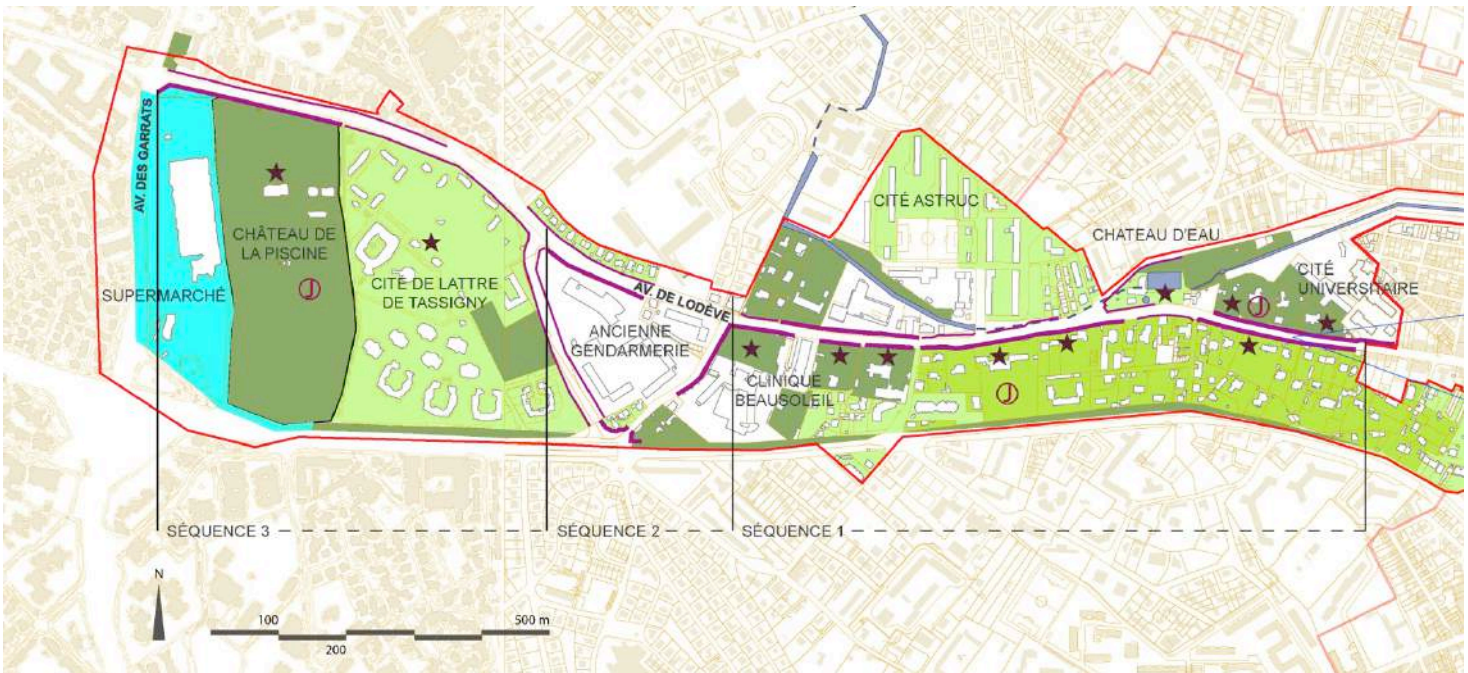
Sur ce premier tronçon, les bosquets d'arbres, constitués par les parcs ou jardins à l'avant des bâtisses principales, occupent des bandes de pleine terre importantes, leurs largeurs variant de 5 mètres à 20 mètres pour les plus beaux ensembles. On retrouve mêlés dans ces bosquets diverses essences aux feuillages persistants : pins d'Alep, pins parasols, cyprès fastigiés, cèdres du Liban, chênes verts, et quelques essences aux feuillages caducs : platanes, arbres de Judée en strate moins élevée, et ponctuellement une strate arbustive de sous-bois adaptée au couvert de résineux.

Sur l'autre tronçon de l'avenue de Lodève, soit entre le lycée Jules Guesde et le supermarché, la végétation est toujours présente sous une forme non-linéaire, mais plus contenue et moins exubérante. Cette végétation de jardin ne déborde plus sur l'avenue, elle a moins d'impact (ambiance, ombrage, fraîcheur) sur l'espace public (la voie est également plus large). Les proportions bâti/végétal sont inversées par rapport à la première partie de l'avenue de Lodève. On retrouve un volume végétal important le long du mur de clôture du Château de la Piscine, mais en général, on ne peut plus parler de bosquet.

La végétation visible depuis l'avenue est représentée par des haies denses et taillées de feuillus ou de résineux de faibles hauteurs, la présence plus marquée de grands arbres isolés aux feuillages caducs (platanes, arbres de Judée, Robiniers faux-acacias, érables blancs, tilleuls, muriers, gleditzias, ailantes) et quelques résineux isolés (pins parasols, cyprès glabres), puis des petits arbres fruitiers taillés, des arbres de faible hauteur d'essences horticoles, fleuris, encadrent les maisons de lotissement à l'échelle d'une petite parcelle jardinée. Si cet ensemble de végétation reste plus banal, le développement de la strate arborée haute des jardins pourraient marquer dans le futur l'identité de l'avenue de Lodève.

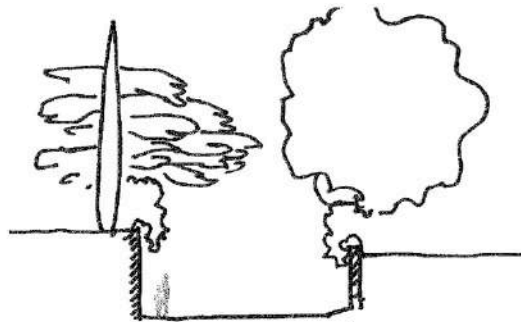
Les bosquets du tronçon de l'avenue lycée Jules Guesde-Cité Universitaire présentent encore un volume et un état sanitaire corrects. Cependant les tailles sévères dues aux aménagements du tramway, les découpages parcellaires ou les travaux d'aménagement/construction sur les domaines affaiblissent ponctuellement leur qualité, amoindrissent la densité végétale. Cela a un impact négatif direct sur la perception des bâtiments qu'ils accompagnent et sur l'ambiance de l'avenue.

Sur l'ensemble du linéaire de l'avenue, le principal problème reste la pauvreté ou l'inexistence du renouvellement des plantations.



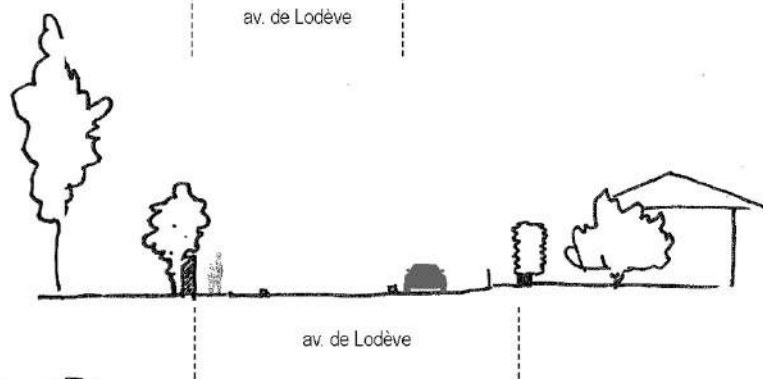
séquence ①  
Leenhardt

La voie a un profil de chemin creux encadré par la végétation dense des jardins.



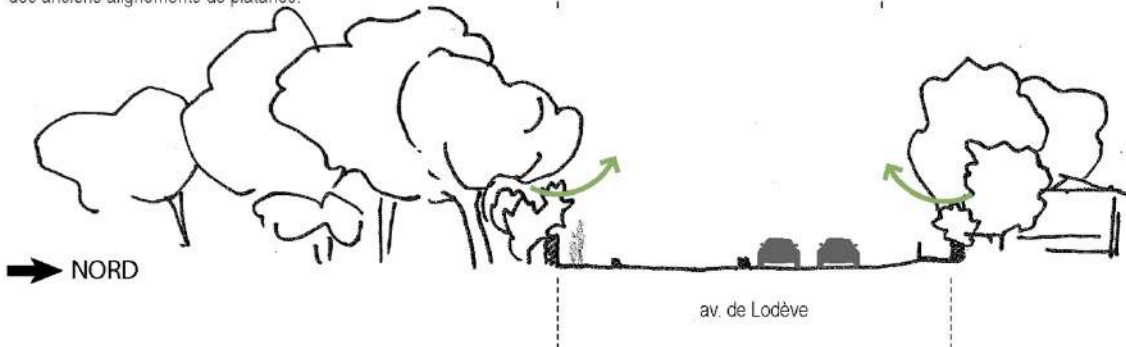
séquence ②  
Centrale

Les bosquets restent à créer. La végétation n'a pas de rôle structurant.



séquence ③  
Château de la Piscine

Les arbres de jardins (nord) ou en bosquets (sud) colonisent petit à petit l'espace aérien des anciens alignements de platanes.



Définies dans la réglementation de la ZPPAUP Lodève-Château de la Piscine et cadrées par la charte de l'arbre, la perpétuation et la création de nouveaux bosquets structurants restent faibles et de mauvaise qualité. La surface de pleine terre nécessaire à réserver aux plantations, le choix des essences (majorité de résineux de haut-jet à proximité de la voirie, feuillus et essences exotiques plus proches du bâti), le plan de plantation en bosquet et en limite de voie n'est que rarement respecté.

Les efforts de plantations en bosquet sont pourtant à anticiper sur les opérations immobilières, le résultat attendu mettant plusieurs dizaines d'années pour s'épanouir.

## DES SEQUENCES AUX QUALITES PAYSAGERES ET URBAINES DISTINCTES :

### - L'emblématique secteur Leenhardt aux caractéristiques non reproductibles :

Cette première séquence s'étend de la cité universitaire jusqu'au croisement de la rue de la Taillade.

Entre le château d'eau et la cité universitaire, l'avenue plonge littéralement dans la végétation des parcs, l'avenue étant en décaissé par rapport aux domaines adjacents. On déambule ici dans une sorte de "chemin creux" urbain et chic.

Certains parcs sont organisés pour accompagner les villas emblématiques de l'avenue de Lodève. On y trouve des essences variées, à dominante résineuse à proximité des voies et feuillus aux abords des maisons, avec aussi des essences « exotiques », cèdre, palmiers, plantes grasses et rocaille voulues en accord avec l'architecture des belles maisons.

Entre le château d'eau et la rue de la Taillade, les villas dans leurs écrans paysagers (dont les cinq beaux exemples de bosquets au 107, 109, 113, 115 av. de Lodève et devant la clinique Beausoleil) se concentrent au sud de l'avenue et font face à des parcelles en contrebas en friche ou construites et aménagées plus récemment et de manière hétéroclite.

Cette séquence paysagère de l'avenue de Lodève est sans doute la plus prégnante, plusieurs éléments concourent à cela : le relief particulier, les ensembles cohérents parc / villa / muret, l'ensemble architectural et paysager du château d'eau et la vue plongeante sur le centre-ville. Si cette séquence ne constitue pas une centralité urbaine, néanmoins son image influence celle de l'avenue dans son ensemble.

Cette séquence a été réaménagée durant l'installation du tramway et ce, en suivant partiellement les préconisations et réglementations de la ZPPAUP Lodève-Château de la Piscine. La continuité du linéaire de l'Aqueduc et la perception de cet élément depuis l'avenue restent aujourd'hui bien confidentielles, le carrefour avec le boulevard Milhaud garde un caractère routier appuyé. Une réflexion paysagère prenant en compte le relief du site, les vues lointaines qu'il génère et un plan de plantation à long terme assureraient la pérennité de ce site urbain exceptionnel.

### - Le secteur central : carrefours, partitions successives des grands domaines qui la bordent et zone de projet actuel.

Cette seconde séquence est caractérisée par une perte des caractéristiques paysagères et urbaines de l'avenue de Lodève. Elle est délimitée par deux carrefours : celui de la rue de la Taillade et celui du boulevard Masséna. Ces voies rejoignent l'avenue de la Liberté et ils en font remonter son caractère essentiellement routier.

Au nord de l'avenue des petites maisons des années 50-70 s'égrainent le long de la voie. La végétation des jardins, soignée mais banale, ne peut prendre le relais des parcs de la séquence Leenhardt.





*De haut en bas :*

*Séquence 1 : Le château d'eau en point haut et la vue plein est vers le centre-ville.*

*Séquence 2 : débouché de la rue Masséna sur l'avenue de Lodève.*

*Séquence 3 : La voie large de l'avenue de Lodève encadrée par le Domaine du château de la Piscine et par les jardins de lotissement.*

Cependant les aménagements de l'espace public, et notamment ceux relatifs aux murets de clôture, ont permis de raccrocher visuellement ce tronçon à l'avenue de Lodève -même si le travail sur les plantations en bosquet est inexistant-.

Le projet d'aménagement et de construction sur l'emprise de l'ancienne gendarmerie devrait permettre de réintégrer pleinement cette séquence dans le linéaire paysager de l'avenue de Lodève. Le travail de plantation de bosquets pourrait influencer sur l'ambiance aujourd'hui très minérale des espaces publics.

**- La séquence du Château de la Piscine au profil asymétrique, fortement impactée et orientée par les aménagements routiers. Ancienne plaine agricole, une porte d'entrée vers le centre-ville à recréer.**

Cette troisième séquence s'étend du carrefour du Bd Masséna à celui de l'avenue des Garrats. Elle est caractérisée par son profil asymétrique.

Au sud, la cité de Lattre de Tassigny, le Château de la Piscine et le supermarché restent de grands ensembles, pour les deux premiers paysagers et distincts, qui marquent l'identité de l'avenue. L'étendue et la composition de ces deux domaines en restent cependant partiellement cachées.

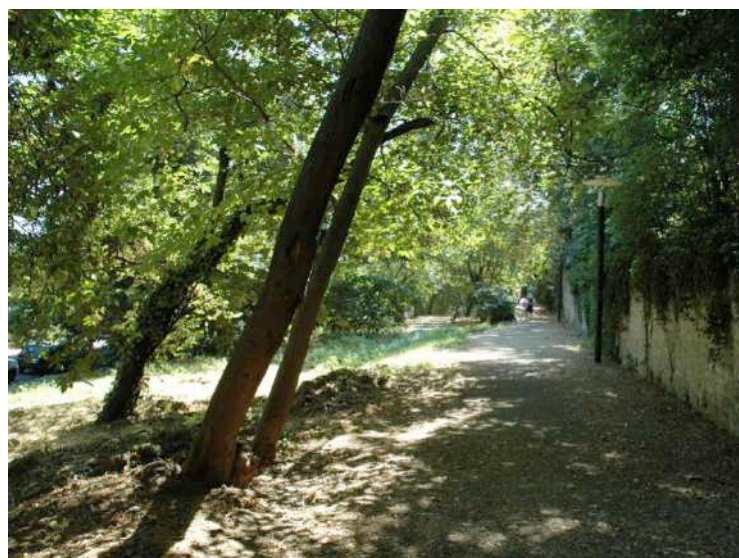
Au nord, des petites villas des années 50-70 s'égrènent le long de l'avenue selon une logique routière. Ici les jardins ne créent pas un paysage d'ensemble sur l'avenue, comme le font les deux domaines Château de la Piscine et Cité de Lattre de Tassigny, mais forment une série de petits paysages personnalisés et privés, bien visibles pour le piéton ou l'automobiliste.

Aujourd'hui le principal problème du secteur réside dans l'articulation entre l'avenue des Garrats et l'avenue de Lodève. Le changement d'échelle urbaine entre la rocade routière des Garrats et l'avenue aux accents campagnards de Lodève n'est pas maîtrisé, créant un paysage lâche et minéral. La porte d'entrée de cette partie de faubourg sur le parking du supermarché défigure le site et reste un lieu désagréable pour la pratique piétonne pourtant suscitée par l'arrivée du tramway. La présence d'un bosquet dense au Nord et au bout de l'avenue (dont un pin d'Alep visible de loin) pourrait être le support d'un aménagement paysager d'une entrée sur l'avenue de Lodève.

**Enjeux :**

- L'association murets de clôture et bosquets arborés est le motif paysager représentatif de l'avenue de Lodève. La perpétuation et la restauration de ce motif assurent confort, continuité et cohérence urbaine aux quartiers du périmètre de l'AVAP.
- Le "secteur Leenhardt", soit la séquence paysagère centrée sur le château d'eau, a une grande valeur patrimoniale. Cadrer tout aménagement sur ce secteur en prenant en compte notamment son ouverture visuelle vers le centre-ville.
- Profiter des opérations immobilières de grandes envergures pour conforter les caractéristiques paysagères de l'avenue et apporter confort aux espaces publics adjacents.
- Retrouver une qualité urbaine et paysagère en limite Ouest de l'avenue de Lodève, créer un seuil paysager à l'avenue.





*De haut en bas :*

*L'aqueduc au niveau de la cité Astruc :  
un cheminement piéton bordé de  
végétation.*

*Le tracé de l'aqueduc disparaît au  
niveau de la patte d'oie avenue de  
Lodève - boulevard B. Milhaud.*





## Le linéaire de l'aqueduc Saint-Clément

L'aqueduc est un ouvrage structurant le tissu urbain à l'échelle de l'agglomération.

Localement les ouvrages et les espaces créés par l'Aqueduc sont des éléments singuliers impactant le paysage et les usages urbains (promenade, lieu de rassemblement privilégié, repère visuel dans la ville dense puis dans les quartiers résidentiels), les Arceaux, dernières séquences de l'aqueduc Saint-Clément, donnent son nom au quartier.

L'aqueduc regroupe plusieurs monuments et aménagements le long de son tracé, dont la continuité linéaire n'est pas forcément lisible sur le terrain. L'évolution des voies routières et certaines constructions sont venues ponctuellement stopper la continuité de traitement paysager ou la possibilité de cheminement.

La reconquête du linéaire de l'aqueduc reste un potentiel d'aménagements de lieux d'aménité pour les Montpelieriens et de nouveaux itinéraires piétons.

À l'intérieur du périmètre d'étude de l'AVAP Lodève-Château de la Piscine, on peut dénombrer cinq séquences dans le linéaire de l'Aqueduc. D'ouest en est, l'aqueduc rejoint des quartiers urbains périphériques récents jusqu'à la promenade du Peyrou aujourd'hui situé dans l'hyper-centre ville, passe d'une canalisation enterrée à l'ouvrage monumental des Arceaux.

Les différentes séquences dans le linéaire révèlent une gradation, d'un chemin au caractère agricole il y a encore quelques dizaines d'années à une avenue urbaine représentant la puissance de la commune.

- La venelle au Sud de la cité Astruc. Un sentier piéton d'une largeur de 2 à 3 mètres en moyenne, suivant une courbe de niveau et bordé de jardins et d'espaces végétalisés qui lui font de l'ombre, accompagne la canalisation. Son tracé sinueux a dicté celui de la limite Sud de la Cité Astruc.

En passant par la rue des Coronilles, il permet de rejoindre à pied ou à vélo le quartier d'habitation et la clinique de la rue de Clementville à l'avenue de Lodève.

- Avenue de Lodève et patte d'oie avec le boulevard B. Milhaud. Le tracé sur plan de l'aqueduc se fond dans celui de l'avenue de Lodève. L'accès au sentier le long de la cité Astruc a été réaménagé à l'occasion de l'arrivée du tramway (murets, éclairage). À cet endroit précis où l'aqueduc n'est pas visible sont regroupées des fonctions urbaines : carrefour routier avec le boulevard B. Milhaud, station de tramway, accroche de la Cité Astruc.

- Le château d'eau et le square Maquis Bir Hakeim. À la jonction canalisation/Arceaux de l'aqueduc, le château d'eau, le réservoir et des plantations forment un ensemble paysager en point haut, un monument d'appel visible de part et d'autre de l'avenue de Lodève. Le square Maquis Bir-Hakeim, qui s'étend au Nord des Arceaux le long du boulevard Milhaud fut aménagé en même temps que le château d'eau en 1943. L'aménagement a été repris en 2000 avec l'ajout d'une aire de jeux pour enfants. Des allées de béton circulent à mi-pente sur des pelouses entre des arbres de haut-jet, où le chêne est largement représenté. Autour de l'aire de jeux pour enfants, des arbres feuillus aux feuillages persistants sont traités en cépée et créent une ambiance de sous-bois bien à l'échelle des enfants. Le square s'adosse en point haut aux premières arcades. Ce square reste bien confidentiel, les accès hauts depuis le château d'eau et bas sur le Bd. B. Milhaud restent détachés des parcours piétons inter-quartiers.

- Les Arceaux - talus artificiel. La partie des Arceaux situés entre le square Maquis Bir-Hakeim et le square des Arceaux (patte d'oie avenue de l'école d'agriculture et bd. B. Milhaud) est peu lisible et incite peu à la continuité du cheminement le long de l'Aqueduc qui se fait sur trottoir le long du boulevard.



*De haut en bas :*

*Square Bir-Hakeim, associé au château d'eau et au réservoir. On y surplombe le quartier situé au Nord. Des jeux pour enfants sont aménagés dans la pente.*

*La végétation dense du talus des Arceaux le long du boulevard B. Milhaud.*

*Les Arceaux depuis la promenade du Peyrou.*



Les Arceaux sont juchés sur un talus boisé très foisonnant cachant l'ouvrage. Les essences pionnières s'y développent sur plusieurs strates de végétation. Ces espaces végétalisés, partitionnés, sont peu entretenus et des plantes invasives (ailantes) ne sont pas maîtrisées, ce qui amoindrit la qualité des lieux. Au sud des Arceaux, les alignements de platanes sont eux aussi invisibles depuis l'espace public, à l'arrière de la cité universitaire.

- Les Arceaux - arrivée monumentale au pied de la promenade du Peyrou. Des alignements de platanes doublent le tracé des Arceaux sur ces deux côtés. Contrairement à la séquence précédente, la végétation est ici maîtrisée et la composition urbaine.

## **Enjeux :**

**Rendre visible la continuité de l'aqueduc.**

**Valoriser le cheminement entre le château d'eau et la promenade du Peyrou.**

**Créer un appel au point tangent avenue de Lodève / Cité Astruc.**

Si le passage de l'eau n'est plus perceptible et n'est plus d'actualité, en revanche la continuité du linéaire végétal partant de la promenade du Peyrou (centre-ville) jusqu'au bout du sentier de la cité Astruc (faubourg) est toujours existante et permet un "itinéraire bis" piéton à la grande avenue.

Ce parcours est identifié comme "axe majeur" du schéma directeur de la trame verte (2008).

Le linéaire végétalisé de l'aqueduc Saint-Clément s'inscrit dans un quartier de jardins et parcs de grande valeur et il s'en détache de manière intéressante par une palette arborée moins horticole. Un projet global de gestion et d'entretien permettrait de pallier à la perte de visibilité sur les Arceaux et de qualité des espaces végétalisés qui y sont adjacents.

La visibilité sur les Arceaux depuis le réservoir, une continuité claire depuis le square Bir-Hakeim jusqu'au boulevard des Arceaux, inscriraient ce cheminement dans un réseau de liaisons douces à l'échelle de la ville.

Toujours dans la même optique, l'entrée sur le chemin de l'aqueduc, au croisement de la rue de Clémentville et de l'avenue de Lodève, forme un jalon important du linéaire.

Son aménagement devrait se concrétiser par un élargissement ponctuel de l'espace public, éventuellement une plantation singulière. Cet aménagement ferait émerger un véritable seuil assurant :

- la faisabilité pratique des croisements de flux piétons et cycles,
- un point de vue intéressant et structurant, en surplomb de la cité Astruc.





*De haut en bas :*

*L'entrée du domaine du Château de la Piscine depuis l'avenue de Lodève.*

*Entretien des espaces ouverts à l'intérieur du domaine.*

*Depuis l'avenue de la Liberté. Les murs d'enceinte du Domaine ont été engloutis par l'infrastructure routière.*



## Les grands domaines

Plusieurs grandes parcelles ou domaines s'égrainent et se connectent le long de l'avenue de Lodève. Ces secteurs s'apparentent à des petits quartiers autonomes, qui, mis les uns à la suite des autres, concourent à caractériser l'ambiance paysagère de l'avenue de Lodève : domaine du Château de la Piscine, cité de Lattre de Tassigny, ancienne gendarmerie, tous trois situés sur l'ancienne plaine agricole, puis, dans la partie résidentielle et boisée ancienne de l'avenue, la clinique Beausoleil et la cité Astruc.

L'avenue de Lodève n'est pas une avenue de faubourg le long de laquelle un bâti homogène s'aligne, mais plutôt une artère qui met en relation une succession de quartiers-paysages qui ont chacun leur entrée et leur bâtiment principal vers lequel se tournent le bâti et les circulations internes.

Sur l'avenue de Lodève on marche -ou on a l'impression de marcher- sur de grandes distances, le long de grandes parcelles aux traitements unitaires. L'avenue de Lodève trouve là une force et une ambiance particulières qui la singularisent des autres avenues.

Ce sont la qualité et l'unité de chaque nouvel aménagement sur un linéaire important qui viendront alimenter l'effet structurant de l'avenue de Lodève.

Chacun de ses domaines se caractérise par une organisation interne propre (orientation des voies et des bâtiments, densité des constructions) et par une ambiance paysagère propre (composition des espaces extérieurs, type de végétation, tailles).

Ces domaines sont en général connectés à l'avenue de Lodève par un axe central et structurant, débouchant sur, ou mettant en scène un élément bâti. Les constructions de ces domaines ne sont pas alignées le long de l'avenue mais généralement en retrait. Elles créent différentes profondeurs de champ depuis l'avenue de Lodève, les espaces végétalisés qui se trouvent entre la voie et les éléments bâtis donnent de l'épaisseur à l'avenue de Lodève.

### PARC DU CHATEAU DE LA PISCINE

Le Parc du Château de la Piscine est situé à l'ouest du périmètre de l'AVAP, entre l'avenue de la Liberté et l'avenue de Lodève.

Le Parc a une superficie de 9 hectares environ. La perspective centrale orientée nord-sud et permettant de relier l'avenue de Lodève à l'avenue de la Liberté en passant par la bâtisse principale s'étire sur plus de 450m.

Le parc est occupé par un boisement dense. Depuis l'avenue de Lodève, aucune structure paysagère de parc ne peut être vue ni ressentie, à part au niveau de l'entrée sur le domaine, cour d'honneur et façade Nord de la bâtisse.

Cette entrée depuis l'avenue de Lodève est formée par une percée dans le boisement axée sur la façade principale (cette percée se prolonge à l'arrière du bâtiment pratiquement jusqu'à l'avenue de la Liberté). Deux chênes verts encadrent le portail et en second plan, à la lisière de la percée, le feuillage plus lumineux des platanes encadre la cour d'honneur. Des replantations récentes en alignement appuient cette composition qui a toutefois été amoindrie par le rehaussement de la voie routière. Généralement, l'accroche des murs d'enceinte du domaine du Château de la Piscine sur l'infrastructure routière en contre-haut (et non l'inverse!) affaiblit l'impact paysager du Parc et du bâtiment principal sur l'avenue.

Depuis l'avenue de la Liberté, le domaine du Château de la Piscine s'apparente à un boisement. De ce côté aussi le rehaussement de la voie routière a englouti les murs d'enceinte.





*Cité de Lattre de Tassigny*

*De haut en bas :*

*Rotonde centrale au bout de l'alignement de platanes taillés en tête de chat.*

*Circulation interne bordée de pelouse.*

*Les bâtiments de la Cité depuis l'avenue de Lodève.*

*Les différents bâtiments sont implantés selon une organisation interne à la parcelle, sans alignement sur rue. Un mur bahut surmonté d'une grille marque la limite de l'espace. À l'arrière, la végétation profite depuis quelques années du volume aérien rendu disponible par la suppression des alignements de platanes de l'avenue.*





À l'intérieur du Parc, des vestiges de jardins à la française, des parterres, pavillons, bassins, statues, vases, grille, des allées, l'espace d'un ancien potager sont encore visibles.

Le boisement du Domaine est composé en grande partie d'arbres à croissance spontanée et en port libre qui encadrent des pelouses et les cours en partie nord et qui recouvrent la quasi-totalité de la partie sud de part et d'autre de la perspective. Des pins d'Alep émergent d'une végétation à feuillage caduc. Le sous-bois dense semble prêt à prendre le relais des arbres arrivés à maturité.

En bordure de l'avenue de Lodève, une strate de sous-bois se développe rapidement vers un boisement haut suite à l'abatage de l'alignement de platanes qui lui était adjacent.

### **Enjeux :**

- Après la diminution successive de l'aire du Domaine, le périmètre du parc doit être protégé.
- L'intégrité du Domaine passe également par le soin apporté aux aménagements de ses abords et à la continuité des niveaux de cheminements. Le rapport spatial et d'usage entre l'avenue de la liberté et le supermarché doit ainsi être reconsidéré.
- Les éléments du jardin à la Française doivent être réhabilités rapidement avant leur disparition.
- Une ouverture au public du parc ne doit pas nuire à la lecture de la composition et à la diversité des motifs et espaces paysagers.

### **CITE DE LATTRE DE TASSIGNY**

La cité de Lattre de Tassigny longe le domaine du Château de la Piscine sur son flanc est.

La cité a une superficie de 4,5 hectares environ. Un axe orienté nord-est/sud-ouest, l'allée du Grand Pous, relie l'avenue de Lodève à la rotonde (130m).

Des alignements de platanes taillés en tête de chat structurent la cité, dont les bâtiments sont disséminés avec peu de densité selon un quadrillage dessiné par les voies de circulation.

La cité de Lattre de Tassigny présente une composition unitaire, homogène et peu dense, végétation et bâti compris, qui forme un contraste avec le parc du Château de la Piscine à l'ouest et avec le paysage pavillonnaire au Nord.

Outre les alignements de platanes, on trouve dans la cité des cyprès, des cèdres, quelques pins parasols plantés isolés ou en petits bosquets sur pelouse.

### **Enjeux :**

- Protéger la composition singulière de la Cité de Lattre de Tassigny en évitant notamment la construction systématique sur rue.
- Protéger les alignements de platanes taillés qui participent, avec la rotonde, à structurer l'espace.



*Ancienne gendarmerie, ci-dessus à gauche, point de vue Est depuis l'avenue de Lodève. On observe quelques grands arbres en cœur de parcelle, et derrière le mur de clôture en moellons, une jeune végétation arbustive.*

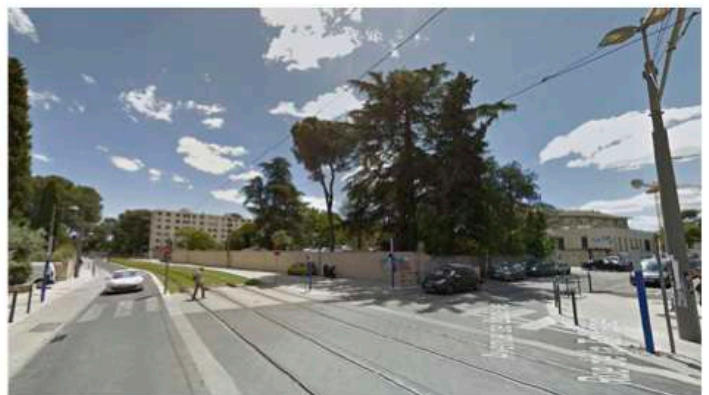
*Ci-dessus à droite, linéaire de clôture depuis l'avenue Masséna. Les murs de clôture ferment un espace sans densité bâtie ou végétalisée.*

*Ci-contre, depuis l'arrêt de tramway, quelques grands arbres éloignés de l'avenue émergent de la parcelle.*

*Ci-dessous, clichés de la clinique Beausoleil.*

*À gauche, les stationnements en pied du bâtiment principal et l'accumulation de panneaux routiers ne mettent pas en valeur le bâti. La végétation occupe les espaces interstitiels.*

*À droite, le bosquet mixte depuis l'avenue de Lodève. Les grands arbres de parcs ne forment plus que difficilement un ensemble arboré dense capable de contenir l'avenue.*



## ANCIENNE GENDARMERIE

La parcelle de l'ancienne gendarmerie s'étend sur pratiquement 3 hectares entre l'avenue de Lodève, l'avenue de Masséna et la rue de la Taillade. Les bâtiments existants, qui s'inscrivent sans lien avec l'avenue de Lodève, s'élèvent sur un terrain largement imperméabilisé. Il n'y pas de composition paysagère accompagnant ce bâti. Depuis l'avenue de Lodève, trois groupements d'arbres de haut-jet sont visibles (grands arbres essences résineux et feuillages persistants). La construction du mur de clôture en moellons a amélioré l'insertion de cette grande parcelle dans le linéaire de l'avenue de Lodève et sur l'avenue Masséna. Toutefois, les préconisations de plantations sur l'avenue de Lodève n'ont pas été suivies.

Le projet d'aménagement de cette grande parcelle est une occasion d'affirmer le rôle structurant et l'identité paysagère de l'avenue de Lodève.

### Enjeux :

- Le traitement végétal et l'organisation du bâti doivent pour pouvoir éclairer une lecture globale du secteur, comme un nouveau paysage indépendant connecté à l'avenue de la Liberté.
- Connecter pour les circulations douces l'avenue de Liberté à l'avenue de Lodève.
- Eviter l'alignement (bâti ou végétal) sur l'avenue de Lodève, mais plutôt profiter de la profondeur de la parcelle pour jouer sur différents plans paysagers et bâtis.

## CLINIQUE BEAUSOLEIL

La clinique Beausoleil occupe une parcelle de 2 hectares environ qui longe à l'est la rue de la Taillade et qui s'étire de l'avenue de Lodève à l'avenue de la Liberté.

Le bâtiment principal orienté vers l'avenue de Lodève est distant de celle-ci d'une soixantaine de mètres, un bosquet d'arbres de haut-jet occupe cet espace de recul.

Le bâti et les surfaces de stationnement se sont peu à peu étendus sur cet espace de recul et à l'arrière du bâtiment au niveau de l'ancien parc.

L'état général des plantations révèle l'imperméabilisation progressive de la parcelle. Le bosquet sur l'avenue de Lodève (cèdres, pins d'Alep, chêne blanc) apparaît amoindri du fait d'un manque de densité de sujet arboré. Autour du bâtiment, de petits groupements d'arbres (néflier du Japon, magnolia persistant, platane) apparaissent comme des reliquats de l'ancien parc.

Depuis l'intérieur de la parcelle, la composition végétale a disparu, le bâtiment ceinturé par les voies de circulation routière n'apparaît plus dans un écrin de verdure, mais à l'arrière-plan d'un parking.

**Enjeux** pour la clinique Beausoleil, et plus généralement les domaines végétalisés avec construction en recul le long de l'avenue de Lodève :

- Protéger la densité et la qualité des bosquets sur l'avenue de Lodève. La qualité des revêtements de sols et la proportion de pleine terre sont des paramètres à prendre en compte.
- La protection des bâtiments d'intérêt patrimonial va de pair avec la protection des parcs qui les accompagnent (composition, structure, densité et qualité de la végétation, tailles de formation et d'entretien des arbres).



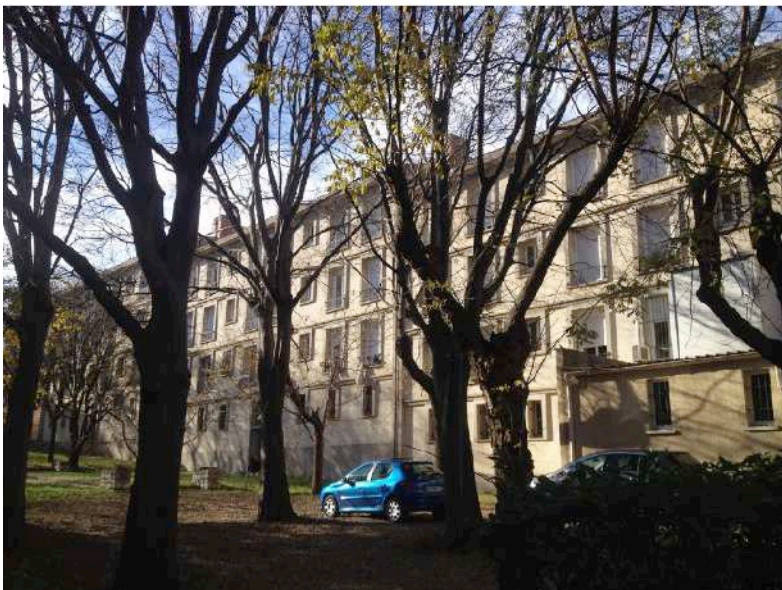


*Cité Astruc,  
Ci-dessus à gauche, rue de  
Clémentville, voie interne à la cité,  
alignement mixte arboré/ arbustif  
taillé, selon un gabarit cohérent  
avec l'usage résidentiel de la voie.*

*Ci-dessus à droite, depuis  
l'avenue de Lodève, la Cité Astruc  
se trouve en contrebas. En limite  
est, la cité s'insère dans un tissu  
urbain résidentiel fortement  
arboré.*

*Ci-contre, espace vert extensif au  
cœur de la cité. Quadrillage de  
pins sur une pelouse épousant les  
courbes du terrain.*

*En bas, espace densément arboré  
en cœur d'îlot.*



## CITE ASTRUC

Située en contrebas de l'avenue de Lodève, délimitée au sud par le tracé de l'aqueduc Saint-Clément, la cité Astruc est un ensemble de bâtiments de logements collectifs orientés Nord-Sud parallèlement aux voies de circulation.

Son accroche à l'avenue de Lodève se fait par la rue de Clémentville, le réaménagement de ce petit carrefour a été réalisé à l'occasion de l'arrivée du tramway, avec plantations de pins parasols.

Deux vastes espaces en pieds d'immeubles sont traités en pleine terre et arborés. Au nord, un petit boisement de pins d'Alep sur pelouse donne sur le terrain de foot et s'infiltré entre les

bâtiments. Dans la partie Est, le cœur d'îlot arboré (mail de sophoras sur pelouse) participe à la végétalisation de l'avenue de Lodève. La vue depuis le trottoir sur la cime du mail révèle la différence de niveau entre les deux espaces.

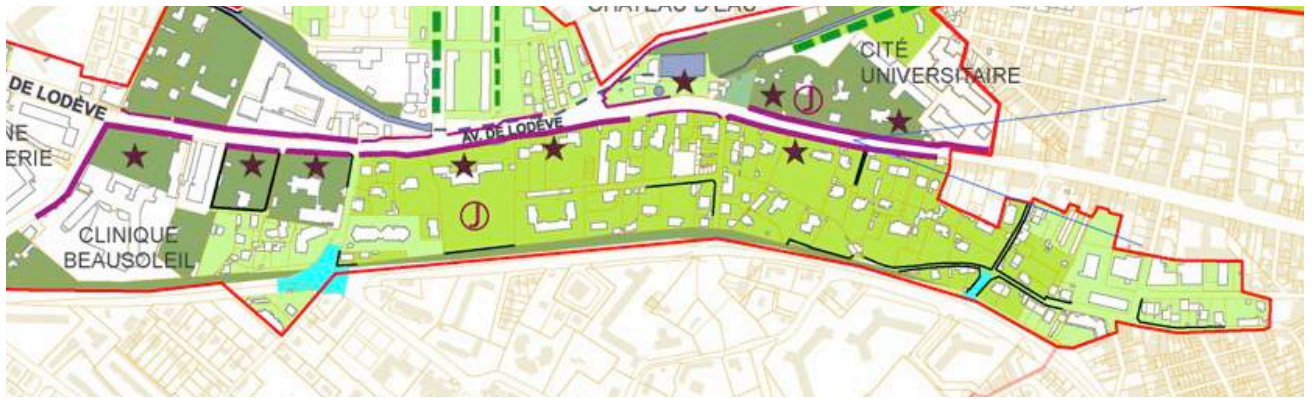
Des alignements d'arbres ornent les voies routières internes : sophoras, prunus en cépées, , nouveaux alignements mixtes de tilleuls et micocouliers.

Les espaces verts, qui s'étendent généreusement sans être coupés par les voies de circulation routière, jouent un véritable rôle dans la structure du quartier et agrémentent les espaces collectifs d'une ambiance ombragée. Ils sont pratiqués par les habitants du quartier élargi (jeux pour enfants et abords du terrain de foot). L'échelle des boisements est pertinente par rapport aux gabarits des bâtiments collectifs.

### **Enjeux :**

- entretenir la végétation en place sans partitionner les vastes étendues de pleine terre. Un travail de diversification de la palette arborée (en cours) et de régénération des pelouses (strate diversifiée de couvres-sols) ne pourront que qualifier et pérenniser ces espaces verts.



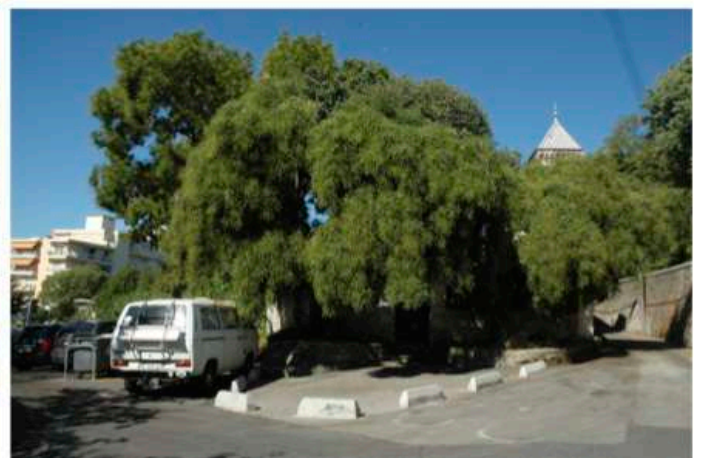
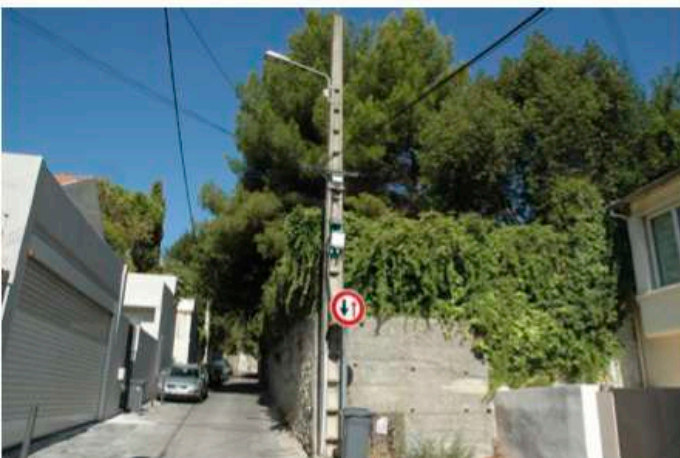
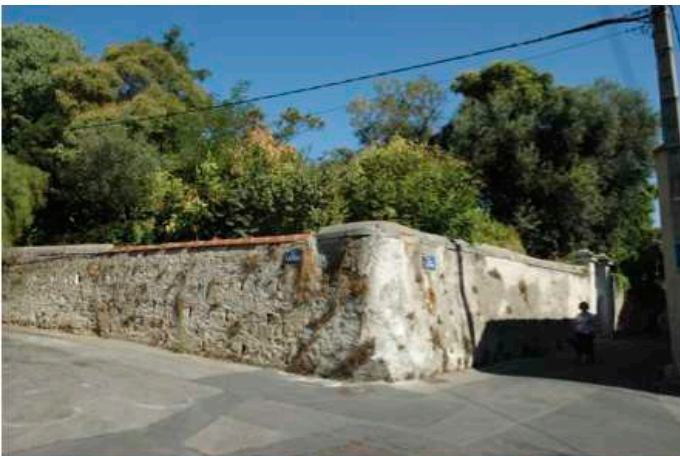


*De haut en bas et de gauche à droite :*

*Mur de clôture d'une propriété structurant un carrefour interne au quartier. C'est bien la qualité des espaces privés qui donne la valeur paysagère et urbaine au secteur.*

*Rue Haguenot, ici les éléments bâtis ne présentent pas de grande qualité. Cependant le caractère du quartier est là : la densité végétale et le gabarit des voies internes en sont des caractéristiques essentielles.*

*Rue Nogaret, au niveau du débouché sur l'avenue de la Liberté, le caractère routier de l'avenue colonise l'intérieur du quartier résidentiel.*





## Le quartier résidentiel des impasses

Ce quartier est situé entre l'avenue de Lodève et l'avenue de la Liberté, il s'insère entre la rue Louis Braille à l'est et la clinique Beausoleil à l'ouest.

À l'est du périmètre d'étude, la rue Haguenot marque la limite du quartier des impasses à caractère résidentiel fortement végétalisé avec le quartier du faubourg Figuerolles. La topographie du terrain marque aussi l'entrée dans le quartier; si le faubourg Figuerolles s'étale sur un terrain relativement plat, le quartier des impasses est installé sur les flancs d'un petit relief.

Dans ce quartier résidentiel, la végétation des jardins est dense et continue si bien que l'ensemble des arbres des différentes parcelles produisent un boisement ininterrompu et homogène. Sur la carte, ces espaces sont identifiés en tant que « Couverture arborée de quartier ». Le secteur comprend des jardins et des arbres intéressants, toutefois c'est bien l'ensemble ou l'unité du couvert végétalisé qui est mis en avant dans l'étude.

Depuis le domaine public, la vue depuis les rues et impasses est canalisée par les murs de clôture et le couvert débordant des arbres des jardins. L'étroitesse des voies met en exergue cette végétation.

L'intérieur des parcs et jardins privés est rarement visible. C'est en débouchant sur les avenues que l'horizon urbain réapparaît.

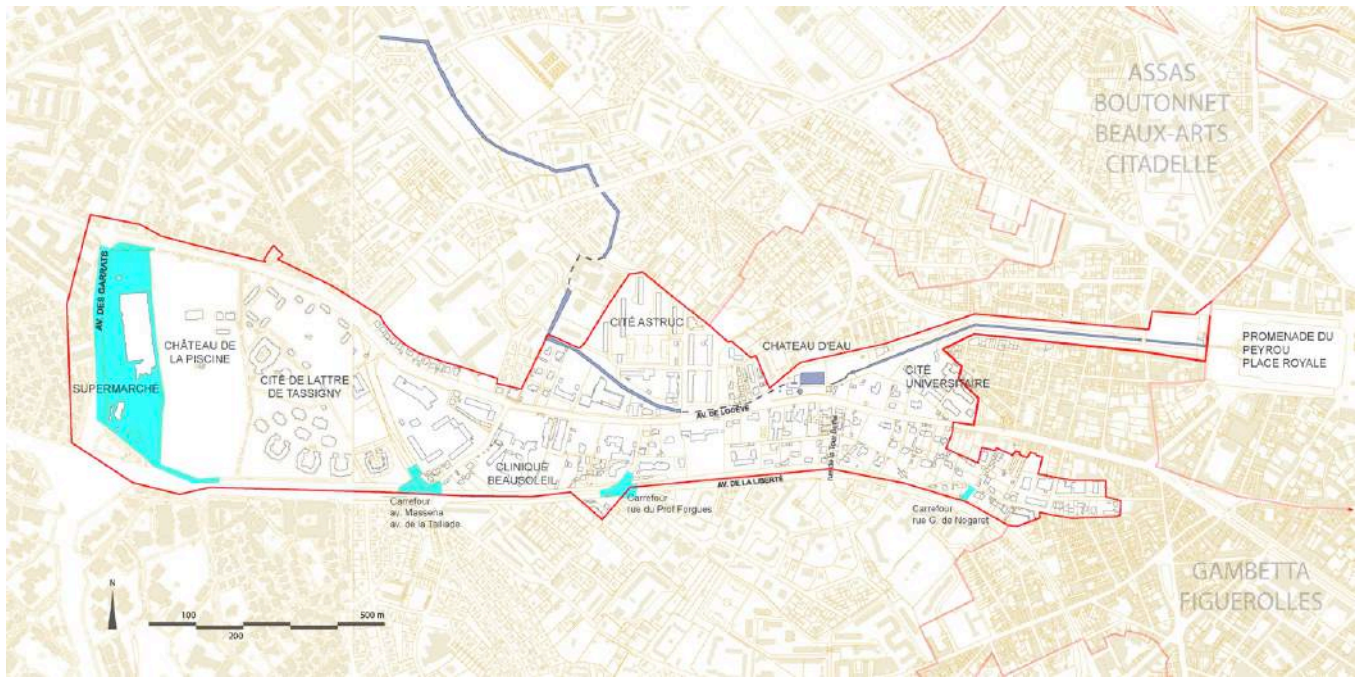
La palette végétale mêle des essences de développement spontané (pour lesquelles les talus de l'avenue de la Liberté sont une pépinière : chênes verts, ailantes, robinier faux-acacia, micocoulier) des essences horticoles exotiques, caractéristiques des grandes propriétés (à grand développement type pins parasols, cèdres, cyprès) et de jardins plus modestes (type sophora pleureur, magnolia), enfin des fruitiers en arrière des murs-bahut de clôture. Du fait de la difficulté d'accès automobile, on constate que l'emprise des espaces en pleine terre est importante, garant de la présence de strates de végétation basse (arbustes, sous-arbrisseaux, couvre-sols) et facteur positif sur la croissance et la pérennité des arbres.

Plusieurs passages permettent de rejoindre le quartier des impasses à l'avenue de Lodève : voies ouvertes à la circulation automobile et venelles piétonnes. Ces entrées depuis l'avenue de Lodève s'immiscent en général de manière harmonieuse dans le linéaire des murets de clôture.

Au sud du quartier, le saut d'échelle et la rupture d'ambiance paysagère et urbaine entre le quartier des impasses et l'avenue routière de la Liberté sont, par contre, saisissants, le débouché de la rue Guillaume de Nogaret en particulier.

### Enjeux :

- Protéger la densité et la continuité du couvert arboré.
- Conserver et augmenter la qualité de la palette végétale (sur certains tronçons, l'aménagement de haies de clôture aux feuillages persistants (thuyas, troènes, etc.) banalise les lieux.
- Maîtriser le devenir des voies routières internes au quartier : leurs gabarits, leur caractère de voies en impasse garantit une circulation routière faible, ce qui impacte directement l'ambiance paysagère et le confort des usagers.
- Soigner les passages entre l'avenue de la Liberté et le quartier des impasses. Le caractère routier de l'avenue de la Liberté (traitement de sol et mobilier urbain, éclairage) ne doit pas s'infiltrer dans ce quartier aux singularités et au charme fragiles.



*carrefour Noguaret/Liberté,*



*talus arborés de l'avenue de la Liberté*



*carrefour Masséna / Taillade*



*contre-allée de l'avenue de la Liberté*

## Les interfaces avec l'avenue de la liberté, points d'entrée vers les quartiers de l'AVAP

L'avenue de la Liberté est une artère routière densément empruntée qui dessert le centre-ville de Montpellier. Son tracé suivant un axe est-ouest correspond à la limite sud du périmètre de l'AVAP Lodève-Château de la Piscine. Son trafic et sa configuration interrompent localement les continuités urbaines.

La bande roulante de l'avenue de la Liberté n'épouse pas les irrégularités du relief du site. Ainsi, elle se trouve en contrebas des quartiers de l'AVAP sur un tronçon compris entre les carrefours de la rue du Professeur Forgues et de la rue Guillaume de Nogaret. Sur ce tronçon, des talus arborés denses et continus accompagnent l'avenue. Cette végétation masque et protège les bâtisses des quartiers résidentiels intérieurs au périmètre de l'AVAP.

Trois carrefours sur l'avenue permettent d'accéder au cœur des quartiers de l'AVAP, et une passerelle piétonne l'enjambe (la rue de la Tour Buffel rejoint par passerelle un reliquat de quartier résidentiel au sud de l'avenue de la Liberté).

Les aménagements de ces carrefours ont été réalisés à l'échelle de la voie routière de l'avenue de la Liberté. Bien qu'ils en constituent des entrées très pratiquées, ces carrefours -par leurs matériaux, leurs gabarits de bande roulante et de trottoir- ne révèlent pas les qualités des quartiers jardinés et résidentiels de l'intérieur de l'AVAP.

D'ouest en est,

le carrefour au niveau de la nouvelle avenue Masséna et de la rue de la Taillade, matérialisé par un rond-point en retrait de l'avenue de la Liberté, imprime un caractère routier au secteur, sensible jusqu'à l'avenue de Lodève. Un îlot résidentiel arboré à l'angle Est marque encore qualitativement l'entrée dans le quartier résidentiel.

- au niveau du carrefour avec la rue du Professeur Forgues, l'étau végétal se desserre, ainsi que le bâti, laissant à l'infrastructure routière une place dominante. De larges emprises de stationnement non arborées associées à des clôtures peu qualitatives banalisent le lieu.
- la rue de la Tour Buffel enjambe l'av. de la Liberté en contrebas, qui disparaît dans la végétation des talus. Ici, l'avenue de la Liberté s'apparente à un cours d'eau bruyant au fond de son vallon.
- la rue de Nogaret n'est pas accessible aux véhicules directement depuis l'av. de la Liberté. L'accès piéton y est, lui, possible. Depuis l'avenue de la Liberté, le traitement de cette entrée au cœur du quartier résidentiel des impasses a été réalisé sans égard pour les qualités du secteur. L'entrée soignée des jardins, la continuité des murs de clôture sont parasités par des éléments techniques de voie sans issue routière (dépôt de poubelles, mobilier).

### Enjeux :

Le traitement urbain et paysager non maîtrisé de ces interfaces peut dénaturer les caractéristiques paysagères, de valeur patrimoniale, des quartiers de l'AVAP, et affaiblir leurs impacts qualitatifs depuis l'extérieur du secteur. Les emprises routières surdimensionnées peuvent créer de nouveaux flux qui dénaturent en profondeur les caractéristiques d'usage et d'ambiance du quartier de l'AVAP.

Ainsi, il s'agit de :

- Veiller à ne pas traiter uniquement d'un point de vue routier ces interfaces, mais les envisager depuis les deux rives de l'avenue de la Liberté.
- Assurer un cadre aux aménagements et à l'évolution de ces carrefours par le développement d'un traitement végétal et la préservation du patrimoine végétal existant.





## **1.2.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL**

- LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES
- LES TOITS
- LES MATERIAUX ET DECORS
- LES MENUISERIES
- LES CLOTURES
- LES ALTERATIONS DU BATI
- LES ALTERATIONS DES CLOTURES

## LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

L'AVAP abrite des quartiers résidentiels. On y trouve essentiellement des maisons plus ou moins grandes enserrées dans leur jardin ou des immeubles collectifs eux aussi implantés au sein d'espaces végétalisés. Quelques commerces, situés en rez-de-chaussée des immeubles accompagnent cet habitat. Les services se répartissent le long de l'avenue de Lodève, équipements scolaires, banques, équipement médicaux...et un vaste supermarché clôt l'AVAP à l'ouest.

Hormis le château de la Piscine et ses dépendances et le bâtiment du 109 avenue de Lodève (§ page 56), les autres constructions ont été édifiées à la toute fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et au XX<sup>ème</sup> siècle.

### Fin du XIX<sup>e</sup> siècle et début du XX<sup>e</sup> siècle

- Les façades sont en pierre de taille ou en moellons enduits. Elles sont composées, présentent un décor travaillé et témoignent parfois du caractère éclectique de l'architecture de cette époque qui emprunte aux styles des époques précédentes (§ page 57 et 58).

Les bâtiments conçus par Edmond Leenhardt sont remarquables, représentatives d'une architecture exceptionnelle et de la société montpelliéraine qui les a faites construire (§ page 59 à 62).

On doit à Edmond Leenhardt dans le secteur de l'AVAP :

- . Les maisons individuelles de la rue Yvan, espace ponctuel et fermé.
- . Les violettes.
- . La clinique mutualiste.
- . Les grilles et le pavillon d'entrée du château de la Piscine.

Les « villas » patrimoniales et leurs jardins :

- . Villa rue Tédénat.
- . Villa Emma Calvet dit Harmonie.
- . Villa les Chardons.
- . L'octroi de Lodève.

Son architecture se caractérise, entre autre, par ses éléments de prédilection : corniches, frises, angles et pierres. La charpente est plus ou moins anglée, ce qui donne aux toits des formes parfois surprenantes. Sous la génoise du toit un enduit sculpté pour donner des feuilles, des pictogrammes, ... (comme le faisaient les maures).



*Chaîne d'angle, Clinique Beausoleil, bâtiment d'accueil*

La façade, toujours très travaillée jusque dans le moindre détail, est constituée de moellons avec des chaînes d'angles qui sont souvent en pierres diamantées ou en bossage.

La ligne de charge des fenêtres est respectée et ne gêne en rien quand elles sont jumelles. Les linteaux sont très soignés dans tous les cas.

Les menuiseries sont en harmonie avec la façade et font ressortir la finesse du travail effectué sur les encadrements notamment ainsi que sur les colonnes.

Les clôtures reprennent généralement le même type d'aspect et de matériaux que la bâtisse principale. Les murs sont relativement hauts afin d'isoler la bâtisse de la rue pour une plus grande quiétude.



## Début du XX<sup>e</sup> siècle jusqu'aux années 1950,

Les styles se diversifient

- Si la grande majorité des bâtiments est encore construite en maçonnerie traditionnelle, moellons ou pierre (les édifices en béton ou agglomérés de ciment sont rares), les typologies sont assez variées et sont en généra représentatives de leur décennie.

On retrouve des constructions en moellons de type meulière, avec des décors riches et travaillés, comme la clinique Beausoleil d'Edmond Leenhardt, édifée à partir de 1933.

La majeure partie des bâtiments est en maçonnerie recouverte d'enduit ciment. On trouve des décors sculptés en ciment naturel ou artificiel, typiques des années 30/40

Les immeubles de logement collectif de Marcel Bernard ou des Carliers sont alors novateurs, avec des structures en béton habillées de briques ou de pierres de taille.

## Des années 50 aux années 70

Les petites maisons construites dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle essentiellement au nord de l'avenue de Lodève, entre l'actuel lycée Jules Guesde et le carrefour de l'avenue des Garrats présentent aussi plusieurs typologies :

- Les pavillons classiques des années 50, logement à l'étage donnant sur une terrasse, toit charpentée avec tuiles marseillaises
- Certaines maisons des années 70 (poupe bateau, angles arrondis, toit plat sans charpente, couleur pâles ...).

## LES TOITURES

La forme des toits, souvent complexe, va de paire avec la typologie architecturale des bâtiments.

Ils sont recouverts de tuiles canals, puis à partir des années 1920, les tuiles mécaniques plates permettent des pentes plus raides, sur des plans en « L » ou en « T » qui vont donner des façades pignons, avec ou sans petite croupe.

Dans les années 50, les volumes et donc les toits se simplifient, ils sont souvent à 4 pentes, recouverts de tuiles marseillaises en terre cuite.

De rares constructions arborent des toits plats avant les années 70 (bâtiments de la Cité Universitaire en 1933) puis certaines rares maisons en sont recouvertes, ainsi que quelques immeubles contemporains. La majorité des bâtiments est encore aujourd'hui recouverte par des toits en pente et des tuiles.

### Ouvertures et installations en toiture

Il y a très peu d'ouvertures, d'émérgences ou d'installations sur les toits en pente.

Les toits ne comportent en général pas de verrières. On ne trouve quasiment que des lucarnes de petites dimensions permettant un accès au toit pour une personne.

Les quelques cheminées et conduits sont maçonnés et s'intègre à l'architecture.

Les toitures en pente sont dans leur grande majorité, préservée dans leur intégrité architecturale.

## Bâtiments XVIII<sup>e</sup>



La ferme du Grand Pous



... avec l'ajout d'un pigeonnier fin XIX<sup>e</sup>



Maison XVIII<sup>e</sup> située au 109 avenue de Lodève



Détail



1770-1771 Château de la Piscine, architecte probable Giral



Chapelle du château



## Grandes maisons fin XIX<sup>e</sup> - début XX<sup>e</sup>



101 avenue de Lodève



105 avenue de Lodève **LEENHARDT ?**



Villa de la Tour Buffel - Architecte Buffel 1894



Villa Eugénie - 11 rue Guillaume Nogaret



30, rue de la Tour Buffel



## Grandes maisons fin XIX<sup>è</sup> - début XX<sup>è</sup> (suite)



Rue de la Tour Buffel



10 rue Nogaret



Villa «Cécile» Rue de la Tour Buffel



2 rue Nogaret



Immeuble avenue de Lodève



## Maisons début XX<sup>e</sup> de l'architecte Edmond Leenhardt



Pavillon et grille château de la Piscine, av de Lodève - 1908 et 1911



Villa Green House 103 av de Lodève, Impasse des Violettes - 1905



Détail



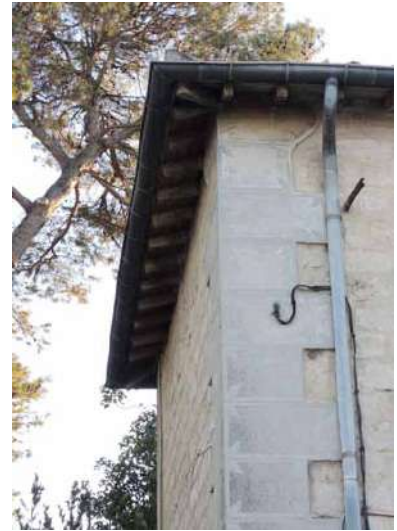
Villa du «Professeur Tadenat» 2, rue du Prf. Tadenat - vers 1910



Maisons début XX<sup>e</sup> de l'architecte Edmond Leenhardt (suite)



Pavillon d'entrée de la Villa «Antoinette Bermond» 109 av de Lodève - 1912



Détail



14 maisons rue Yvan, construction à partir de 1900



Rue Yvan



Rue Yvan



Rue Yvan



## Maisons début XX<sup>e</sup> de l'architecte Edmond Leenhardt suite



Villa de «l'Octroi de Lodève», 107 av de Lodève - 1912 et 1920



Détail



Villa «Des Chardons», 74 av de Lodève 1907 - 1908



Détail



Villa «Harmonie», 74 av de Lodève - 1907-1908 (Photo CAUE 34) Consul d'Espagne



Détail



## Équipement début XX<sup>e</sup> - architecte Edmond Leenhardt



Clinique Beausoleil avenue de Lodève à partir de 1933 - Architecte E. Leenhardt



Détail



Clinique Beausoleil



Détail



Clinique des Violettes à partir de 1905 Architecte E. Leenhardt ? **À VERIFIER**



Détail



## Maisons années 30



Impasse de la Tour Buffel



Impasse de la Tour Buffel - Détail



126, rue de la Tour Buffel



Impasse de Violettes



44 Rue de la Tour Buffel



## Maisons années 40 à années 70



Rue Haguenot - Années 40



Avenue de Lodève - Années 50



Avenue de Lodève - Années 50



Avenue de Lodève - Années 50



Avenue de Lodève - Années 70



Avenue de Lodève - Années 70



## Les ensembles composés des années 50

Marcel Bernard a construit deux ensembles à l'architecture novatrice, la cité des Arceaux, première cité universitaire de la ville et la cité Astruc, logement social avec équipements.



La rotonde, allée du Grand Pous



Résidence de Lattre de Tassigny milieu XX<sup>e</sup> siècle



Cité universitaire - architecte Marcel Bernard



Cité universitaire



Cité Astruc architecte - Marcel Bernard



Immeuble avenue de Lodève



## LES TOITS

*Les toits sont en harmonie avec la typologie des bâtiments*



Ancienne ferme Pous (tuiles canals)



Les maisons de la rue Buffel (tuiles mécaniques plates)



Pavillons 1950/1970 toit terrasse



Cité Astruc Toit en tuiles peu reman



## MATERIAUX ET DECORS

*Les matériaux et les décors associés sont riches et variés*



Enduit à la chaux/Modénature en pierre de taille



Mur en moellons façon meulière



Façade en ciment



Structure en béton, mur en pierre Cité Astruc

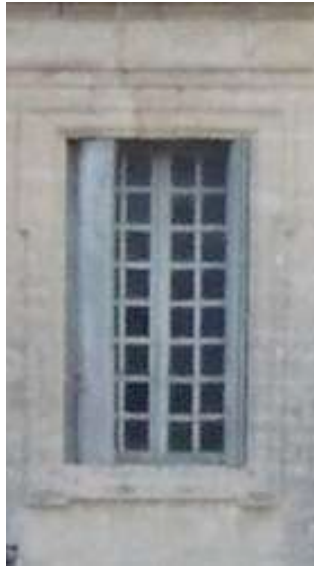


## LES MENUISERIES

Les menuiseries correspondent à la typologie des façades



Château de la Piscine



109 av. de Lodève



115 av. de Lodève



Rue G.Nogaret



Architecte M. Bernard Cité U



Architecte E.Leenhardht Clinique



Architecte M.Bernard (Cité U et cité Astruc)



Archi. Carlier 100 av de Lodève



## LES CLOTURES

*Les clôtures ont des aspects différents et alternent entre enduits et pierres apparentes. L'ambiance générale est maintenue du fait de la quasi-continuité de l'ensemble clôtures/ végétation. Ce sont elles qui qualifient fortement les espaces publics.*



Avenue de Lodève



Avenue de Lodève



Avenue de Lodève



Impasse les Violettes



Rue de la TOur Buffel



10 rue Nogaret



## LES ALTERATIONS DU BATI

*Les ajouts ne mettent pas toujours en valeur l'architecture initiale et peuvent aussi la masquer*

*Les menuiseries participent grandement à la qualité des façades. Leur remplacement par des éléments qui ne sont plus en harmonie avec la typologie initiale, que ce soit au niveau des matériaux ou de leur dessins, (profilés ou morphologie générale), altèrent la lecture architecturale.*



Rue Yvan, menuiseries bois remplacées par du PV



Cité Astruc menuiseries en PVC et menuiseries d'origine en acier



Cité De Lattre de Tassigny Bloc Volet/fenêtres en PVC



Clinique Beausoleil

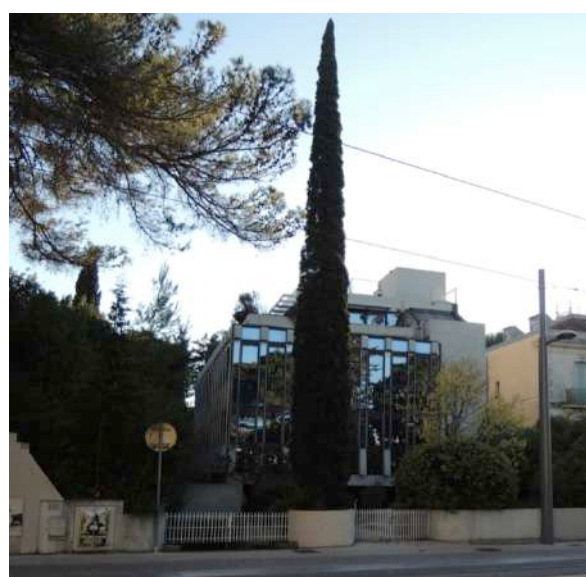
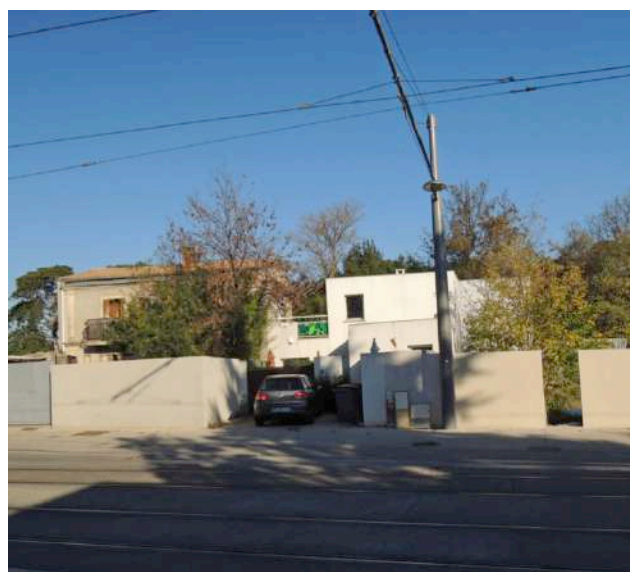


## LES ALTERATIONS DES CLOTURES

*La dégradation des Clôtures ou leur non adaptation au contexte paysager ont un impact très négatif sur la perception de l'espace public*



3 exemples avenue de Lodève

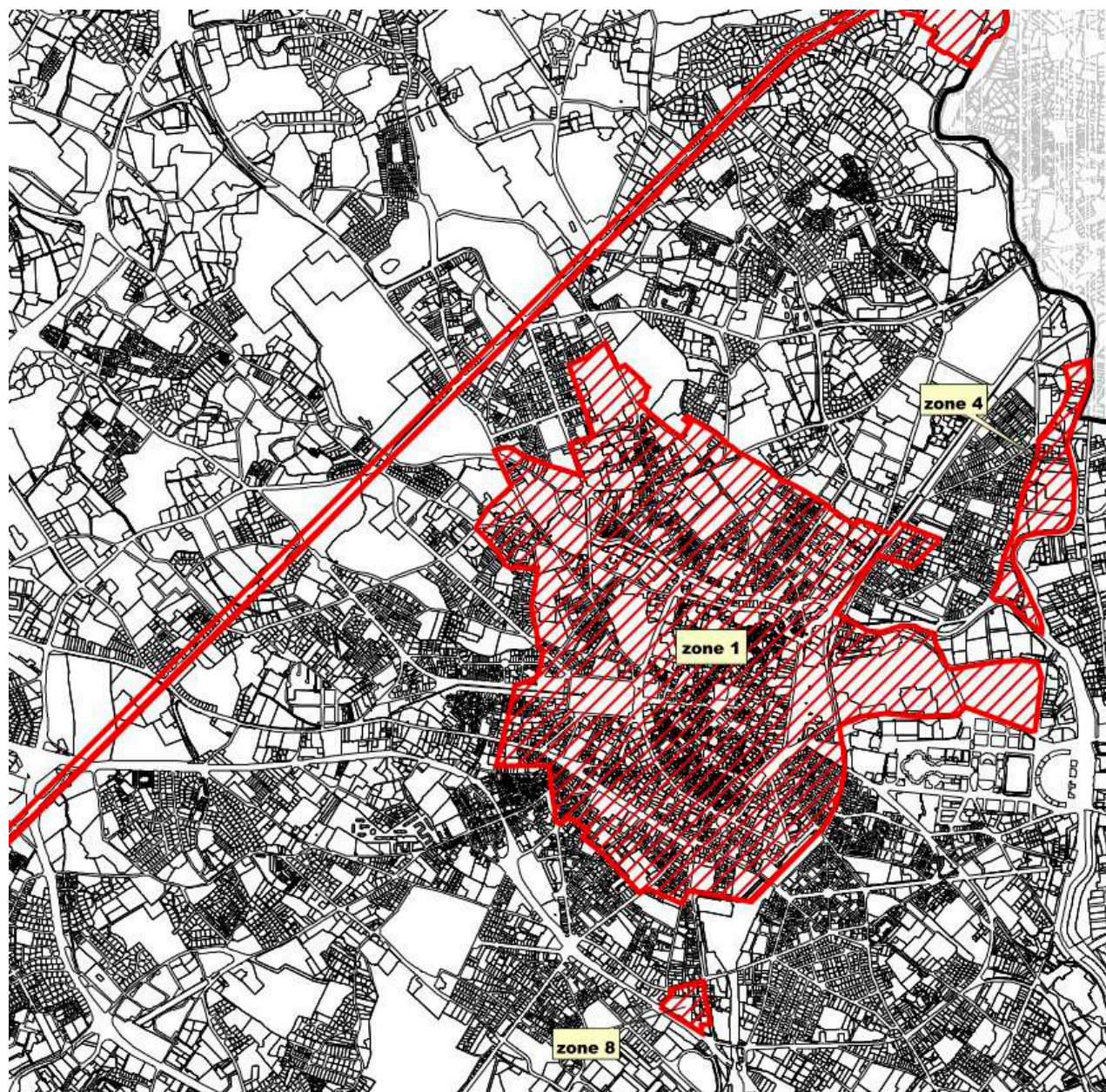






### **1.2.3 LES AUTRES PATRIMOINES**

- ARCHEOLOGIE
- PATRIMOINE CULTUREL LOCAL



ZPPA : Zone de présomptions de prescriptions archéologiques  
Extrait de la carte communale



## SITES ARCHEOLOGIQUES

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques de Montpellier sont figurées sur le plan ci-joint.

L'AVAP est concernée par la zone 1 qui concorde avec la ville médiévale et ses extensions anciennes de type faubourgs.

En application des dispositifs du titre II du livre V du Code du Patrimoine, sont susceptibles d'être soumis à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

toute demande d'utilisation du sol concernant les sites archéologiques ou situées dans une zone archéologique sensible telle que définie par l'article L. 522-5. les projets d'aménagement affectant le sous-sol qui sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique relèvent notamment :

- des articles L.523-1, L.523-4, L. 523-8, L.522-5. L. 522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du Code du patrimoine ;
- de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme ;
- de l'article L.122-1 du Code de l'environnement ;
- de l'article 322-2, 3° du Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

La délivrance d'un permis sur un terrain comportant un site archéologique, porté à connaissance ou de notoriété publique, engage la responsabilité de la commune. Les dispositions à prendre en cas de découvertes fortuites telles que prévues par l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, sont rappelées en annexe du règlement.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune.

En cas d'informations nouvelles, le Service Régional de l'Archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L. 522-4 et 522-5 du Code du patrimoine.

## LE PATRIMOINE CULTUREL

Sources : ZPPAUP avenue de Lodève -Château de la Piscine, mémoire de Clémence Segalas, CAUE

L'AVAP est marquée par l'œuvre de deux architectes majeurs de Montpellier, Edmond Leenhardt et Marcel Bernard. Il comporte aussi des bâtiments des architectes Carlier. Tous ces architectes ont laissé une empreinte forte dans le paysage urbain de Montpellier et sa culture.

### Edmond Leenhardt (1870-1950)

E. Leenhardt est né en 1870 à Montpellier. Son père médecin est issu d'une famille comptant parmi les notables protestants montpelliérains. Il intègre l'école des Beaux-Arts de Paris pour se consacrer à des études d'architecture. En 1898, à l'âge de 28 ans, il obtient son diplôme ADG (Architecte du Gouvernement) et revient à Montpellier pour exercer son métier. En 1899 il épouse Pauline Tissié, fille de l'un des plus riches banquiers de Montpellier.

Il s'impose très vite comme l'architecte officiel de la bourgeoisie protestante montpelliéraine. Il réalise pour celle-ci de somptueuses villas, mais il construira avec autant de soin les premières « Habitations Bon Marché » de Montpellier pour des familles plus modestes.



Son domaine d'exercice est très vaste : caves coopératives, cliniques, postes, bâtiments d'enseignement, monuments, mobilier, ferronneries d'art... Toutes ses réalisations témoignent d'une œuvre où l'exigence de la qualité à toutes les échelles du projet est une constante. Toitures aux débords de charpente soulignées par de larges frises, emploi de moellons de pierre pour la construction, ouvertures aux encadrements ornementés, caractérisent son œuvre. L'architecte est très marqué par les différentes expositions universelles, seuls lieux en Europe où l'on pouvait alors découvrir les ambiances exotiques du monde. Il fut l'utilisateur type de ces modes de décorations. Leenhardt s'invente un style, des formes, un langage propre qu'il adapte à la demande de ses clients.

En 1925 Edmond Leenhardt mettra ses compétences d'urbaniste au service du « Plan d'extension, d'assainissement et d'embellissement » de la ville de Montpellier imposé par la loi Cornudet.

On lui doit le projet de développement de la ville jusqu'au Lez et la création d'un boulevard périphérique.

Il travaillera jusqu'à sa mort en 1950, mais à partir de 1933, il s'associera avec son neveu et architecte, Jean de Richemond qui lui succèdera en reprenant son agence. »



## Marcel Bernard (1894-1981)

« Marcel Bernard est né à Montpellier d'une famille modeste, il commence son apprentissage très jeune. Dès l'âge de 13 ans il est manœuvre sur des chantiers, ce qui lui permet une première approche des métiers de la construction.

Il commence ses études d'architecture à l'Ecole des Beaux-Arts de Montpellier en 1914 en suivant d'abord les cours du soir. Premier lauréat, boursier de la ville de Montpellier il entre à l'Ecole Nationale des Arts Décoratifs en 1919, où il obtient un grand prix d'architecture.

Une médaille d'or aussi, avec la mention très bien, au conservatoire des Arts et Métiers.

Il suit également les cours d'Arnaud à l'Ecole Centrale des Arts et Métiers et acquiert ainsi une double formation, à la fois celle d'un architecte-décorateur et celle d'un ingénieur.



Il a appris la technique du béton armé, qui sera son matériau de prédilection durant la première partie de sa carrière, l'associant par la suite à la pierre pré-taillée, retournant à la technique qu'il connut à ses débuts en tant qu'apprenti.

Marcel Bernard est un des architectes les plus importants à Montpellier au cours de la période 1930-1960 où il marque le paysage montpelliérain de ses constructions en béton puis en pierre.

Il est l'un des tous premiers à utiliser le béton armé dans des constructions publiques et privées, dans des programmes variés aussi utilitaires que décoratifs dans la région montpelliéraine.

Résolument moderne dans sa technique aussi bien que dans ses conceptions architecturales, il ouvre la voie de la modernité architecturale dans la région et montre le chemin à la nouvelle génération.»



## René et Louis Carlier

Léopold (1839-1922), son fils Louis (1872-1955) et son petit fils René 1899-1985 sont entrés dans l'histoire en 1870 et l'ont illustrée jusqu'en 1970.

Trois créateurs, dont les édifices emblématiques marquent encore des villes comme, Montpellier, Béziers, Sète, Perpignan, Narbonne, Lamalou-les-Bains, mais aussi de nombreuses communes rurales.

René Carlier construit avec son père Louis des logements sociaux ou locatifs à Montpellier (exemple du 100 avenue de Lodève).

Il utilise le béton mais comme les autres architectes de son temps, répond aux goûts plus traditionnels de sa clientèle en limitant son usage à certains éléments comme les colonnes et les parties saillantes, le reste étant en pierre.

La nouveauté vient alors de la volumétrie, en alliant jeux de percements, tablettes horizontales, et bow-windows à pans coupés.

Il développe par ailleurs une écriture régionale à travers ses maisons qui ornent les faubourgs où l'on retrouve l'emploi de cordons de génoises.





## **1.3 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL**

### **1.3.1 LES OBJECTIFS DE PROTECTION**

### **1.3.2 LIMITES DE L'AVAP**

## 1.3.1 LES OBJECTIFS DE PROTECTION

Le secteur d'étude fait l'objet d'une fiche de synthèse, organisée sous forme de tableau.

Cette fiche identifie les caractéristiques du secteur et les enjeux patrimoniaux et architecturaux qui lui sont liés.

Les éléments patrimoniaux qui en font sa valeur sont listés et classés dans une première colonne descriptive selon des rubriques suivantes :

- Le paysage urbain et paysager
- Le patrimoine architectural
- Les autres patrimoines avec les valeurs archéologiques, historiques et culturelles.

Face à ces éléments, une deuxième colonne liste quels sont les objectifs d'une gestion qualitative de ces différents patrimoines.

Ces données vont permettre d'élaborer la synthèse des diagnostics patrimoniaux et environnementaux.

Les objectifs définis serviront ensuite de référence pour la rédaction du règlement de l'AVAP



<b>CARACTÉRISTIQUES DE L'IDENTITÉ DU SECTEUR Lodève-Château de la Piscine</b>	<b>ENJEUX PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX</b>
<p>L'AVAP fait le lien entre le centre ville et la périphérie, le Peyrou et le Château de la Piscine (MH) et englobe l'aqueduc, avec les Arceaux et le réservoir (MH)</p> <p>Elle est structurée par 3 éléments linéaires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aqueduc et ses abords (MH)</li> <li>• L'avenue de Lodève</li> <li>• et en limite, hors AVAP et bordant le site, l'avenue de la Liberté</li> </ul> <p>Partie 1, AVAP côté est : l'ambiance est très particulière, très végétalisés, aux voies cernées de murs en pierre. Le secteur abrite de belles maisons caractéristiques de l'architecture du début du XX<sup>e</sup> siècle. Forte valeur paysagère, architecturale et culturelle.</p> <p>Partie 2, AVAP côté ouest : le château de la Piscine est l'élément majeur qui structure l'avenue. Les travaux du tramway avec l'élargissement de la voie et la suppression des alignements d'arbres ont modifié et dévalorisé l'ambiance de l'avenue.</p>	<p><i>Maintien de la qualité paysagère de l'ensemble, et de l'ambiance particulière du quartier avec :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>La conservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux qui structurent le site.</i></li> <li>• <i>La préservation de l'ambiance de la partie 1 de l'avenue de Lodève et des ruelles de desserte associées.</i></li> <li>• <i>L'amélioration de la partie 2 de l'avenue de Lodève avec l'anticipation de la densification des grandes parcelles. Il faut retrouver une qualité paysagère à l'avenue de Lodève pour recréer un lien entre la ville et le château de la Piscine.</i></li> </ul>

<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX A PRESERVER</b>	<b>OBJECTIFS D'UNE GESTION QUALITATIVE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES</b>
<p>• Patrimoine urbain et paysager</p>	
<p><b>SITUATION DANS LA VILLE - RAPPORT ENTRE LE QUARTIER ET LE CENTRE ANCIEN</b></p> <p>L'avenue de Lodève et ses abords font le lien entre le bourg historique, sa périphérie, le château de la Piscine puis Celleneuve</p> <p><b>PAYSAGE URBAIN</b></p> <p>L'AVAP est fortement végétalisée. La qualité des ensembles arborés, conjuguée à la morphologie et au relief marqué des lieux, concourt à rendre cette végétation prégnante dans l'approche visuelle et physique des sites, à unifier le site.</p> <p><u>Trois éléments linéaires:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aqueduc et ses abords, élément connectant par voie douce la périphérie –ancienne campagne- au centre-ville.</li> <li>- L'avenue de Lodève, élément structurant très fort, qui fédère un tissu bâti lâche et hétéroclite. Dans la partie est de l'avenue, l'insertion en creux de la voie donne une grande importance visuelle aux murs de soutènements-clôtures qui la longent et aux arbres surplombant.</li> <li>- L'avenue de la Liberté, élément de rupture par son caractère routier, mais ponctué de portes d'entrée sur les quartiers de l'AVAP.</li> </ul> <p><u>Deux types de tissu urbain :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les quartiers de villas isolées sur des parcelles végétalisées plus ou moins importantes, distribuées autour de l'avenue de Lodève et par des voies souvent en impasse, des clôtures homogènes à l'arrière desquelles les masses végétales génèrent des vues partielles sur les villas.</li> <li>- Les grandes parcelles traitées de manière unitaire sur l'avenue de Lodève, ensembles d'équipements ou de logements plus ou moins végétalisés.</li> </ul> <p><u>Des éléments remarquables</u></p> <p>Un bâtiment et ses annexes, le château de la Piscine, MH.</p> <p>Un lieu remarquable, l'ensemble du château d'eau /réservoir sur le tracé de l'Aqueduc.</p>	<p><i>Retrouver une unité de l'avenue</i></p> <p><i>Eviter la fragmentation et la banalisation du site.</i></p> <p>Un des grands enjeux de l'AVAP est la pérennisation, avec cadrage de leur évolution, des structures et typologies paysagères en place.</p> <p><i>Établir une image et une évolution globale du linéaire des espaces de l'Aqueduc traversant AVAP tout en augmentant le potentiel d'accueil de la biodiversité.</i></p> <p><i>Maintenir la lecture unitaire de l'avenue de Lodève : recul imposé du bâti, végétalisation des limites (essences et silhouettes), maintien et confortement des murs de clôture, le cas échéant de soutènement, en moellons.</i></p> <p><i>Maintenir une barrière végétale en limite de l'avenue de la Liberté pour agrémenter son parcours et préserver les quartiers adjacents.</i></p> <p><i>La densité végétale est à maintenir dans les terrains privés.</i></p> <p><i>Veiller dans l'AVAP à ce que les aménagements routiers ne viennent amenuiser les qualités existantes des sites. Végétaliser les abords des carrefours pour retrouver une échelle de voie plus urbaine et moins routière. Les aménagements doivent renforcer l'homogénéité de l'avenue de Lodève avec le maintien et/ou le renforcement des bosquets sur les grands terrains en limite sud de l'avenue</i></p> <p><i>Veiller à la bonne évolution des grandes parcelles en maintenant une lecture homogène de chacune avec une couverture végétale conséquente et des compositions d'ensemble.</i></p> <p><i>Qualifier les espaces adjacents au Domaine du Château de la Piscine.</i></p>

<b>• Patrimoine architectural</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le château de la Piscine et son parc. la ferme de Pous</li> <li>• Des maisons de la fin XIX<sup>e</sup> /début du XX<sup>e</sup> siècle dont quelques très belles réalisations d'Edmond Leenhardt.</li> </ul> <p>Architecture éclectique, volumes des maisons individuelles plus complexes, toitures sophistiquées et matériaux riches et variés, clôtures et portails assorties aux maisons.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des ensembles du XX<sup>e</sup> siècle sur des grandes parcelles dont deux ensembles de Marcel Bernard (Cité Universitaires + Astruc).</li> <li>• Des réalisations contemporaines intéressantes, qui enrichissent le tissu urbain.</li> </ul>	<p><i>Préserver les bâtiments à valeur patrimoniale.</i></p> <p><i>Respecter l'architecture des bâtiments contemporains de qualité</i></p> <p><i>Préserver les murs de clôture, les éléments maçonnés des jardins.</i></p>
<b>• Autre patrimoine : valeur archéologique, historique et culturelle</b>	
<p>MH : aqueduc, réservoir, château de la Piscine – Maisons Leenhardt – Bâtiments Marcel Bernard..</p> <p>Quartier témoin d'un mode de vie disparu</p>	<p><i>Préserver le patrimoine, les éléments remarquables comme les bâtiments courants de qualité, témoins de l'histoire de la société locale.</i></p> <p><i>Préserver les œuvres des architectes locaux reconnus.</i></p> <p><i>E. Leenhardt, R. et L. Carlier, M. Bernard</i></p>



## 1.3.2 LES LIMITES DE L'AVAP

- L'AVAP, comme la ZPPAUP qu'elle remplace, englobe les quartiers desservis par l'avenue de Lodève, du secteur sauvegardé jusqu'à l'ancienne zone de protection autour du château de la Piscine et ses abords. Elle intègre de surcroît le site classé du château de la Piscine et le site inscrit de l'aqueduc Saint-Clément.

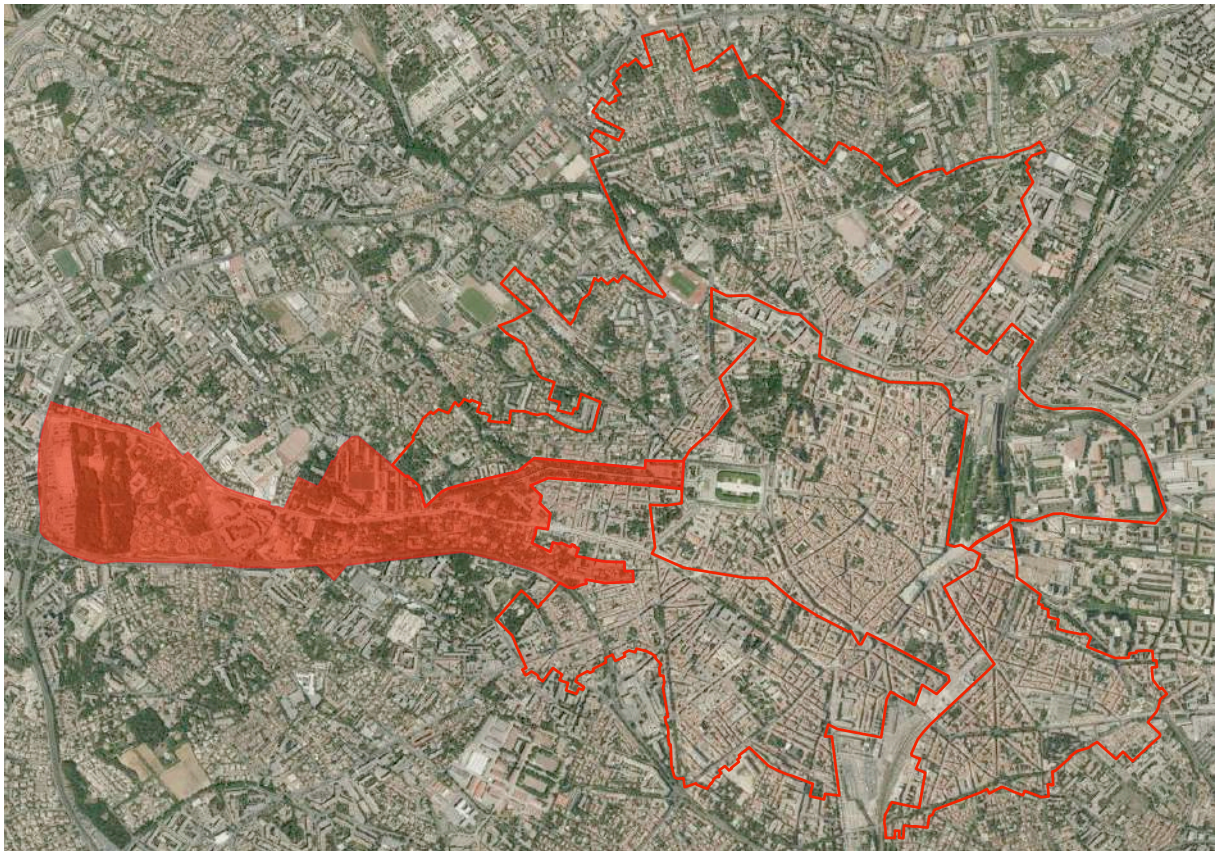
Elle est centrée autour de l'avenue de Lodève et de ses belles maisons entourées de parc ou de jardin.

- Les limites communes entre l'AVAP Gambetta/Clémenceau/Figuerolles et l'AVAP avenue de Lodève/Château de la Piscine sont revues. La première intègre les quartiers de faubourg « classique » où le bâti est implanté en continu le long des voies tandis que la seconde englobe les quartiers pavillonnaires moins denses.

- Le quartier des Arceaux, plus urbain et dense est rattaché de même à la future AVAP Nord « Boutonnet/Beaux-Arts ».

L'aqueduc Saint-Clément, classé au titre des Monuments Historique reste en totalité dans l'AVAP avenue de Lodève, avec les espaces publics qui le bordent. Il marque la limite entre les faubourgs nord et sud et cela permet d'avoir une gestion homogène de ses abords immédiats.

- La cité Astruc, conçue par l'architecte Marcel Bernard, dont seuls les équipements étaient intégrés à la ZPPAUP est incluse en totalité dans l'AVAP.



## 1.4 SOURCES DOCUMENTAIRES

Les données et illustrations utilisées pour la rédaction de ce diagnostic ont été trouvées auprès des sources suivantes :

- Archives municipales de Montpellier
- Archives départementales de l'Hérault
- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault
- DRAC Languedoc-Roussillon ,
- CAUE de l'Hérault

Les sites internet ci-après ont été notamment consultés :

- Base Mérimée du ministère de la Culture
- Atlas du Patrimoine du ministère de la Culture
- Site Gallica de la Bibliothèque de France
- Site « Delta » de la ville de Montpellier
- Site Géoportail, IGN
- Site Google Earth

Certaines informations ont été trouvées dans les ouvrages suivants :

- ZPPAUP avenue de Lodève/Château de la Piscine (*étude J.R. Nègre*)
- PLU de Montpellier
- « Montpellier, ses sixains, ses îles et ses rues, ses faubourgs » Grasset-Morel *Montpellier, Librairie Louis Valat*
- « Marcel Bernard 1894-1981 » Clémence Ségalas *Université Paul Valéry Montpellier III* Mémoire de Master 2 Société et Religion sous la direction de JF PINCHON
- « Montpellier, une vraie ville bourgeoise » Fabrice Bertrand, *Université Paul Valéry Montpellier III, Recherches*
- « Rue de la méditerranée » André Bonafos, *Editions la Voie Domitienne*





## **2 ..... DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL**

<b>2.1..... CONTEXTE GLOBAL .....</b>	<b>109</b>
2.1.1. .... Objectif général de développement durable .....	109
2.1.2. .... Exemplarité du patrimoine .....	109
2.1.3. .... Limites de l'approche environnementale de l'AVAP.....	109
<b>2.2..... CARACTÉRISTIQUES LOCALES .....</b>	<b>111</b>
2.2.1. .... Géomorphologie.....	111
2.2.2. .... Climat.....	113
2.2.3. .... Flore et milieux naturels .....	117
<b>2.3..... POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE.....</b>	<b>125</b>
2.3.1. .... LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE .....	125
2.3.1.1. Objectifs d'économie d'énergie .....	125
2.3.1.2. Capacité des constructions et des tissus bâtis à répondre aux objectifs d'économie d'énergie .....	135
2.3.2. .... LES ÉNERGIES RENOUVELABLES.....	151
2.3.2.1. Dispositifs, ouvrages et installations de production et d'exploitation d'énergie renouvelable.....	151
2.3.2.2. Capacité esthétique et paysagère des tissus bâtis et des espaces à recevoir ces dispositifs, ouvrages et installations.....	153
<b>2.4..... ENJEUX ET OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>163</b>
<b>2.5..... ANNEXE : Expertise Écologique menée par Naturalia dans le cadre des quatre AVAP.....</b>	<b>169</b>



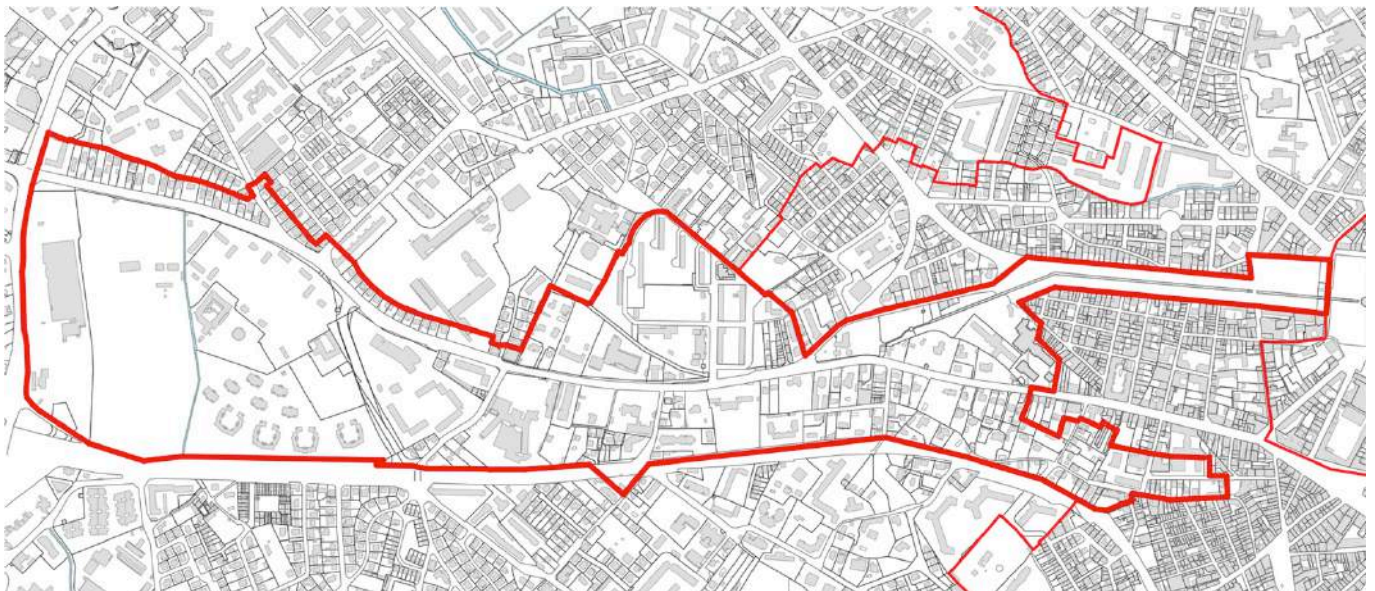
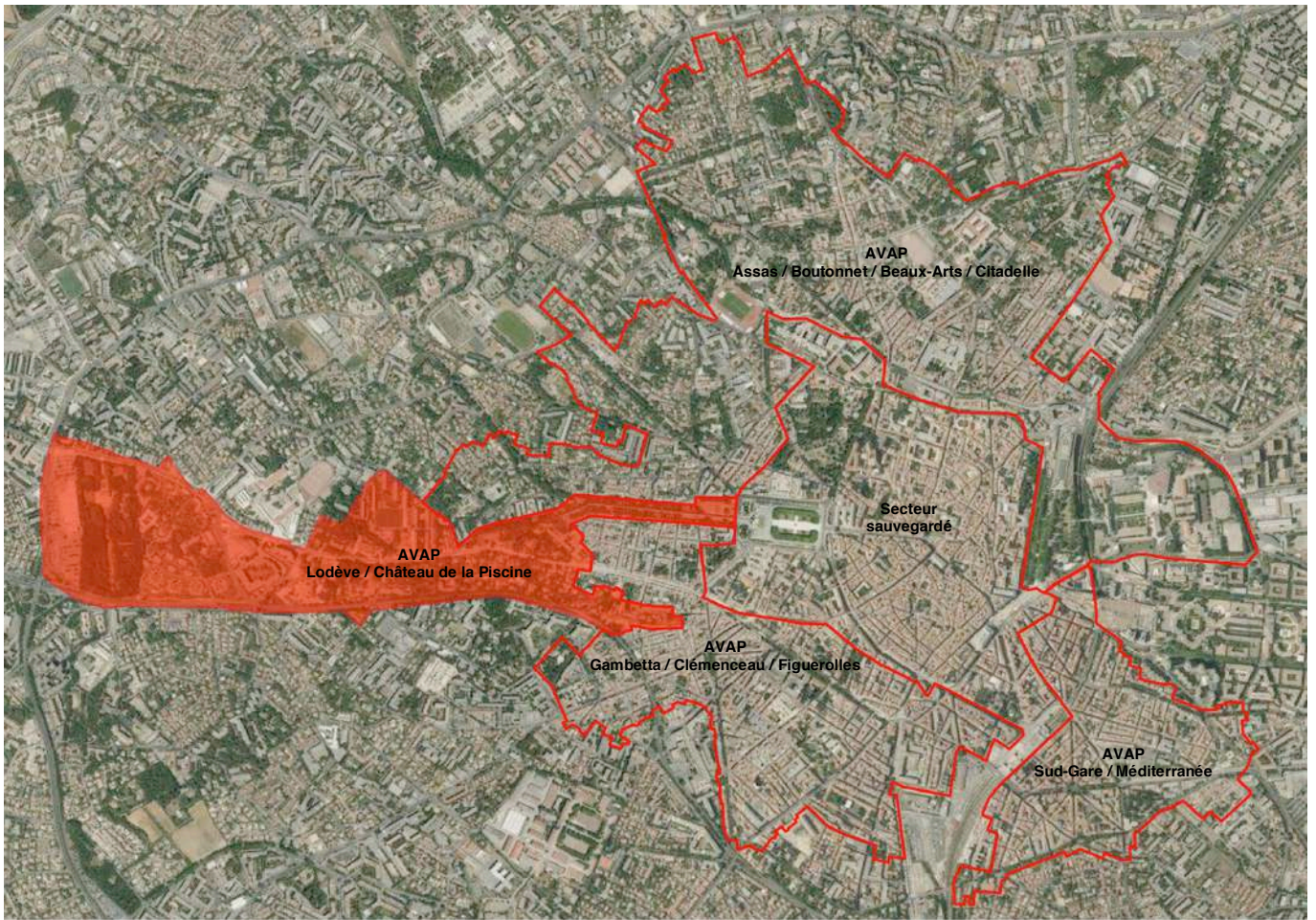
L'approche environnementale permet de dégager les enjeux et les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine, déterminés en fonction des orientations du PADD en vigueur.

Elle s'appuie sur l'état initial de l'environnement figurant au rapport de présentation du PLU en vigueur (chapitre II, II-1 Milieu physique, II-2 Milieu naturel, II-3 Le paysage, II-4 Etat des nuisances), qu'elle complète et précise pour ce qui concerne son territoire.

L'approche environnementale est compatible avec les dispositions du PADD en vigueur :

- dans ses orientations générales, notamment « prendre en compte l'environnement » ;
- dans ses orientations spatiales, notamment « renforcer le projet de centre ville : le projet Montpellier Grand Cœur ».





**Limites de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine**



## 2.1. CONTEXTE GLOBAL

### 2.1.1. Objectif général de développement durable

Historiquement construit autour de trois piliers, économique-social-environnemental, l'objectif général de développement durable, défini à l'article L110-1 du code de l'environnement, « vise à satisfaire les besoins et la santé des générations présentes sans compromettre les besoins des générations futures à répondre aux leurs. »

En s'inspirant de cinq principes (précaution, action préventive, pollueur-payeur, accès à l'information et participation), l'objectif répond à cinq finalités :

- la lutte contre le changement climatique ;
- la préservation de la biodiversité des milieux et des espèces ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- l'épanouissement de tous les êtres humains ;
- une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

### 2.1.2. Exemplarité du patrimoine

Le patrimoine montpelliérain est exemplaire en matière de développement durable



par la composition urbaine et l'organisation des espaces qui apportent :

- qualité de vie et mixité, ambiance et cohésion sociale
- économie d'espace par la densité, avec des déplacements raisonnés et des circuits courts
- présence de la nature



par les modes constructifs traditionnels qui entraînent :

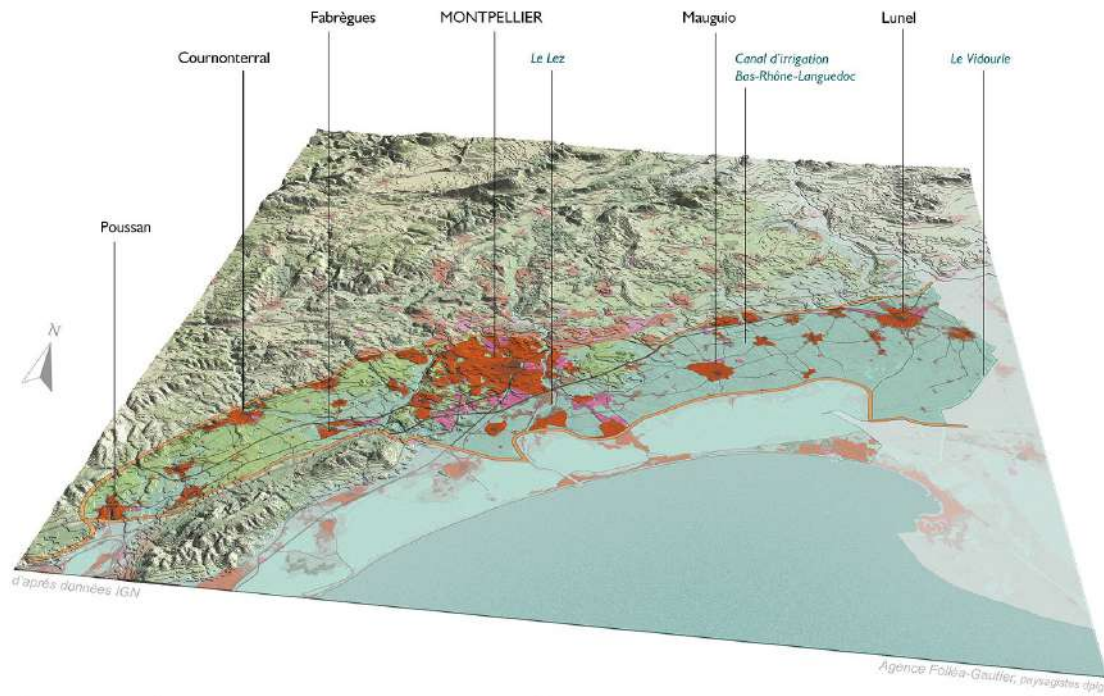
- économie d'énergie par l'inertie des matériaux et l'organisation des espaces internes
- maintien de l'identité locale par l'emploi de matériaux locaux et de savoir faire
- préservation des ressources bâties, par pérennité et flexibilité des constructions réutilisables.

### 2.1.3. Limites de l'approche environnementale de l'AVAP

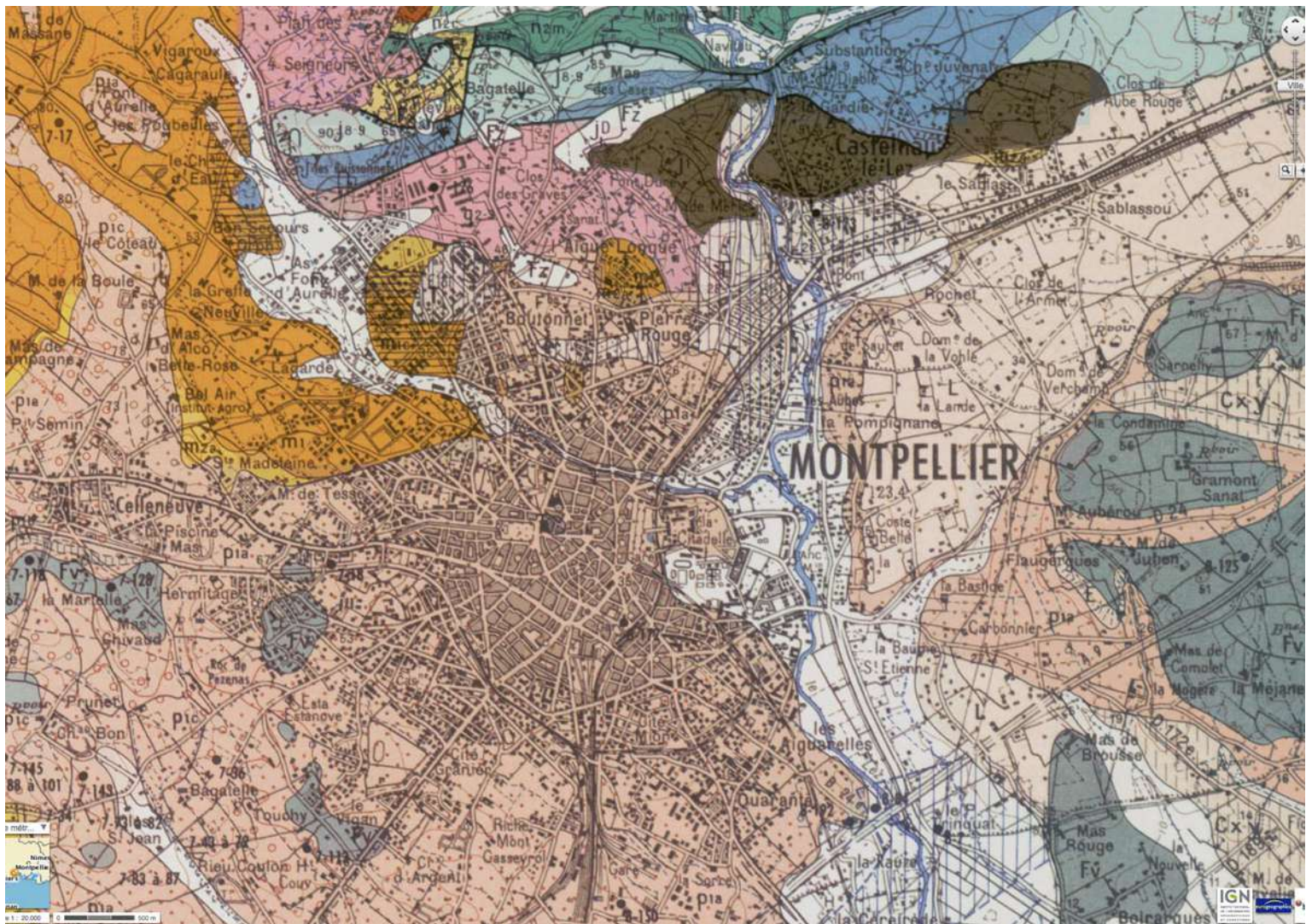
Même si cette approche est cantonnée au territoire strictement concerné par l'AVAP Lodève / Château de la Piscine, les problématiques qui s'en dégagent dépassent souvent son étendue, et s'adressent à l'ensemble des parties urbanisées voire à la commune, par exemple pour les corridors écologiques.

D'autre part, seules sont prises en compte les problématiques environnementales qui interagissent avec les objectifs et les capacités réglementaires de l'AVAP, qui a notamment peu d'incidences sur la biodiversité, la qualité de l'eau, la qualité de l'air.





**2. LES PLAINES - les plaines de Fabrègues et de Mauguio/Lunel**  
**Atlas des paysages (DREAL Languedoc-Roussillon - Agence Folléa-Gautier, paysagistes-urbanistes)**



**Carte géologique (Géoportail IGN-BRGM)**



## 2.2. CARACTÉRISTIQUES LOCALES

### 2.2.1. Géomorphologie

Le territoire de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine englobe le tracé de l'aqueduc et les quartiers desservis par l'avenue de Lodève à l'ouest de l'écusson, lui-même installé dans un site privilégié en léger surplomb au sud du Verdanson et à l'ouest du confluent du Verdanson avec le Lez.

#### • Relief et topographie

« (la) structuration du relief confère à l'ensemble du territoire communal une déclivité générale orientée Nord-Ouest/Sud-Est et émaillée de quelques accidents collinaires qui affectent localement la régularité de la pente. Les autres cours d'eau, fortement artificialisés (Verdanson...) ou trop peu dimensionnés, n'interviennent pas sur le relief. » *(source : état initial de l'environnement du PLU p162)*

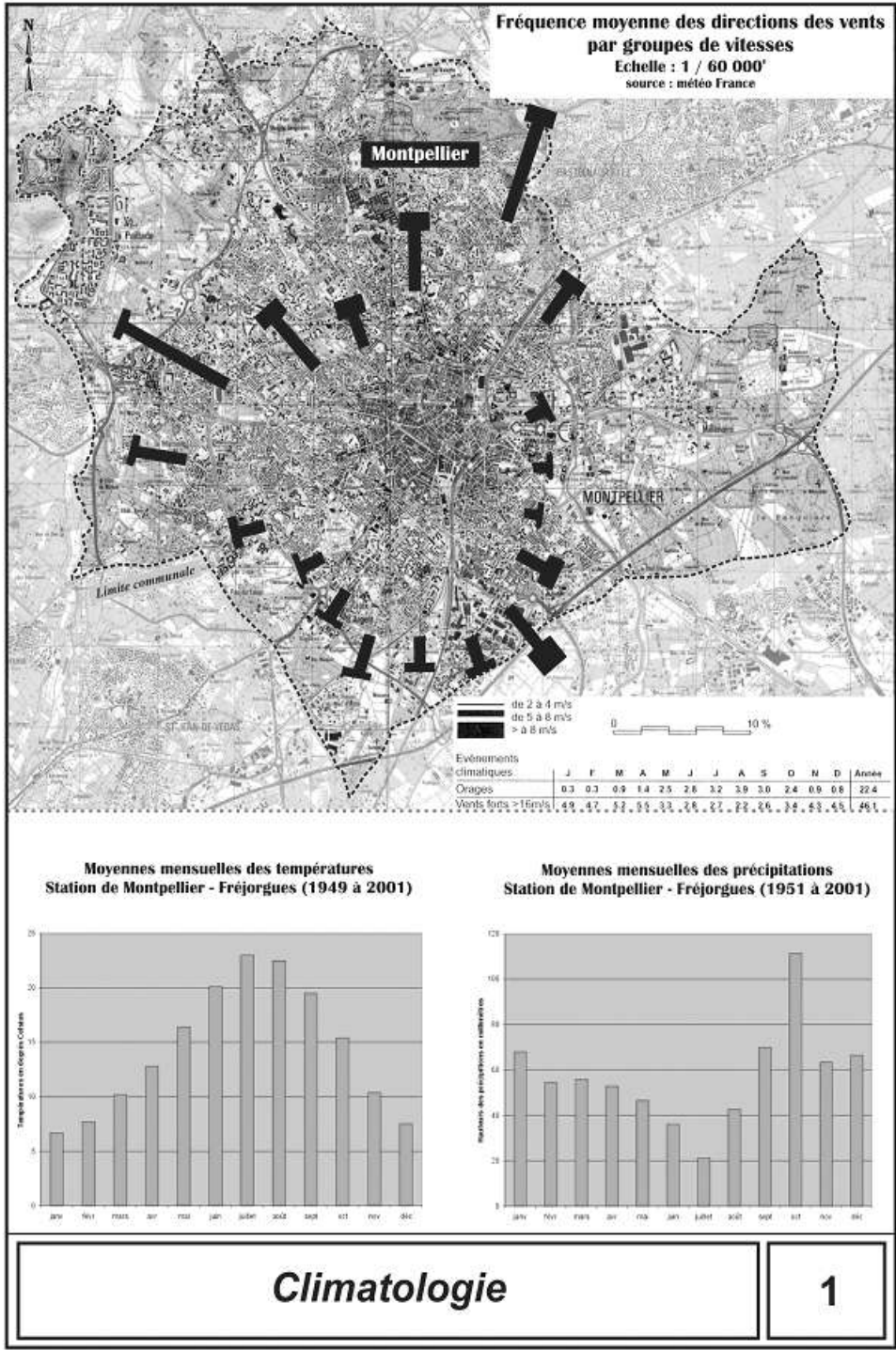
Le site de l'AVAP prolonge vers l'ouest la logique générale d'installation de la ville, le long de l'avenue de Lodève qui suit quasiment une ligne de crête, depuis l'altitude 70 m au Château de la Piscine jusqu'à l'altitude 36 m vers la rue Bacqué ; l'emplacement du château d'eau marque une franche rupture de pente vers le centre-ville, soulignée par l'horizontale de l'aqueduc.

#### • Géologie et hydrogéologie

Le site est implanté uniformément sur des remblais de l'ère tertiaire Pliocène, d'épaisseur variant de quarante à cent mètres, qui constituent l'essentiel du sous-sol de la ville ancienne et de ses faubourgs, à l'ouest de la vallée alluviale du Lez.

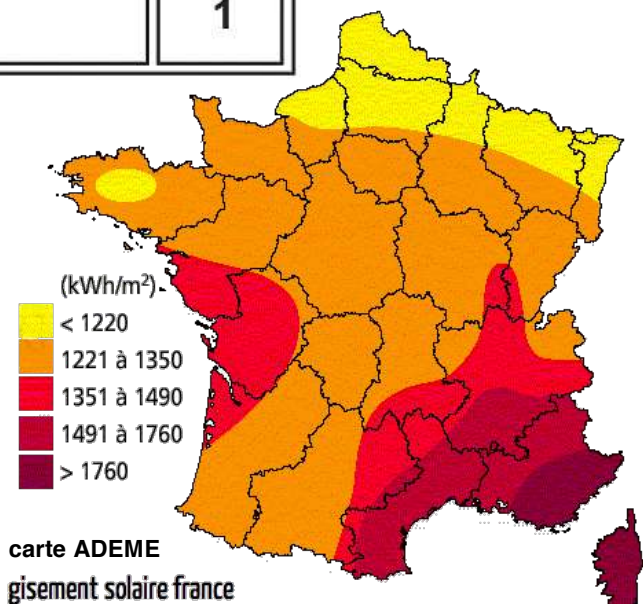
Sa relative porosité aux infiltrations d'eaux pluviales est atténuée par la forte urbanisation.

« La carte représentative de la vulnérabilité des eaux souterraines à la pollution, établie par l'Agence Régionale Languedoc-Roussillon du Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM), considère de manière générale, compte tenu de la présence et de la nature des formations géologiques en place, l'ensemble du territoire communal de Montpellier comme vulnérable vis-à-vis du risque de pollution des eaux souterraines par infiltration depuis la surface. » *(source : état initial de l'environnement du PLU p170)*



PLU – Edition septembre 2013

état initial de l'environnement du PLU p160



## 2.2.2. Climat

A l'instar de l'ambiance méditerranéenne communale, le territoire de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine est ensoleillé et relativement à l'abri des grands vents dominants, compte tenu de sa situation entre le couloir rhodanien du Mistral et la plaine roussillonnaise de la Tramontane. La pluviosité est faible, mais avec des épisodes très intenses.

« Ainsi, la commune de Montpellier est soumise à un climat de type méditerranéen, caractérisé par :  
des températures élevées en été et douces en hiver,  
des précipitations à caractère orageux et inégalement réparties sur l'année,  
des vents violents mais peu fréquents,  
des intersaisons marquées par l'excès et l'irrégularité, tant pour les températures que pour les précipitations. »  
(source : état initial de l'environnement du PLU p162)

### • Pluviométrie et ruissellement

« La moyenne annuelle des précipitations est de 689 mm (60 jours de pluie par an). »  
(source : état initial de l'environnement du PLU p161)

« Il apparaît ainsi que les bassins des Aiguerelles et du Lantissargues ne doivent plus évoluer, alors que le coefficient d'imperméabilisation moyen sur le territoire communal pourrait passer de 48 à 55 %, soit une augmentation de 15 %. » (source : état initial de l'environnement du PLU p179)

Le territoire est situé à la jonction de plusieurs bassins versants, la partie ouest depuis la rue de la Taillade sur celui du Rieucoulon par la Cité des Cadres, la partie nord avec l'aqueduc sur celui du Verdanson, une petite partie du sud-est sur le bassin versant des Aiguerelles, dont le coefficient d'imperméabilisation moyen atteint 70%, considéré comme un maximum.

Les eaux de ruissellement sont évacuées à l'ouest par le réseau séparatif qui a pour exutoire le Rieucoulon, et par le réseau unitaire du centre ville ancien et des faubourgs qui a pour exutoire le Lez, les eaux pluviales comme les eaux usées étant récupérées dans un même système d'évacuation.

### • Température et ensoleillement

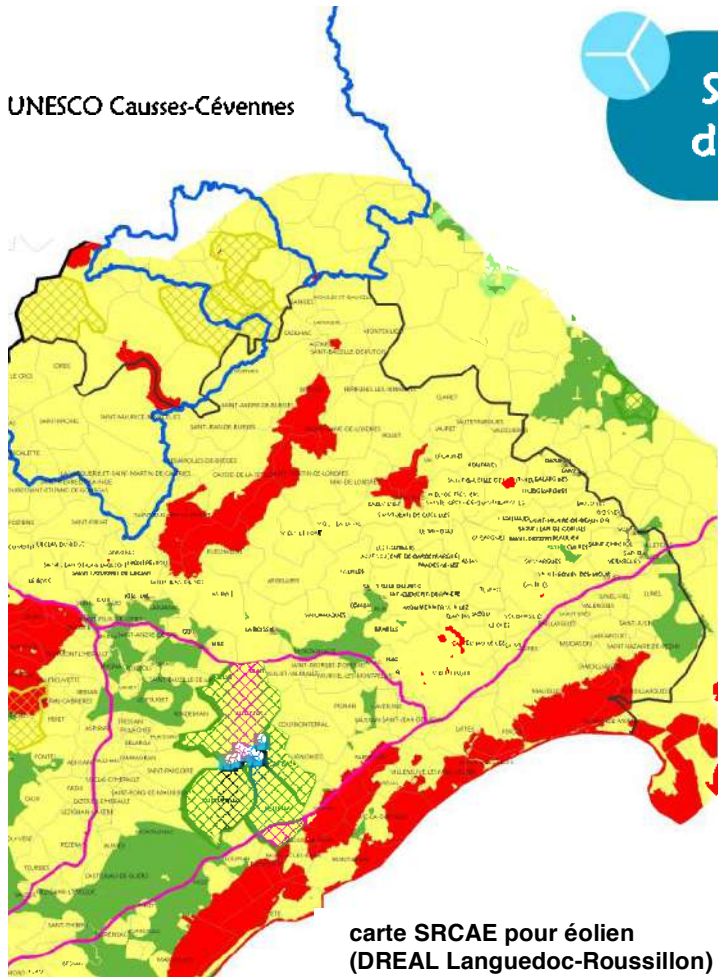
« La plaine montpelliéraine bénéficie d'un fort ensoleillement, soit environ 2 688 heures d'insolation par an. »  
(source : état initial de l'environnement du PLU p161)

Le potentiel d'énergie solaire de la commune est établi entre 1491 et 1760 kwh/m<sup>2</sup> en moyenne annuelle  
(source : carte du Gisement solaire en France potentiel énergétique moyen en kwh/m<sup>2</sup> : ADEME)

Avec peu de jours de gel et des températures clémentes, l'ensoleillement important tout au long de l'année constitue une ressource potentielle importante d'énergie.



UNESCO Causses-Cévennes



carte SRCAE pour éolien (DREAL Languedoc-Roussillon)

# Schéma Régional Eolien du Languedoc-Roussillon

## Hérault

### Synthèse des enjeux

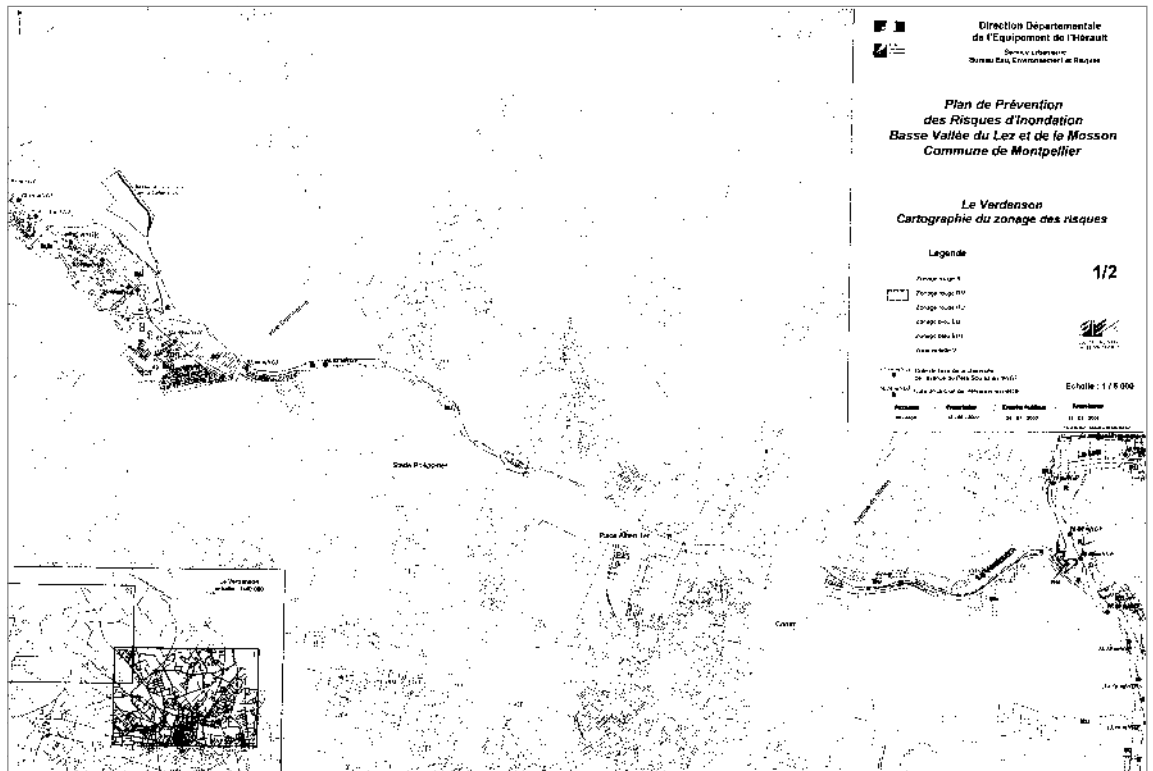
- Zones présentant des enjeux jugés faibles.
- Zones présentant des enjeux jugés moyens.
- Zones présentant des enjeux jugés forts.
- Zones présentant des enjeux jugés très forts. L'implantation d'éoliennes y est exclue pour des raisons réglementaires.

#### Statut des ZDE

- ZDE autorisées (territoire communal concerné)
- ZDE dont le dossier est déposé (territoire communal concerné)

#### Parcs éoliens

- Parcs en exploitation
- Parcs en chantier ou permis accordé



carte PPRI pour le Verdanson

### • Régime des vents

« La plaine montpelliéraine bénéficie d'une situation privilégiée face aux vents violents, celle-ci y étant soumise seulement 45 jours par an en moyenne. » *(source : état initial de l'environnement du PLU p161)*

Malgré sa position en zone 4 du gisement éolien de l'Ademe, le potentiel éolien du site est très faible pour ne pas dire inexistant.

En effet, le grand éolien n'est pas adapté aux zones urbaines, le Schéma Régional Éolien place la commune dans une zone présentant des enjeux jugés forts.

*(source : carte de synthèse des enjeux de l'Hérault dans Annexe n°1 du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie Languedoc-Roussillon : DREAL février 2012)*

De même, le petit éolien n'est pas non plus adapté aux zones urbaines.

« Les performances des petites éoliennes sont fortement liées à la qualité de la ressource (régularité des vents, faibles turbulences). Or, ce type de vent n'est disponible que dans des zones dégagées, loin du sol et de tout obstacle, ce qui rend certaines zones rurales particulièrement intéressantes pour ce type d'énergie.

Ainsi, les éoliennes ne sont pas adaptées aux zones urbaines où les turbulences sont importantes. »

*(source : Agence Locale de l'Énergie de Montpellier - juin 2010)*

### • Risques

«Au vu de la notion de risque, tant naturel que technologique, et des activités et phénomènes naturels recensés sur le territoire communal et exposés ci-avant, la Ville de Montpellier présente une situation privilégiée vis-à-vis des risques majeurs.

Compte tenu des caractéristiques climatiques, favorables dans la région méditerranéenne à une facilité de vie, et des aménagements et moyens mis en œuvre pour la sensibilisation et la sécurité des populations, les risques naturels et technologiques majeurs sont limités sur la commune. »

*(source : état initial de l'environnement du PLU p207)*

Le site de l'AVAP est peu concerné par les risques naturels, le PPRI le place à l'écart du zonage des risques identifiés. Sa position le protège du risque d'inondation par crue torrentielle ; reste le risque par ruissellement urbain typique des grandes agglomérations, identifié comme majeur dans l'état initial de l'environnement du PLU, qui peut entraîner par endroits des coulées de boues.

Comme l'ensemble du territoire communal, il reste sujet à un seul risque majeur technologique lié aux transports de matière dangereuse.



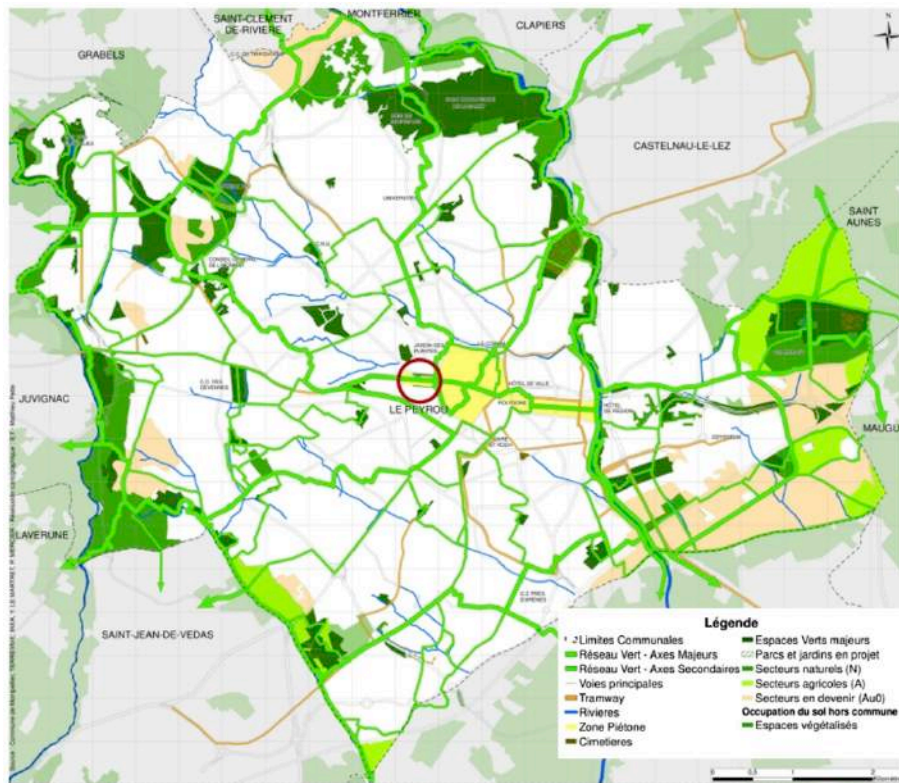


Schéma directeur des réseaux verts © Ville de Montpellier

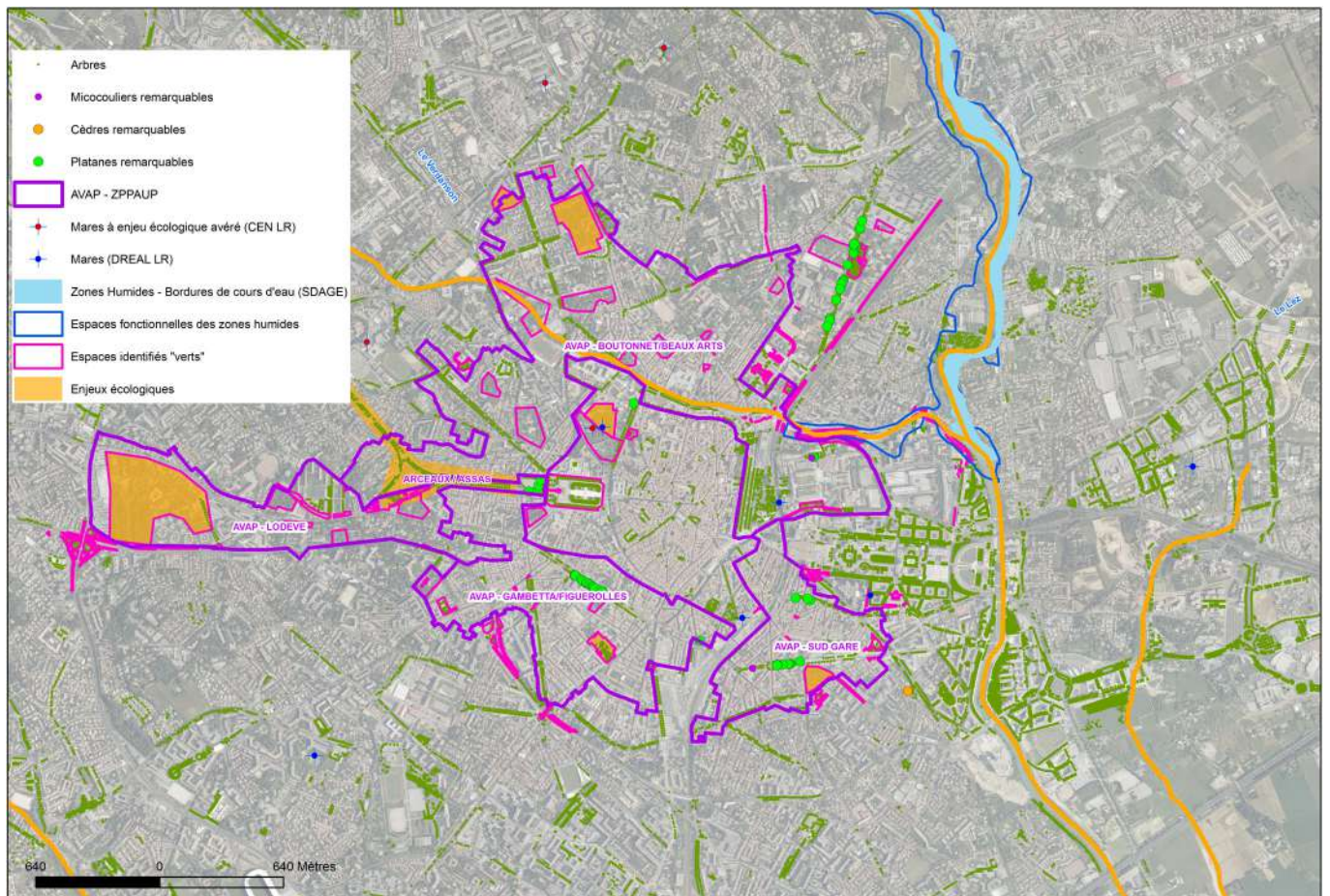


Figure 5 : Localisation des périmètres d'intérêt écologiques sur et à proximité des zones d'étude



### 2.2.3. Flore et milieux naturels

Le territoire de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine bénéficie de la politique communale de préservation de la qualité des milieux naturels, en faveur de la biodiversité.

La ville s'est dotée en 2011 d'un référentiel d'aménagement urbain durable, le guide AURA (Améliorer l'Urbanisme par un Référentiel d'Aménagement), qui comprend un certain nombre d'indicateurs sur la trame verte et bleue qui en est un des thèmes essentiels. En particulier, l'indicateur n°9 est consacré à la biodiversité et l'indicateur n°6 (canopée et confort climatique estival) a pour but de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain en été en ombrageant les espaces privatifs communs et les façades, et propose en annexe un référentiel paysage d'essences et canopée (liste indicative).

Le schéma directeur des réseaux verts élaboré en 2006 y recense des axes majeurs, des axes secondaires et des espaces verts majeurs ; ces corridors écologiques sont repris dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue urbaine, elle-même mise en œuvre dans le schéma régional de cohérence écologique Languedoc-Roussillon (SRCE).

*(carte : Schéma directeur des réseaux verts © Ville de Montpellier)*

*(source : Trame verte et bleue Centre de ressource GIE Aten)*

#### • Milieux d'intérêt écologique

Cette problématique dépasse le territoire strictement concerné par l'AVAP Lodève / Château de la Piscine ; ainsi, les corridors écologiques ont été mis en évidence sur l'ensemble de la commune dans le schéma directeur des réseaux verts élaboré en 2006 par la ville.

Naturalia a mené une expertise écologique dans le cadre des quatre AVAP pour avoir une vision globale, avec un recueil préliminaire d'informations bibliographiques et la consultation de personnes et organismes ressources, suivis d'une validation de terrain.

L'étude complète est annexée au présent diagnostic, avec pour conclusion :

### 5. CONCLUSION

*Dans le cadre de la transformation des 3 ZPPAUP en AVAP et la création d'une 4<sup>e</sup> sur la commune de Montpellier, l'un des volets traité dans le diagnostic environnemental concerne le milieu naturel et la biodiversité. Ce pré-diagnostic écologique présente et analyse l'état des connaissances des enjeux écologiques réglementaires et patrimoniaux sur le site d'étude.*

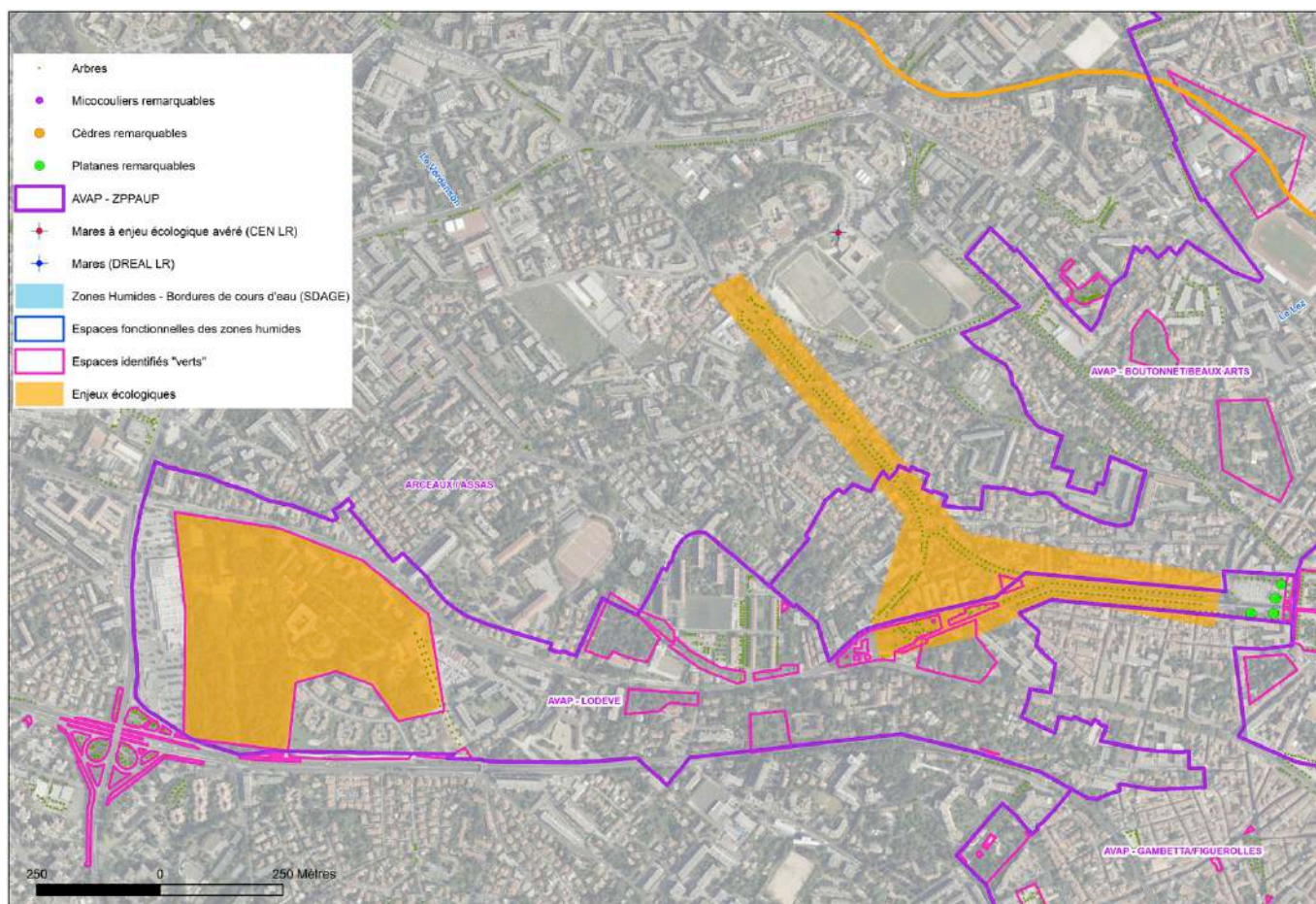
*L'analyse réalisée s'organise en trois temps :*

- *Recherche et analyse critique des données bibliographiques provenant de différentes sources ;*
- *Réalisation de visites de terrain par un écologue généraliste et un botaniste afin de contextualiser les données bibliographiques au regard de la matrice paysagère actuellement présente.*

*A l'issue du travail d'analyse bibliographique et de validation de terrain, il est apparu que la zone d'étude considérée dans le territoire communal de Montpellier se caractérise par :*

- *la très faible naturalité des habitats présents au sein de l'aire d'étude.*
- *la présence d'enjeux avérés réglementaires (Lézard des murailles, passereaux communs, mammifères terrestres et volants) mais de faible valeur patrimoniale.*
- *la présence de corridors écologiques notables.*

*Au titre de la nature ordinaire mise en évidence au sein des AVAP et particulièrement dans les espaces verts de la ville, des préconisations ont été énoncées et ce après concertation du service « espaces verts » de la ville.*



### 3.1.1 LODEVÉ

Secteur considéré	Habitats et enjeux floristiques remarquables mis en évidence	Enjeux faunistiques recensés
<b>Avenue de Lodève-Château de la Piscine</b>	<p>Les <b>jardins du château de la piscine</b> (reconnu en tant qu'espace vert) représentent un ensemble paysager remarquable au sein de ce secteur. Toutefois, cet espace est relativement aménagé. Les nombreuses espèces d'origine horticole représentent néanmoins un îlot refuge pour la petite faune au sein d'un maillage urbain dense. De la même manière, l'espace boisé longeant l'Avenue de Lodève ne présente pas d'intérêt particulier au niveau des habitats.</p> <p>Les <b>jardins privés</b>, bien que non prospectés dans le cadre de cette mission, constituent une composante notable pour la biodiversité.</p>	<p>Malgré un jardinage certain, cette zone peut servir de corridor pour l'entomofaune commune et ce au regard de la présence d'une trame boisée. L'intérêt entomologique de cette zone réside notamment dans les vieux arbres des parcs. Le Parc du Château de la Piscine présente en effet des arbres potentiellement intéressants pour la faune saproxylophage bien que l'essentiel des essences soient d'origine exogène.</p> <p>Peu de sol non bétonnés permet l'expression d'une flore spontanée et l'apparition de Rhopalocères et d'Orthoptères.</p> <p>L'avifaune commune des villes (Moineau domestique, Pigeon ramier, Merle noir, Mésanges...) est fréquemment contactée.</p> <p>Par ailleurs, au sein de l'ensemble des zones bâties et espaces verts, deux espèces de reptiles ubiquistes sont couramment observées : le <b>Lézard des murailles</b> et la <b>Tarente de Maurétanie</b>.</p> <p>Bien que non avéré sur ce secteur (aucune observation réalisée lors des inventaires de terrain), le <b>Hérisson d'Europe</b> y est très probablement présent. Le parc boisé du château de la piscine, bien que non visité car fermé lors du passage réalisé, abrite très vraisemblablement de l'<b>Ecureuil roux</b>. Non loin de là, le long du boulevard Benjamin Milhaud, des indices de présence (reliefs de repas) de l'espèce ont été contactés. L'Ecureuil roux est potentiellement présent au sein des secteurs boisés de cette zone.</p> <p>Cortège chiroptérologique cité précédemment présent sur ce secteur. L'ensemble des espèces mentionnées sont susceptibles d'exploiter cette zone à des fins alimentaires et/ou lors des déplacements. En termes de gîtes arboricoles pour la chiroptérofaune, le parc boisé du château de la piscine renferme des potentialités.</p>

### Synthèse du diagnostic écologique (Naturalia)

Pour le territoire de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine, l'étude spécifique menée par Naturalia a permis d'établir un diagnostic écologique, pour aboutir ensuite à des prescriptions spécifiques au volet naturel, avec les enjeux recensés :

### **3.1.6 SYNTHÈSE DES ENJEUX RECENSES AU SEIN DES AVAP**

*Les zones à l'étude étant toutes en contexte urbain, les enjeux écologiques sont relativement limités et présentent bon nombre d'espèces communes ubiquistes. Néanmoins, certaines des espèces mises en évidence font l'objet d'une protection nationale (cas des reptiles et des oiseaux par exemple).*

#### **AVAP Lodève / Château de la Piscine :**

*Espaces remarquables :*

- jardins du château de la Piscine essentiellement, alignements boisés (boulevard Benjamin Milhaud, par ex.)
- jardins privés

*Enjeux écologiques:*

- Nature ordinaire
- Biodiversité commune mais protégée (Ecureuil roux, Hérisson d'Europe, Tarente de Maurétanie, Lézard des murailles, oiseaux)
- Arbres remarquables
- Chiroptères en transit et alimentation



Figure 4 : Tarente de Maurétanie, reptile appréciant les zones urbaines





EBC du PLU à l'intérieur du site d'étude



LEGENDE :

- |  |                                   |  |
|--|-----------------------------------|--|
| Aqueduc  | Linéaire de mur de clôture        | Villas, groupements d'arbres ou parcs donnant le caractère de l'avenue de Lodève |
| Double-alignements d'arbres                        | Grand îlot ou corridor végétalisé | Jardin / Parc remarquable  |
| Alignement d'arbres                                | Couverture arborée de quartier    | Secteur portant atteinte aux qualités paysagères de l'aire d'étude               |
| Linéaire homogène de mur/clôture sur av. de Lodève | Quartier jardiné                  | Percée visuelle vers le centre ville   |
| de grande qualité                                  | Friche                            |  |
| de qualité moyenne                                 |                                   |  |

Localisation des espaces verts et des milieux naturels

### • Espaces naturels

Les espaces verts sont pour l'essentiel protégés dans le PLU, classés au titre des espaces boisés classés ou bien soumis aux dispositions réglementaires de l'article 13.

« (d) Les espaces verts à l'échelle du quartier

Ces espaces verts sont essentiellement les petits jardins répartis dans le centre-ville, les parcs des faubourgs et les jardins de proximité.

De petite taille, ils comportent souvent des jeux d'enfants, des lieux de repos et de promenade, des jeux de pétanque. (...)

Les parcs des faubourgs

Les espaces verts que l'on rencontre dans les faubourgs qui ceignent le centre ont pour origine essentielle des parcs liés à des demeures bourgeoises du XVIII<sup>ème</sup> siècle acquis par la ville lors de changement de propriétaire. Il s'agit du parc Sainte Odile, le parc Edith Piaf, le parc de la Guirlande, le parc Clémenceau. Le parc du Mas de Costebelle, le parc de Bagatelle, des Pastourelles, des Aiguerelles, des Sylvains, sont des parcs historiques entourés par le tissu urbain.

Ces parcs présentent un intérêt patrimonial important. Ils sont composés d'essences méditerranéennes mêlées à des essences exotiques.

(e) Les petits espaces verts de proximité

Ces espaces, répartis sur l'ensemble du territoire communal, correspondent soit à des petites places de quartier, soit à des délaissés de domaine public aménagés en espaces verts et ouverts aux habitants.

Ils contribuent avec la multitude d'espaces et de jardins privés, souvent très fortement arborés, à donner à la trame urbaine de Montpellier un caractère particulièrement aéré. »

(source : état initial de l'environnement du PLU p215 et 216)

Dans un site très végétalisé, l'étude paysagère recense dans l'approche patrimoniale :

- a) des grands éléments linéaires végétalisés ;
- b) des grands îlots ou grandes parcelles de jardins et parcs publics ;
- c) des jardins privés des ruelles et impasses.



a) Les grands éléments linéaires végétalisés



*Le talus planté du boulevard de la Liberté, le cortège linéaire de l'aqueduc Saint-Clément, et la première partie de l'avenue de Lodève se terminant au château d'eau, créent une double peau naturelle épaisse, améliorant le confort des ambiances urbaines par des lieux de fraîcheur végétale.*

b) Les grands îlots ou grandes parcelles de jardins et parcs publics



*Le parc du château de la Piscine, la cité de Lattre de Tassigny, offrent un réel potentiel d'accueil de la faune et de la flore urbaine, et sont pour les riverains des poches denses de respiration végétalisées, espaces de calme à l'intérieur et à l'échelle d'un quartier au tissu urbain dense.*



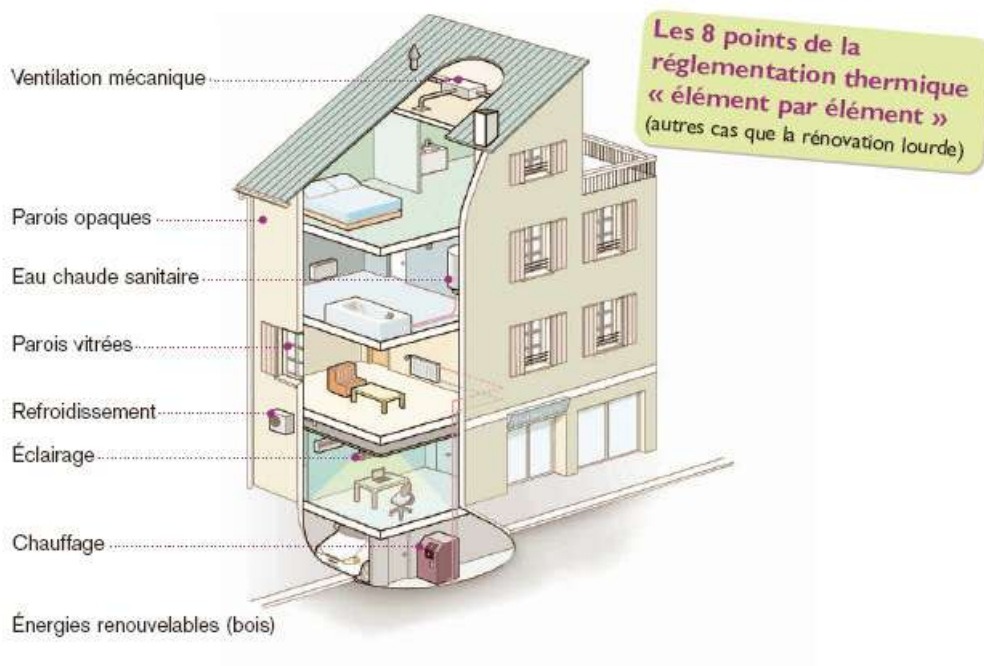
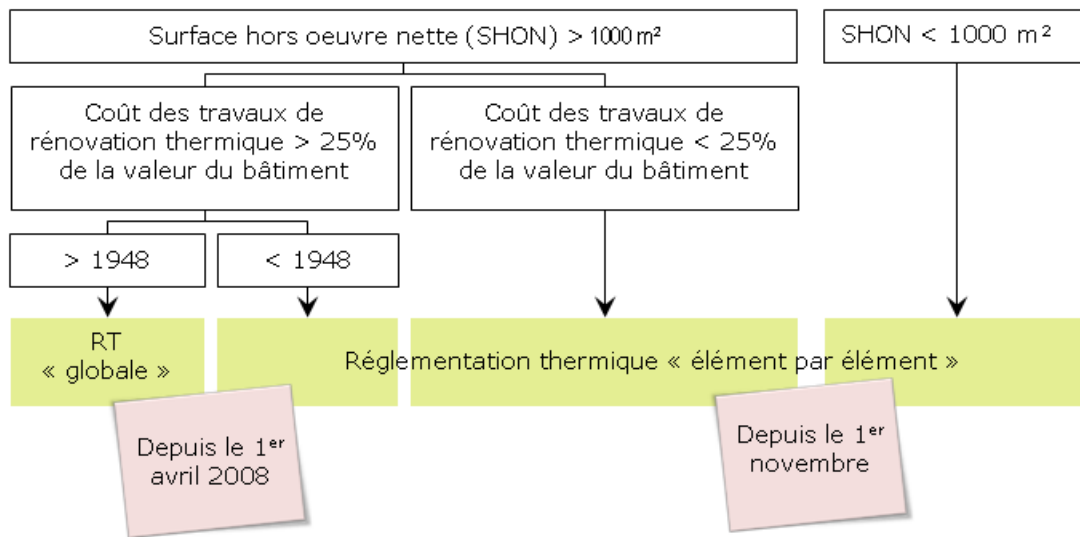


*De même, la cité Astruc et le square Bir Hakeim, offrent des espaces verts de proximité et de convivialité.*

### c) Les jardins privés des ruelles et impasses



*En émergeant dans l'espace public, les jardins ponctuent les voies de quartier, et leur couvert végétal améliore la qualité et le confort des ambiances urbaines.*



**Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie**  
**La RT existant par élément, mis à jour le 12 mars 2014**

## 2.3. POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE

### 2.3.1. LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés précisant au besoin l'époque de construction, permettant de déterminer des objectifs d'économie d'énergie.

#### 2.3.1.1. Objectifs d'économie d'énergie

La France s'est engagée en 2003 devant la communauté internationale à diviser par un facteur 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre du niveau de 1990 d'ici 2050. Validé par le « Grenelle de l'environnement » en 2007, ce défi environnemental oblige à réaliser des économies d'énergie importantes dans le secteur du bâtiment, qui représente à lui seul environ 40 % de la consommation d'énergie finale de la France et près de 25 % des émissions de CO<sub>2</sub>.

« Dans le neuf, les bâtiments basse consommation seront généralisés dès 2012, et les bâtiments à énergie positive en 2020. Dans l'existant, un objectif de réduction de 38 % des consommations d'ici 2020 a été fixé. »  
(source : Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, Politique de développement des énergies renouvelables en France, mis à jour le 10 octobre 2013)

Le territoire de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine étant largement construit, les objectifs d'économie d'énergie passent par une amélioration significative de la performance des bâtiments existants. Cet enjeu de rénovation est conforme à la tendance générale, puisque le taux de renouvellement du parc national de bâtiments est très faible, compris entre 1 et 2 % par an.

#### • Réglementation thermique en vigueur

La réglementation thermique est un des trois axes majeurs de la politique énergétique de la France, au service de la transition énergétique.

Pour les bâtiments neufs, selon l'article 4 de la loi Grenelle 1, elle repose sur la RT 2012 qui limite leur consommation d'énergie primaire à 50 kWhEP/(m<sup>2</sup>.an) en moyenne.

Pour les bâtiments existants, elle repose sur les articles L.111-10 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que sur leurs arrêtés d'application, qui permettent d'exclure les monuments historiques, et qui distinguent deux cas selon l'importance des travaux :

- la réglementation thermique globale s'applique aux bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup> achevés après 1948, qui font l'objet de rénovation très lourdes (dont le coût des travaux de rénovation thermique est supérieur à 25% de la valeur hors foncier du bâtiment). Les principes retenus sont alors proches de ceux de la RT 2005 applicable aux constructions neuves ;
- la réglementation thermique élément par élément s'applique à tous les autres cas de rénovation selon les modalités de l'arrêté du 3 mai 2007, avec des exemptions possibles pour les parois opaques de bâtiments anciens constitués de matériaux spécifiques dont la pierre (art. 2), et pour les modifications des parois opaques et vitrées en contradiction avec le régime des protections patrimoniales (art. 6 et 15).

L'arrêté du 3 mai 2007 définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé ; ceci concerne notamment les équipements d'isolation, de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation, et également d'éclairage pour les bâtiments tertiaires.

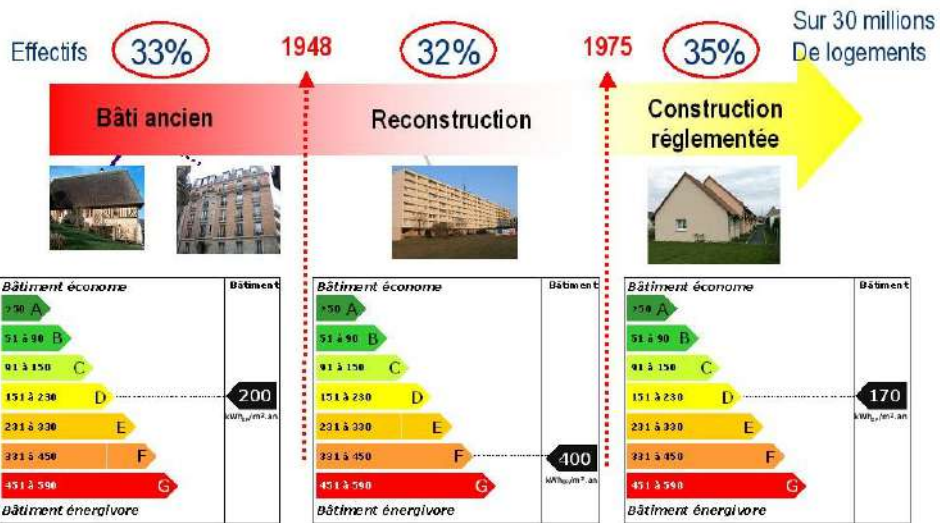
« A titre d'exemple :

Lorsque des fenêtres sont remplacées, les nouvelles fenêtres doivent, sauf cas particulier précisé dans le texte, présenter une performance minimale qui correspond à un double vitrage à isolation renforcée ;

Lorsque les combles perdus d'une maison ou d'un immeuble sont isolés, une résistance thermique minimale R de 4,5 W/m<sup>2</sup> est exigée, c'est à dire environ 15 à 20 cm d'isolant thermique selon le type de matériau. »

(source : <http://www.rt-batiment.fr/>)





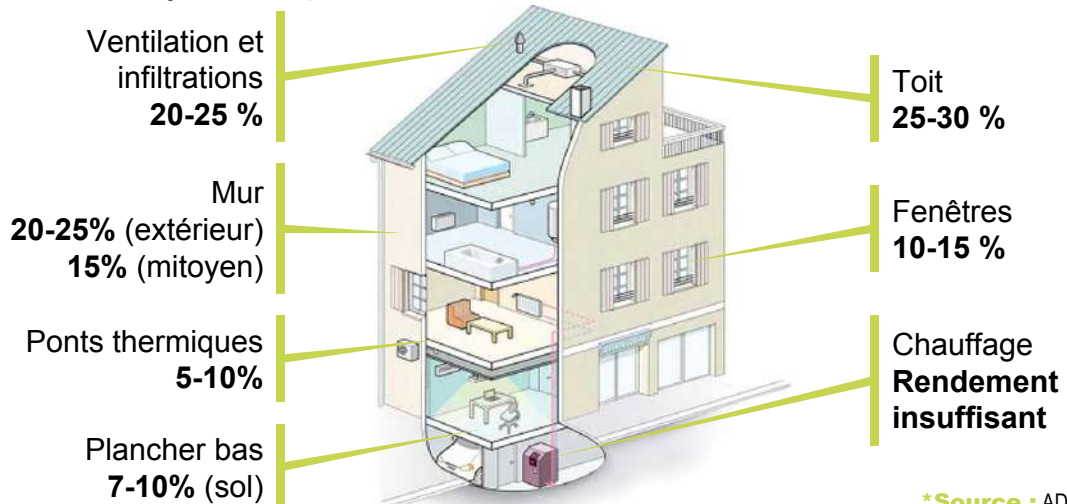
Consommations annuelles approximatives pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire en kWhep/m².an

Présentation du projet BATAN (CEREMA)

LA RT « ÉLÉMENT PAR ÉLÉMENT » – GÉNÉRALITÉS

parc existant résidentiel  
déperditions énergétiques

↳ Moyennes pour une maison d'avant 1975 non isolée\*



\*Source : ADEME

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie  
La RT existant par élément, mis à jour le 12 mars 2014

### • Sources principales de déperditions dans les bâtiments existants

Le parc de logements français est divisé en trois tiers, correspondant à trois grandes époques de constructions qui se distinguent par leurs modes constructifs et leurs comportements thermiques.

Les bâtiments construits après 1975 l'ont été sous le régime de réglementations thermiques successives, avec des exigences plusieurs fois renforcées, jusqu'à la RT 2012.

Pour les bâtiments construits avant 1975, on retient généralement une répartition des déperditions entre les toitures et combles (25 à 30%), l'air renouvelé et les fuites (20 à 25%), les fenêtres (10 à 15%), les murs (20 à 25%), les ponts thermiques (5 à 10%), le plancher bas (7 à 10%).

*(source : ADEME « rénover sans se tromper » moyenne nationale sur une maison construite avant 1975, non isolée)*

Parmi ceux-ci, les bâtiments de la reconstruction entre 1948 et 1975 sont les plus énergivores, et nécessitent la plupart du temps une réflexion globale et une intervention lourde pour améliorer leurs faibles performances thermiques.

Le site de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine a été largement construit avant 1948.

Les bâtiments édifiés avant cette date sont dits anciens, et ont fait l'objet d'études poussées pour connaître leur comportement thermique et en envisager l'amélioration, les recherches ayant été commanditées depuis 2007 par les ministères successivement chargés du développement durable :

- étude **BATAN**, 2007, modélisation du comportement thermique du BATiment ANcien avant 1948
- fiches **ATHEBA**, 2010, outil d'information et de formation pour l'Amélioration THERmique du Bâti Ancien
- cahiers **HYGROBA**, 2013, étude de la réhabilitation HYGROthermique des parois anciennes

*(source : CEREMA Direction territoriale Est, ex CETE de l'Est, Pôle de Compétences et d'Innovation Spécificités Thermiques des Bâtiments Anciens)*

Ces études permettent de bien comprendre les avantages du bâti ancien et de choisir soigneusement les leviers d'intervention les plus appropriés parmi les procédés d'isolation des murs (par l'intérieur- ITI, par l'extérieur-ITE, enduits isolants), les principes d'isolation des toitures, l'amélioration ou le remplacement des menuiseries, la maîtrise de la ventilation et du bon comportement hygrométrique.

## 6 CONCLUSION GENERALE

### 6.1 Les spécificités du bâti ancien – tableau synthétique

La présente étude, s'inscrivant dans le cadre des travaux préalables à la mise en place du dispositif réglementaire concernant les économies d'énergie dans les bâtiments existants, a permis une mise en évidence des propriétés thermiques du bâti ancien, qui le distingue des modes constructifs modernes.

Ces caractéristiques sont résumées de façon générale dans le tableau synthétique ci-dessous.

	Caractéristiques des constructions anciennes	Évolutions constatables suite à l'industrialisation du 20 <sup>ème</sup> siècle (constructions > 1950)
Environnement et implantation	La recherche d'une implantation prenant en compte la course du soleil, les vents dominants, les pluies et l'hydrologie du terrain (cas des constructions en milieu rural)	Des apports climatiques potentiels souvent négligés : implantation aléatoire, ouvertures réparties sans toujours tenir compte de l'ensoleillement (l'urbanisme du chemin de grue)
	Une forte corrélation du comportement thermique du bâtiment vis-à-vis du contexte extérieur (cf. mesures du paragraphe 5.1)	Une dépendance moins importante du bâti par rapport au site (cf. mesures du paragraphe 5.1)
Organisation intérieure	Une organisation des pièces selon leur destination et leur orientation avec des espaces tampons nombreux selon les types d'activités, des ouvertures dimensionnées selon des besoins spécifiques	Des plans types d'appartement généralisés et assemblés pour former des volumes indépendamment de l'environnement proche.
	Des plans de logements généralement traversant	Des plans mono-orientés ne permettant pas de ventilation naturelle
Mode constructif	Des modes constructifs élaborés avec des matériaux locaux	Des systèmes constructifs conçus en fonction de contraintes économiques et industrielles imposées par l'essor démographique,
	Des bâtiments à structure lourde : maçonneries porteuses, utilisées en façades et refends intérieurs, ayant une forte inertie thermique	Des systèmes constructifs légers, de type poteaux-poutres, libérant l'intérieur du bâtiment de parois porteuses lourdes
	Un dimensionnement des murs bien ajusté à leur rôle structurel, par exemple des maçonneries avec amaigrissements successifs selon les étages en proportion des charges des planchers.	Une standardisation des modes constructifs qui ne différencie plus les parois porteuses selon les façades ou les étages.
	Des liaisons façade-planchers discontinues limitant les ponts thermiques (cf. paragraphe 5.3)	Des liaisons planchers-façades continues pouvant engendrer d'importants ponts thermiques

CONNAISSANCE DES BATIMENTS ANCIENS & ECONOMIES D'ENERGIE  
RAPPORT DE SYNTHESE – DGUHC / CETE DE L'EST / DGCB-LASH / MPF - PAGE 63

### étude BATAN, conclusion générale (CEREMA)



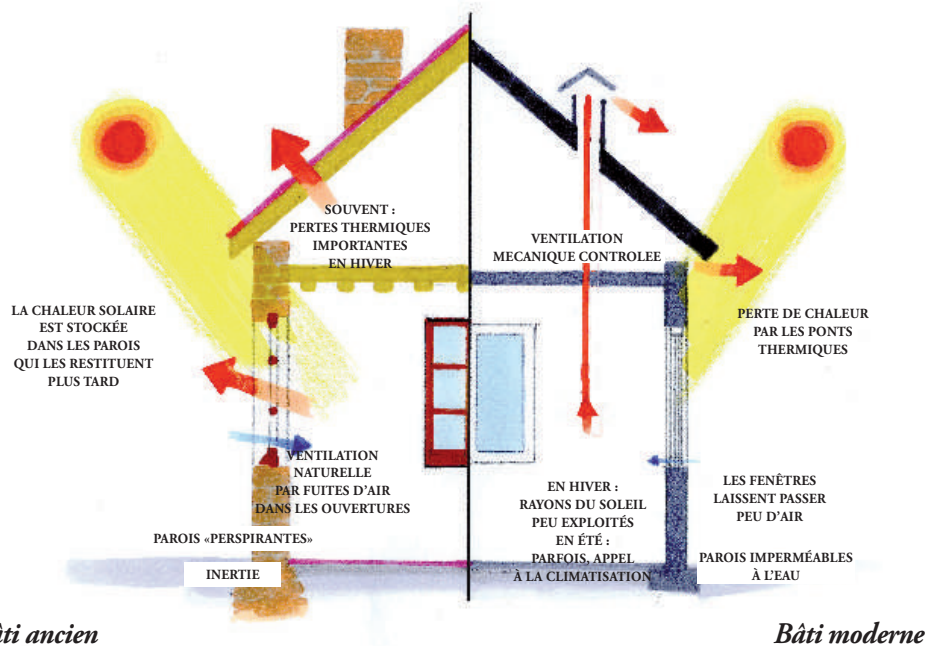
Enveloppe (parties opaques)	Des parois verticalement très hétérogènes entraînant des difficultés quant à la détermination du coefficient U : hétérogénéité des matériaux non organisés en strates verticales, variabilité de l'épaisseur des parois selon les étages, ...	Des parois verticales généralement homogènes et standardisées pour une construction donnée.
	Une enveloppe composée de matériaux qui doivent être caractérisés par un triplet d'indicateurs thermiques : conductivité, diffusivité, perméabilité à l'air et à l'eau.	Une enveloppe composée de matériaux dont la caractérisation thermique peut essentiellement se restreindre à leur conductivité
	L'utilisation de matériaux très sensibles à l'humidité (maçonneries de pierres, plâtre, charpenteries de bois, mortiers à la chaux aérienne)	Des matériaux de structure manufacturés, le plus souvent insensibles à l'humidité
	Des barrières à l'humidité du sol organisées de nombreuses manières : nature des pierres des maçonneries de fondation, couches de bitume, espaces tampons permettant l'évacuation de l'humidité (caves et vides sanitaires)	Protections plus simples par films ou enduits dégradables sur les fondations enterrées.
Ouvertures	Des ouvertures généralement non-étanches, sources de déperditions thermiques mais aussi principales sources de ventilation hygiénique du logement	Des ouvertures généralement étanches
	Des ouvertures spécifiques (cas des doubles fenêtres, des bow-windows) qui jouent le rôle d'espace tampon actif : récupération des apports solaires et préchauffage de l'air neuf entrant	Principe ci-contre réinterprété sous forme de double enveloppe
Équipements	Des équipements généralement vétustes et jouant un rôle thermique secondaire par rapport au bâti	Des équipements multiples (chauffage, ventilation,...) et performants, venant éventuellement pallier une conception non « bioclimatique »
	Des sources d'énergie secondaires et ponctuelles (cheminées, poêles, ...) permettant un usage et un chauffage différenciés par pièce	Une gestion des équipements automatisée et centralisée
Occupants	Un comportement « bioclimatique » des occupants, qui interagissent avec le bâtiment et le site (ouvertures et fermetures des baies, gestion d'une ventilation naturelle, ...), en fonction des saisons	Un rôle secondaire de l'occupant, pouvant se réduire à la définition d'une température de consigne

CONNAISSANCE DES BATIMENTS ANCIENS & ECONOMIES D'ENERGIE  
 RAPPORT DE SYNTHESE – DGUHC / CETE DE L'EST / DGCB-LASH / MPF - PAGE 64

### étude BATAN, conclusion générale (CEREMA)

## 1 / Connaissance du bâti ancien

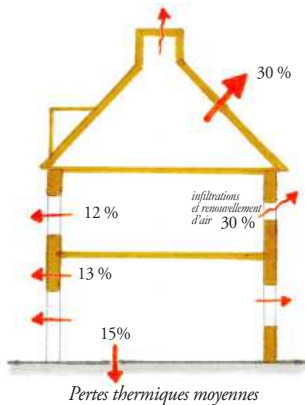
### Comprendre son comportement thermique



### *Bâti ancien : un comportement thermique très différent du bâti moderne*

*Si le **bâti moderne** est conçu généralement pour être **étanche** à l'air, à l'eau et ventilé de manière artificielle, le **bâti ancien**, à l'inverse, est conçu davantage comme un système **ouvert**.*

Le bâti ancien tire parti du site dans lequel il s'inscrit pour gérer son air, sa température et sa vapeur d'eau intérieurs. Des différences fondamentales s'ajoutent ainsi dans son mode constructif, notamment par son **inertie** très lourde et la **micro-porosité** de ses matériaux de gros œuvre (cf. fiche « Comprendre son comportement hydrique »). Ces propriétés du bâti ancien, trop souvent mal connues, induisent un comportement thermique très différent du bâti moderne, en été comme en hiver, qu'il convient de préserver en les comprenant. Elles doivent être, le plus souvent, rétablies avant d'entreprendre d'autres travaux d'amélioration.



## Le comportement thermique d'hiver : les points faibles du bâti ancien

Les principales déperditions thermiques se font par **le toit, le plancher bas et les défauts d'étanchéité à l'air**. Moins par les parois verticales, si elles offrent une inertie suffisante (murs épais) et qu'elles sont imperméables à l'air.

Dans le cas de murs anciens, ces déperditions sont **complexes à évaluer** en raison de l'**hétérogénéité des matériaux, des liants** et la présence de **vides d'air** dans les parois, qui influencent sensiblement les échanges thermiques.

Pour les murs, on a tendance à surévaluer les déperditions alors qu'elles ne représentent qu'**une part peu importante** sur l'ensemble de la construction.

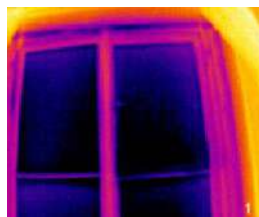
**L'isolation des murs ne constitue donc pas une solution évidente.** En tout état de cause elle ne saurait être pratiquée qu'avec des traitements non perturbants pour leurs propriétés d'inertie et de perméabilité à la vapeur d'eau.

**Les murs et les ouvertures** génèrent toutefois un **effet de paroi froide** important, défavorable au confort d'hiver, mais pouvant facilement être corrigé (cf. fiche « *Intervenir sur les murs* »).

### Les pertes thermiques par les ouvertures

Dans le cas de fenêtres simples, à simple vitrage, elles sont généralement importantes.

Par le vitrage et par les infiltrations d'air (visibles sur la thermographie ci-dessous) entre la menuiserie et le mur, mais aussi au niveau de l'ouvrant.



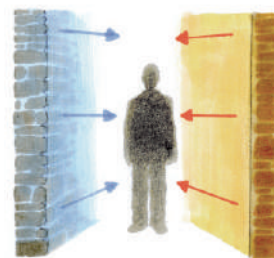
Attention toutefois : elles constituent généralement **la principale source de ventilation du logement**.

Un taux de renouvellement d'air minimal doit toujours être conservé (éventuellement de façon mécanique), pour des raisons de qualité de l'air intérieur et de conservation du bâtiment.

### L'effet de paroi froide sur le corps

Au-delà des aspects d'économie d'énergie, des problèmes d'inconfort peuvent survenir dans le bâti ancien. Notre corps est sensible à la température de l'air mais aussi à celle de l'enveloppe qui l'entoure.

C'est le cas de murs non enduits et d'ouvertures qui « rayonnent » du froid.



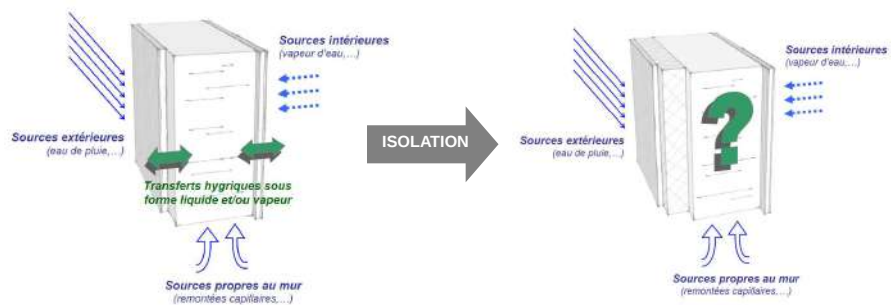
Cet effet peut être corrigé sans travaux importants (enduits intérieurs adaptés notamment) ce qui engendrera un gain important sur le confort d'hiver et, indirectement, sur les besoins de chauffage.



**H Y G R O B A**

Etude de la réhabilitation hygrothermique des parois anciennes

La moindre modification (isolation, enduit,...) apportée à ces parois, soumises à différentes sources d'humidité, est susceptible a priori de modifier la teneur de ces transferts et de perturber un équilibre existant.



Cette considération doit inciter à la prudence lorsqu'un projet de réhabilitation thermique est envisagé.

Dans cette optique, les cahiers HYGROBA permettent une analyse de différentes solutions d'isolation de parois anciennes en fonction des risques hygrothermiques associés.

Ces cahiers ne se substituent pas à un diagnostic spécifique, qui doit être adapté à la situation de chaque enveloppe et aux particularités qui peuvent être rencontrées (climat extérieur, climat intérieur, orientation,...).  
 Les conclusions ne sont donc rigoureusement valables que pour les conditions qui ont été considérées dans l'étude, en termes de climats intérieur / extérieur ou de propriétés des matériaux (cf.paragraphe 3 du cahier 0).

**H Y G R O B A**

Etude de la réhabilitation hygrothermique des parois anciennes

**6. Tableau de synthèse et conclusions**

Murs en pierre calcaire dure		Quantité d'eau	Capacité de séchage	Condensation	Inertie thermique	Résistance thermique
Base		Green	Green	Yellow	● ● ●	Red
Isolation par l'extérieur		Green	Red	Green	● ● ●	Green
		Green	Red	Green	● ● ●	Green
		Green	Green	Green	● ● ●	Green
		Green	Green	Green	● ● ●	Green
		Green	Green	Green	● ● ●	Green
Isolation par l'intérieur		Red	Red	Yellow	○ ○ ○	Green
		Yellow	Red	Yellow	○ ○ ○	Green
		Yellow	Red	Yellow	○ ○ ○	Green
		Yellow	Red	Yellow	○ ○ ○	Green

## H Y G R O B A

## Etude de la réhabilitation hygrothermique des parois anciennes

**5. Conclusions générales de l'étude**

Les résultats détaillés par type de paroi (terre crue, brique de terre cuite, pierre dure et pan de bois – torchis) sont présentés dans les cahiers respectivement numérotés de 1 à 4. Des conclusions propres à chaque paroi y sont exposées, sous forme notamment d'un tableau synthétique.

Des conclusions plus générales, qui apparaissent sur l'ensemble des configurations considérées, peuvent néanmoins être formulées. Elles sont détaillées ci-dessous, en 4 points.

**5.1. L'isolation d'une paroi ancienne impacte plus ou moins fortement son équilibre hygrothermique**

Les simulations réalisées dans le cadre du projet montrent que toute isolation sur les parois anciennes perturbe plus ou moins fortement l'équilibre hygrothermique initial.

Les cas où l'on n'observe pas d'altération des critères étudiés sont en effet rares : il s'agit presque uniquement des configurations d'isolation par l'extérieur « P-x », perméables à la vapeur d'eau et capillaires côté extérieur, illustrées ici par un isolant type fibre de bois, avec enduit chaux.

**5.2. Les solutions d'isolation par l'extérieur sont les plus performantes**

Les résultats obtenus ont mis en évidence le fait que l'isolation par l'extérieur était préférable à l'isolation par l'intérieur, et ce, pour plusieurs raisons :

- L'inertie de la paroi ancienne est mieux préservée ;
- Le risque de condensation est bien plus faible ;
- Les quantités d'eau présentes dans les matériaux anciens (en présence ou en l'absence d'infiltrations d'humidité) sont plus faibles.

D'un point de vue hygrothermique, l'ITE constitue donc la solution la plus intéressante pour les parois anciennes, même si elle est souvent difficile à mettre en œuvre pour des raisons patrimoniales.

Cahier n°0 : Généralités – version de janvier 2013 – page 41

## H Y G R O B A

## Etude de la réhabilitation hygrothermique des parois anciennes

**5.3. Les solutions d'isolation par l'intérieur sont les plus exposées aux risques hygrothermiques**

Concernant les solutions d'ITI d'une paroi ancienne, nous avons pu constater une certaine variabilité des résultats selon les configurations.

Il ressort néanmoins que, sur les quatre parois considérées, les solutions d'ITI sont globalement les plus exposées aux risques hygrothermiques :

- les quantités d'eau mises en jeu sont, en moyenne, plus élevées ;
- les capacités de séchages sont, en moyenne, plus faibles.

A noter que les risques les plus importants se retrouvent sur les murs en pierre dure considérés dans l'étude.

**5.4. Les configurations « perméables à l'humidité » sont à privilégier pour les parois anciennes**

Quel que soit le mode d'isolation (ITI ou ITE), les résultats obtenus montrent que les configurations « P-P », perméables à la vapeur d'eau et capillaires, côté extérieur et intérieur, sont globalement les plus favorables.

Elles présentent en effet des capacités de séchage plus élevées, permettant ainsi de mieux gérer des infiltrations d'humidité potentielles dans la paroi (condensation de vapeur, infiltration d'eau de pluie, remontées capillaires...).

**5.5. Des alternatives à l'isolation par l'intérieur sont à envisager**

Considérant le fait que l'isolation par l'extérieur est souvent difficile à mettre en œuvre pour des raisons patrimoniales, et que l'isolation par l'intérieur présente globalement davantage de risques hygrothermiques, une troisième voie serait à considérer.

Il s'agit de solution du type « correction thermique », sous forme d'enduit isolant, de faible épaisseur, tels que les enduits chaux-chanvre par exemple.

Leur impact réel conviendrait d'être étudié dans le cadre d'une suite à ce projet.

Cahier n°0 : Généralités – version de janvier 2013 – page 42

extrait de cahiers HYGROBA (CEREMA)

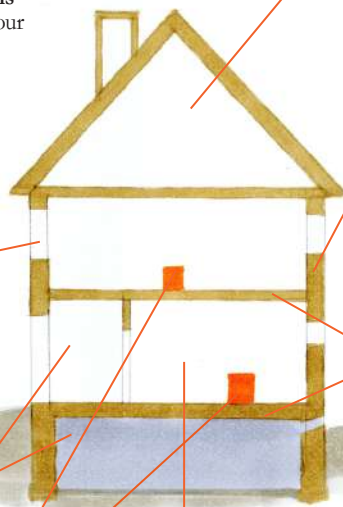
*Sur le bâti ancien*



**L'amélioration thermique d'un bâtiment ancien ne peut se concevoir que globalement**

D'abord, le **diagnostic** fera ressortir les qualités existantes qu'il faut préserver, les améliorations possibles, les défauts à corriger et les interventions à éviter.

Ensuite, le **choix des interventions** à réaliser. Elles peuvent être un retour en arrière (par élimination des erreurs et des pathologies) ou l'apport de solutions nouvelles.



**Interventions sur toitures et combles**

Souvent à l'origine des pertes d'énergie les plus importantes. Savoir choisir la meilleure solution.

**Interventions sur les murs**

Comment ne pas détruire leurs qualités hygrothermiques originelles ou les retrouver. Comment les améliorer.

**Interventions sur les planchers et sols**

Haut ou bas, légers ou lourds, ils ont aussi un rôle thermique très important.

**Interventions sur les portes et fenêtres**

Comment améliorer leur efficacité : réparations, remplacements ? Comment éviter de modifier la valeur architecturale du bâti ?

**Interventions sur l'organisation intérieure des espaces**

Comment respecter l'agencement des espaces de la maison : pièces de vie, espaces tampons, combles, caves, vides sanitaires.

**Interventions sur le chauffage**

Comment obtenir le meilleur confort avec les moyens les plus économes en énergie.

**Interventions sur la ventilation**

Comment assurer un bon renouvellement d'air, tout en maîtrisant la consommation d'énergie.

**Interventions sur les abords**

Les sols, la végétation autour de la maison. Leur influence sur le comportement thermique de la maison est trop souvent négligé.

**Autres éléments du diagnostic**



décembre 2010

maisons paysannes de France



### 2.3.1.2. Capacité des constructions et des tissus bâtis à répondre aux objectifs d'économie d'énergie

Le territoire de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine comprend plusieurs tissus urbains, eux-mêmes constitués de constructions de différentes typologies.

Le long de l'avenue de Lodève, trois séquences urbaines distribuent des maisons ou des petits bâtiments isolés sur leurs parcelles, ou bien des équipements, des immeubles collectifs ou des ensembles de logements construits sur des grandes parcelles.

La recherche d'économie d'énergie s'engage et produit des effets aussi bien au niveau individuel du bâtiment qu'au niveau collectif du tissu urbain.

Par ailleurs, la densité favorise la mutualisation des équipements, et donc la réduction des déplacements et de l'énergie induite (bilan carbone).

Ces recherches respectent la stratégie opérationnelle mise en place par l'agenda 21 de Montpellier Agglomération dans son éco-projet ciblé et prioritaire d'éco-référentiel des projets urbains.

#### • Les constructions et les modes constructifs

Sans impact extérieur, les déperditions des bâtiments anciens peuvent déjà être limitées au moyen d'une isolation par l'intérieur des toitures, en sous-face de la couverture ou en combles non habitables, et par une amélioration de l'étanchéité à l'air sans compromettre la ventilation nécessaire. Bien conduites dans le respect de la construction d'origine et avec des matériaux durables respectueux de l'environnement, ces interventions permettent de réduire de moitié les pertes thermiques du bâtiment.

De même, la consommation d'énergie peut être maîtrisée en intervenant sur le mode de chauffage, et en respectant l'agencement traditionnel des espaces.

*(fiches ATHEBA : 3 / Interventions à réaliser, à éviter).*

L'amélioration du comportement thermique des bâtiments existants se traduit visuellement depuis l'extérieur par :

- a) la modification du revêtement des façades si on emploie une isolation thermique par l'extérieur (ITE) ;
- b) le remplacement ou la modification des menuiseries et fermetures ;
- c) le rehaussement des toitures et leur traitement en rive, si on isole la toiture par l'extérieur (procédé sarking) ;
- d) l'installation de petits équipements (cheminées, grilles, émergences, etc.).

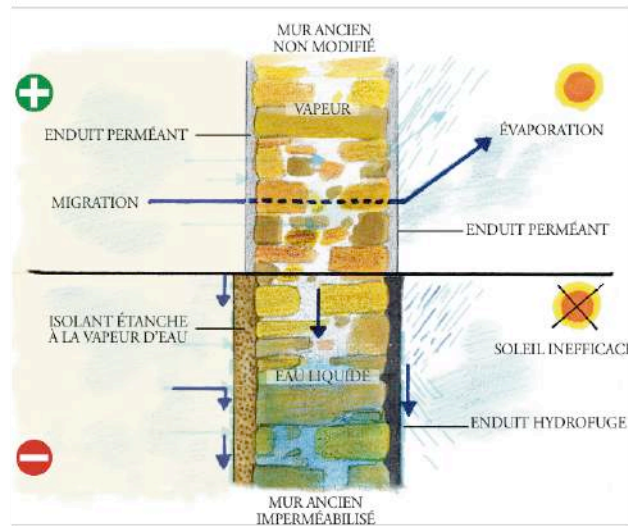
Dans tous les cas de figures pour les constructions neuves, les procédés employés et le matériel utilisé doivent être en cohérence totale avec le mode constructif choisi pour correspondre à une évolution des techniques, et sans incompatibilité technique ; ceci sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain.

**Les murs dans le bâti ancien**



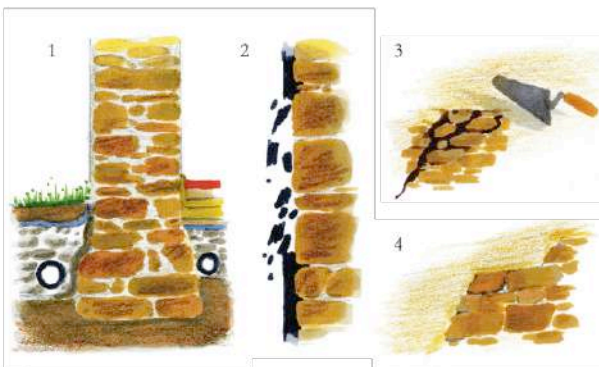
*La première action à mettre en œuvre sur les murs anciens ne relève généralement pas de l'isolation (intérieure ou extérieure) mais davantage d'une « correction thermique »*

*Des améliorations thermiques efficaces sont possibles dans la mesure où elles préservent les qualités originelles des murs.*



**L'amélioration hygrothermique des murs anciens dépend d'abord d'une réhabilitation de la maçonnerie.**

Pour retrouver les qualités d'origine, il faut d'abord :



- 1/ assurer un bon drainage intérieur voire extérieur
- 2/ supprimer tout produit imperméable
- 3 /traiter les désordres (fissures)

- 4/ protéger le mur par des enduits respirants, extérieurs et/ou intérieurs, en chaux naturelle ou plâtre par exemple.

**+ Un revêtement intérieur pour atténuer l'effet de paroi froide**

Une amélioration du confort est recherchée, non une forte isolation intérieure qui priverait des bénéfices de l'inertie de la maçonnerie tout particulièrement en confort d'été.

*Pour participer au comportement hygrothermique de la maçonnerie, le revêtement sera appliqué directement contre le mur, afin d'éviter toute rupture de capillarité et tout risque de condensation.*

**Un enduit intérieur chaux-chanvre qui est perméable à la vapeur d'eau est une réponse adaptée, tout comme un enduit plâtre.**

*Cette technique peut s'accompagner d'un mode de chauffage par rayonnement (radiateurs à inertie, circuits intégrés dans les murs) plus adapté au bâti ancien que le mode par convection dans l'air ambiant.*

a) la modification du revêtement des façades si on emploie une isolation thermique par l'extérieur (ITE).

L'impact est fort sur tous les bâtiments dont l'intérêt repose sur une composition d'ensemble, sur une modénature caractéristique de la typologie, sur l'emploi et la mise en œuvre de matériaux traditionnels.

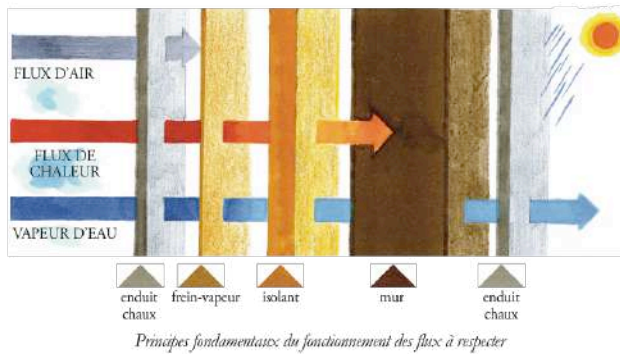
La modification a des conséquences négatives, et elle est incompatible avec la préservation de ces bâtiments dans la mesure où elle porte atteinte à leur intégrité.



*La mise en place d'une ITE ferait disparaître les matériaux d'origine, la modénature et la composition qui caractérisent ce type de bâtiments.*



**Les murs dans le bâti ancien**



**Au-delà de ces solutions, des isolations sont possibles.**

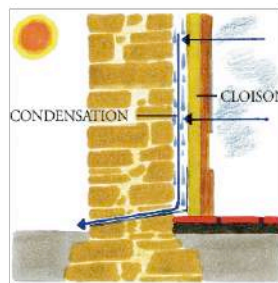
Si le diagnostic a révélé des déperditions prépondérantes par les murs (notamment murs en pans de bois ou briques de terre cuite), si le mur ne présente pas de contrainte patrimoniale forte (intérieure ou extérieure), alors, des isolations peuvent être mises en oeuvre mais toujours avec des matériaux et des techniques dits « respirants », c'est-à-dire perméables à la vapeur d'eau.

**Par l'intérieur**

Ce mode d'isolation sera possible si la modénature intérieure ne présente pas d'intérêt patrimonial. L'inertie du bâtiment sera alors réduite.

**+ Techniques possibles:**

- Ajout de laine d'isolant perméable à la vapeur d'eau (par exemple de type végétal ou animal, 5 à 10 cm), sans pare-vapeur mais avec un film dit « frein vapeur »\*, recouvert d'un parement intérieur (plâtre, enduit à la chaux, voire lambris bois, ...)
- pour les grands volumes: création d'une deuxième paroi intérieure (≈ 20 cm) dite « isolante », entièrement séparée du mur initial par une lame d'air, ventilée par l'extérieur (technique de la boîte dans la boîte). D'un point de vue hygrométrique, le choix de l'isolant importe moins ici (l'isolant n'étant pas en contact avec le mur ancien)

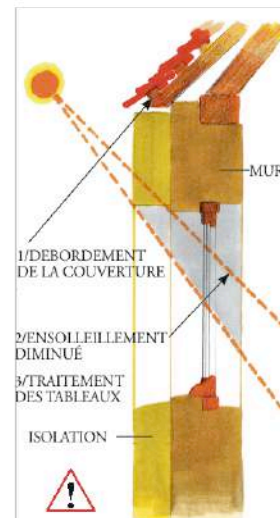


**Par l'extérieur**

Ce mode d'isolation sera possible si la modénature de façade ne présente pas d'intérêt patrimonial. Toute l'inertie du bâtiment est conservée.

**+ Techniques possibles:**

- Ajout d'un enduit extérieur (5 cm) isolant et perméable à la vapeur d'eau (par exemple: chaux chanvre, paille terre, ...)
- Ajout de panneaux d'isolant perméable à la vapeur d'eau (10 à 20 cm de type laine de bois) protégés par un bardage ventilé ou un enduit respirant



Problèmes éventuels de l'isolation extérieure

\* Le frein-vapeur a pour but, de réguler le passage de la vapeur d'eau à travers le mur, jamais de l'arrêter, contrairement à un pare-vapeur.



décembre 2010



L'impact est fort sur tous les bâtiments qui participent à une séquence ou à une composition régulière urbaine.

La modification a des conséquences négatives, et elle est incompatible avec la préservation de l'ambiance urbaine dans la mesure où elle rompt son harmonie.



*La mise en place d'une ITE sur une des façades alignées porterait atteinte à la qualité de la séquence urbaine.*

L'impact est faible sur les constructions sans valeur patrimoniale ni valeur d'accompagnement, et sur les constructions neuves, pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif existant ou choisi pour correspondre à une évolution des techniques, et sans incompatibilité technique.

La modification a des conséquences neutres, mais qui peuvent s'avérer négatives en fonction de leur impact paysager.



*La mise en place d'une ITE est parfois envisageable, en prenant en compte le caractère du bâtiment et sa nouvelle insertion urbaine, tout en préservant les modénatures existantes.*



*La mise en place d'une ITE sur certains murs pignons est parfois envisageable selon la modénature et la possibilité de faire disparaître les rives techniques latérales et hautes.*

## Les bonnes interventions

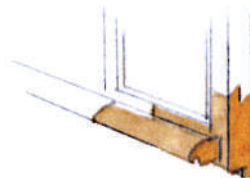
Au delà du remplacement pur et simple des menuiseries, il existe des solutions alternatives, pouvant combiner avantageusement les aspects thermiques et patrimoniaux.

### ⚠ Le remplacement par une nouvelle menuiserie isolante

Le changement par une nouvelle fenêtre à vitrages thermiques constitue une réponse satisfaisante d'un point de vue thermique mais elle pose deux problèmes:

**Au niveau architectural:** la nouvelle fenêtre nécessite un dessin à l'aspect identique, c'est-à-dire qu'elle doit préserver la finesse de la menuiserie et la dimension des vitrages, malgré une plus grande épaisseur; les petits bois sont alors rapportés de part et d'autre de la vitre.

**Au niveau aéraulique:** le remplacement complet de la menuiserie par une menuiserie neuve s'accompagne généralement d'une réduction forte des infiltrations d'air, qui impose de repenser la ventilation du logement par ailleurs.



### + La conservation et la restauration des menuiseries d'origine

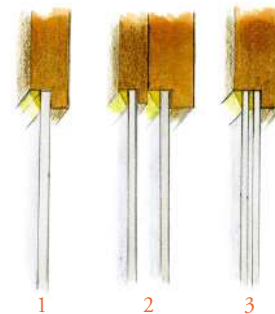
Il est tout à fait possible de réparer une fenêtre en bois ou de l'adapter au mouvement de la maçonnerie. Il est, en revanche, plus difficile de trouver le menuisier.

### + La pose d'une double fenêtre

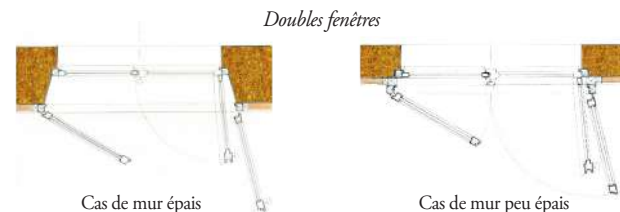
Cette solution consiste à placer une deuxième fenêtre en arrière (côté intérieur) de la menuiserie d'origine qui, elle, reste en place. Si, par ailleurs, un isolant intérieur est prévu sur les murs, la double fenêtre prend logiquement place en continuité de celui-ci. Cette solution est avantageuse sur bien des points: aspect patrimonial de la façade conservé, isolation thermique renforcée (selon des performances équivalentes à une fenêtre simple à double vitrage), coût équivalent, voire inférieur au remplacement complet de la menuiserie existante.

### + Le renforcement du vitrage

Cette solution est applicable lorsque la menuiserie ancienne (1) est en bon état (ou peut être restaurée) et peut supporter une réfection de ses vitrages: soit en appliquant un survitrage intérieur monté sur un châssis ouvrant; dans ce cas, le survitrage est à la dimension de l'ouvrant, (2) soit en remplaçant des vitrages d'origine par des doubles vitrages minces qui conservent les petits bois de la fenêtre. (3) Cette technique est toutefois récente.



En complément, pour diminuer les pertes par infiltrations, le calfeutrement des joints est conseillé.





b) le remplacement ou la modification des menuiseries et fermetures.

L'impact est fort sur tous les bâtiments dont l'intérêt repose sur une composition d'ensemble, sur une modénature caractéristique de la typologie, sur l'emploi et la mise en œuvre de matériaux traditionnels.

Le remplacement a des conséquences négatives, et il est incompatible avec la préservation de ces bâtiments dans la mesure où il porte atteinte à leur intégrité, si la menuiserie n'est pas remplacée strictement à l'identique, avec un dessin qui préserve la finesse de la menuiserie, le découpage et la dimension des vitrages.

La modification a des conséquences neutres si la menuiserie est réparée avec un bon calfeutrement des joints, si le vitrage est remplacé, si un survitrage intérieur est rapporté.

De même, la pose d'une double fenêtre côté intérieur préserve l'aspect patrimonial extérieur.



*Le remplacement de la fenêtre par un modèle hétérogène nuit à l'harmonie d'origine.*



*Le remplacement de la fenêtre par un modèle strictement identique à celui d'origine est quasiment imperceptible*



*La mise en place de doubles fenêtres au nu extérieur nuit à l'harmonie d'origine*

L'impact est faible sur les constructions sans valeur patrimoniale ni valeur d'accompagnement, et sur les constructions neuves, pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif existant ou choisi pour correspondre à une évolution des techniques, et sans incompatibilité technique.

Le remplacement a des conséquences neutres, mais qui peuvent s'avérer négatives en fonction de leur impact paysager.

## Les combles dans le bâti ancien

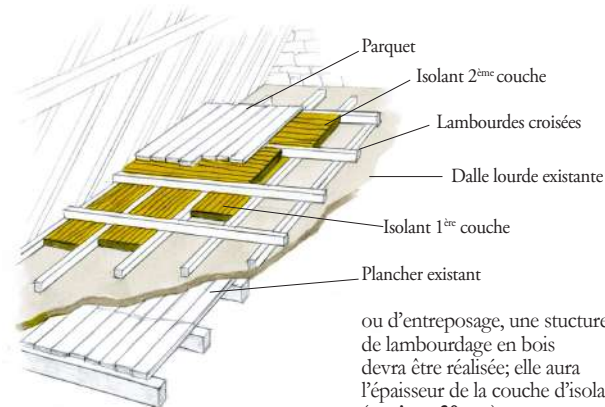


### + Les bonnes interventions

Deux cas se présentent :  
laisser le comble non-habitable,  
ou le rendre habitable.

#### L'isolation thermique d'un comble non-habitable.

Première précaution : **ne pas supprimer la dalle lourde du grenier!**  
Elle est généralement constituée de terre, excellent matériau, qui peut cependant présenter une surface légèrement pulvérulente; un traitement superficiel à la terre ou à la chaux naturelle aérienne résoudra facilement ce petit désagrément.



L'intervention la plus simple est d'installer une couche d'isolant (respirant) sur le plancher.

Cependant, afin d'éviter le gros inconvénient de le rendre totalement impraticable à la circulation, ne serait-ce que pour des questions d'entretien

ou d'entreposage, une structure de lambordage en bois devra être réalisée; elle aura l'épaisseur de la couche d'isolant (environ 30 cm) et pourra recevoir un parquet partiel ou total.

Afin de pouvoir croiser les joints des différentes couches d'isolant, on réalisera la structure elle-même en deux épaisseurs croisées (donc de 15 cm chacune dans le cas évoqué), facilitant d'autant les conditions de son installation (manutention, fixations...).

#### L'isolation thermique d'un comble habitable.



Dans le cas désormais fréquent du comble devenu habitable, l'isolant est placé en « rampant », en sous-face de la couverture. La contrainte principale étant de maintenir l'aération des bois de charpente et des supports de la couverture (lattis, voligeage).

Il existe deux grandes familles de pose, par l'intérieur et par l'extérieur.

#### L'isolation par l'intérieur, sous les rampants.

Des adaptations sont à prévoir si la couverture est refaite ou non.

Dans l'ordre de pose, les différentes opérations de réalisation sont :

- protéger de la pluie le complexe isolant ainsi que la charpente, par un pare-pluie respirant (film ou bois compressé)

tout en maintenant la sous-face des matériaux de couverture bien ventilée.

- installer une forte épaisseur d'isolant en couches croisées et sans discontinuité.

- placer un film frein-vapeur respirant et assurer la continuité par des bandes adhésives pour réguler l'humidité dans l'isolant et la charpente.

-réaliser en sous-face un parement respirant (bois, plaques de plâtre).

En cas d'insufflation par ouate de cellulose, il est impératif que le volume à combler soit bien déterminé par le pare-pluie et le frein-vapeur.

c) le rehaussement des toitures et leur traitement en rive, si on isole la toiture par l'extérieur (procédé sarking).

L'impact est fort sur tous les bâtiments dont l'intérêt repose sur une composition d'ensemble, sur une modénature caractéristique de la typologie, sur l'emploi et la mise en œuvre de matériaux traditionnels.

Le rehaussement des toitures a des conséquences négatives, et il est incompatible avec la préservation de ces bâtiments dans la mesure où il porte atteinte à leur intégrité.



*Le rehaussement de la toiture par la mise en place d'une isolation par l'extérieur ferait disparaître la modénature et la composition du couronnement qui caractérisent ce type de bâtiments.*

L'impact est faible sur les constructions sans valeur patrimoniale ni valeur d'accompagnement, et sur les constructions neuves, pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif existant ou choisi pour correspondre à une évolution des techniques, et sans incompatibilité technique.

Le rehaussement des toitures a des conséquences neutres, mais qui peuvent s'avérer négatives en fonction de leur impact paysager.



## **+** Les bonnes interventions

Il n'existe pas de solution unique pour la ventilation d'une maison ancienne. Il s'agit plutôt de rechercher la mise en place d'un système qui cherche à :

**- garantir un renouvellement d'air suffisant du point de vue sanitaire**

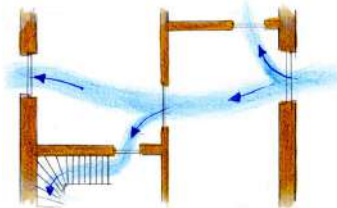
*(on estime généralement les besoins de renouvellement d'air à 0,3 - 0,5 volume / heure).*

**- être le plus économe possible en énergie,**

*par le contrôle des débits de renouvellement d'air et l'ajustement à l'occupation intérieure, éventuellement par le préchauffage de l'air neuf entrant dans le logement.*

A partir de là, différentes solutions de ventilation existent. Nous allons examiner leurs avantages et inconvénients, dans le cas du bâti ancien.

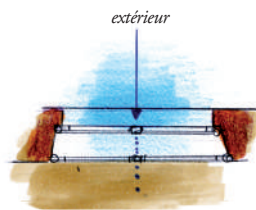
### La ventilation naturelle



Ventilation naturelle traversante

Elle conservera la ventilation initiale du bâtiment ancien. A savoir : entrées et sorties d'air sur des façades opposées, par les défauts d'étanchéité des façades, les conduits existants, ou encore les fenêtres. Ce système, comme nous l'avons vu ci-dessus, présente un inconvénient majeur : une faible maîtrise des débits de renouvellement d'air et, par conséquent, une faible maîtrise des déperditions thermiques.

D'un taux de renouvellement trop important, nous pouvons également passer à un taux trop faible si des travaux d'isolation lourds ont lieu sur les murs et sur les fenêtres!



Doubles fenêtres

D'autres dispositifs astucieux peuvent toutefois être conçus en ventilation naturelle, comme la mise en place de doubles fenêtres,

de bâtiments annexes accolés, ou de puits canadiens par lesquels va transiter l'air neuf avant d'entrer dans le volume chauffé de la maison. Cet air est ainsi préalablement tempéré par ces «espaces tampons», ce qui réduit d'autant les consommations de chauffage.

Un compromis très intéressant peut alors être trouvé entre ventilation hygiénique et économies d'énergie, par ce type de systèmes naturels.



Veranda



Appentis



Puit canadien

A défaut de permettre des économies d'énergie sur la ventilation, il y a lieu de respecter la santé du bâtiment et de ses occupants. Ainsi, dans le cas de l'isolation des fenêtres, il est préconisé de munir systématiquement les nouvelles menuiseries de bouches d'entrée d'air, pour conserver un renouvellement hygiénique suffisant.

d) l'installation de petits équipements (cheminées, grilles, émergences, etc.).

L'impact est fort sur tous les bâtiments dont l'intérêt repose sur une composition d'ensemble, sur une modénature caractéristique de la typologie, sur l'emploi et la mise en œuvre de matériaux traditionnels.

L'installation a des conséquences négatives, et elle est incompatible avec la préservation de ces bâtiments dans la mesure où elle porte atteinte à leur intégrité.

L'impact est faible sur les constructions sans valeur patrimoniale ni valeur d'accompagnement, et sur les constructions neuves, pour autant que le matériel employé soit en cohérence totale avec le mode constructif existant ou choisi pour correspondre à une évolution des techniques, et sans incompatibilité technique.

L'installation a des conséquences neutres, mais qui peuvent s'avérer négatives en fonction de leur impact paysager.



*En tout état de cause, l'installation doit être la plus discrète possible, peinte dans la couleur de la façade, scellements et rebouchages invisibles.*

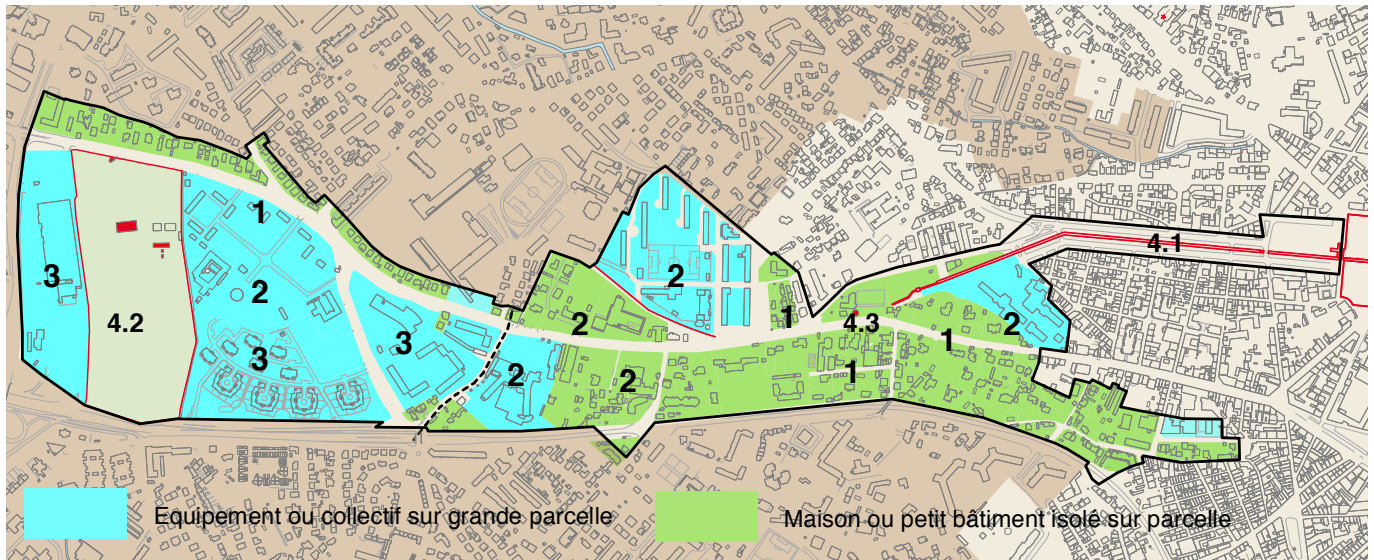


*Il est souhaitable d'utiliser les dispositions existantes, ou de les retrouver, par exemple avec des grilles de ventilation harmonisées à la façade.*

1 Château de la Piscine

2 avenue de Lodève première partie

3 Arceaux



Les différents tissus urbains dans les trois séquences urbaines et paysagères



Carte thermographique du site (Montpellier Agglomération et ville de Montpellier, 2009)

- 1** Ilots plus ou moins denses avec maisons isolées ou accolées
- 2** Équipements ou petits collectifs
- 3** Bâtiments banalisés hors contexte
- 4** Repères urbains
  - 4.1 aqueduc
  - 4.2 château de la Piscine
  - 4.3 château d'eau



### • Les tissus bâtis et l'implantation

La qualité patrimoniale du tissu urbain dépend directement de la typologie et de l'homogénéité des constructions qui le constituent, mais dépend également de son organisation propre.

La hauteur relative, l'implantation, l'alignement, la couleur claire, la mitoyenneté des constructions, ainsi que la végétalisation des espaces libres, contribuent à améliorer le comportement thermique de l'îlot comme des bâtiments.

Les études BATAN-ATHEBA-HYGROBA ont mis également en évidence des spécificités thermiques du bâti ancien en fonction de son implantation.

L'organisation du tissu urbain ancien en îlots influe sur la déperdition des bâtiments qui le composent, dans la mesure où leur juxtaposition diminue les surfaces extérieures des parois d'échange.

Cette organisation présente cependant des limites paradoxales, puisque des phénomènes « d'îlot de chaleur urbain » peuvent être constatés notamment si le revêtement intérieur de l'îlot est minéral ; par contre, un cœur d'îlot végétalisé offre une source de fraîcheur et un rafraîchissement naturel des logements.

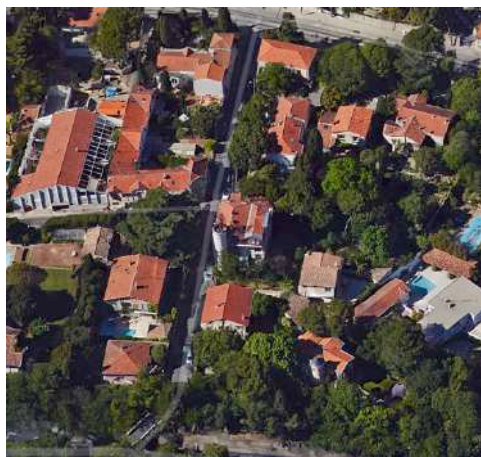
De même, les masques bâtis ou végétaux limitent les apports solaires en été, notamment pour les étages inférieurs.

Dans tous les cas, l'organisation intérieure du logement peut améliorer sa performance énergétique, par un plan traversant permettant la ventilation naturelle, par l'orientation et la disposition des pièces selon leur usage d'espaces servants ou de pièces de vie.

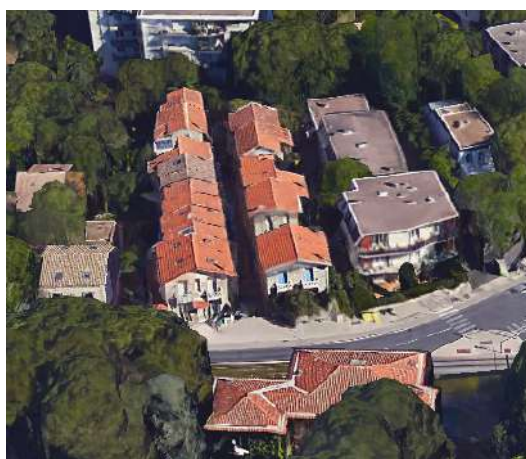
La cartographie de thermographie aérienne infrarouge de Montpellier, réalisée par avion en janvier 2009 lors de conditions climatiques bien précises (température extérieure froide, absence de nuages et d'humidité), accessible sur le site de la ville, permet d'évaluer la déperdition de chaleur des bâtiments en mesurant la température des toitures.

Cette carte thermographique met en évidence les caractéristiques du site pour la déperdition des bâtiments qui le composent, suivant une échelle de couleurs chaudes à froides, du plus déperditif au plus isolé.

Parmi les différents tissus urbains mis en évidence sur le territoire de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine, on peut noter le mauvais comportement des petits collectifs, petits équipements, et bâtiments banalisés hors contexte qui ont minéralisé leur environnement, le bon comportement des ensembles composés, dû à la végétalisation, et le comportement somme toute acceptable des îlots de grandes maisons avec leurs jardins.



1. Les îlots de grandes maisons sur des parcelles grandes ou moyennes offrent un bon confort thermique, avec des espaces libres très végétalisés et des constructions de hauteur modestes.



1. La rue Yvan, dense avec des maisons accolées dans une rue étroite et aucun espace végétalisé, est peu confortable thermiquement.



2. Les petits collectifs, denses et de hauteur importante, sont généralement peu confortables thermiquement, malgré un environnement végétalisé.





2. La cité de Lattre de Tassigny, collectif composé de petits immeubles dans un large environnement végétalisé, offre un bon confort thermique.



3. Le grand immeuble banalisé sur l'avenue de Lodève, est très haut et isolé sur son terrain, ce qui lui procure un mauvais comportement thermique.

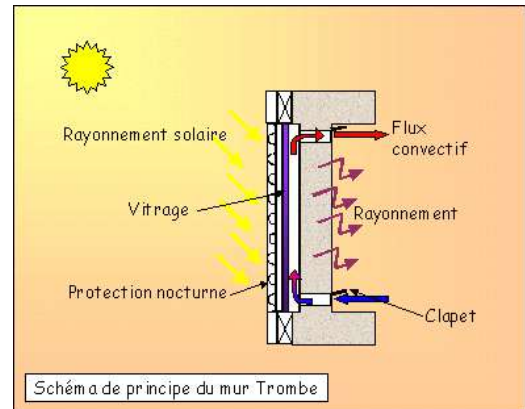


3. La résidence Maréchal Juin, collectif détaché de son contexte, organisé en ensembles denses de hauteur moyenne dans un environnement avec peu de grands arbres, présente un mauvais comportement thermique.





**Mur Trombe**



**Capteurs solaires thermiques**



**Capteurs solaires photovoltaïques**



**Petite machine de pompe à chaleur**

## 2.3.2. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables

### 2.3.2.1. Dispositifs, ouvrages et installations de production et d'exploitation d'énergie renouvelable

« L'Union européenne s'est fixée l'objectif de satisfaire 20% de sa consommation finale d'énergie par les énergies renouvelables à l'horizon 2020. Cette ambition se traduit par une cible de 23% pour la France déclinée par filière : chaleur (géothermie, biomasse, solaire, pompes à chaleur, part renouvelable des déchets) à 33%, électricité à 27% et transports à 10.5%. » (source : Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, Politique de développement des énergies renouvelables en France, mis à jour le 25 août 2014)

Les caractéristiques locales du territoire de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine n'offrent aucun potentiel climatique aux **énergies éoliennes, hydrauliques ou marines**.

Les installations d'exploitation potentielles sont essentiellement liées à l'énergie solaire, et elles se manifestent par des surfaces en vue directe du soleil capables de transformer le rayonnement solaire en électricité ou en chaleur, selon les technologies employées :

- **Énergie solaire passive**

L'installation repose sur l'effet de serre d'une paroi ou d'un volume vitré qui fait office de capteur de l'énergie solaire. Ce qui se traduit par une surface spécifique (verrière, mur Trombe), ou une extension du bâti (véranda, oriel).

- **Énergie solaire active**

L'exploitation nécessite des surfaces techniques dont le rendement est directement fonction de l'orientation et de la superficie exposée, ainsi que des masques solaires. Ce sont le plus souvent soit des capteurs solaires constitués d'un ensemble de cellules photovoltaïques formant un générateur électrique de courant continu, soit des capteurs solaires thermiques à fluide caloporteur ou à air.

Les autres sources d'énergies renouvelables utilisables nécessitent simplement des équipements extérieurs spécifiques (petites machines, grilles, conduits, etc.) :

- **Énergie géothermique**

La géothermie ou « chaleur de la terre » permet de récupérer la chaleur contenue dans le sous-sol ou dans les nappes d'eau souterraines, et de la restituer par une pompe à chaleur à de l'air ou de l'eau, pour le chauffage ou l'eau chaude sanitaire. Le dispositif est pour l'essentiel invisible par nature.

- **Énergie aérothermique**

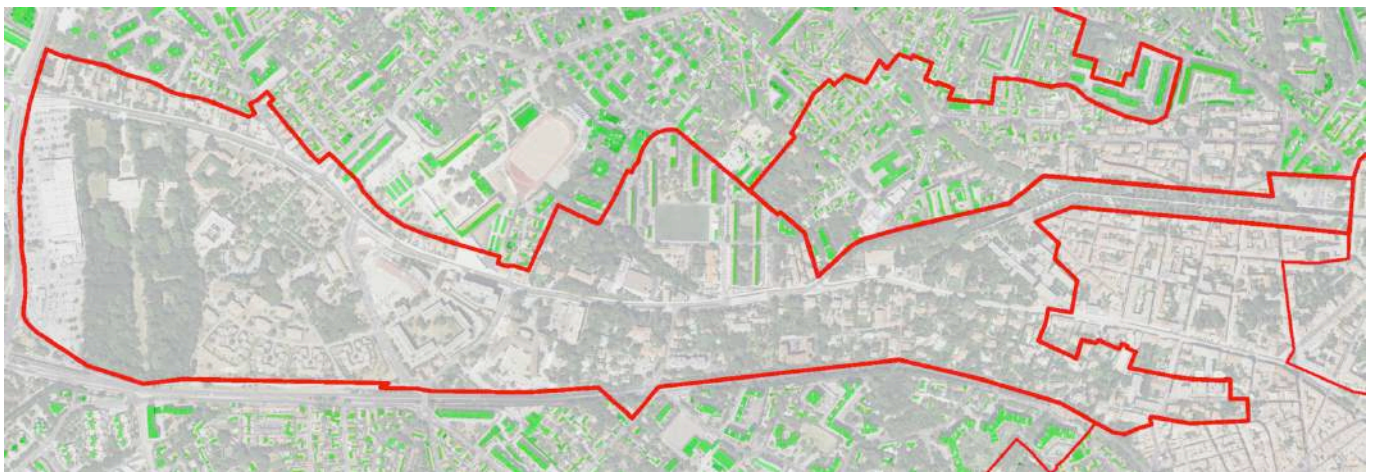
L'aérothermie ou « chaleur de l'air » permet de récupérer la chaleur contenue dans l'air extérieur et de la restituer pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire grâce à une pompe à chaleur. Le dispositif comprend essentiellement une petite machine placée à l'extérieur ou des grilles.

- **Biomasse énergie**

La valorisation de la biomasse, surtout le bois, se fait dans des poêles ou des chaudières, qui nécessitent des conduits de fumées pour exutoire, et éventuellement des grilles d'amenée d'air.



*Les dénivelés depuis l'avenue de Lodève laissent voir les toits en vue surplombante.*



**Carte des toits solarisables du site (Montpellier Agglomération et ville de Montpellier, 2010)**



### **2.3.2.2. Capacité esthétique et paysagère des tissus bâtis et des espaces à recevoir ces dispositifs, ouvrages et installations**

Le territoire de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine comprend plusieurs tissus urbains, eux-mêmes constitués de constructions de différentes typologies.

Le long de l'avenue de Lodève, trois séquences urbaines distribuent des maisons ou des petits bâtiments isolés sur leurs parcelles, ou bien des équipements, des immeubles collectifs ou des ensembles de logements construits sur des grandes parcelles.

Deux échelles d'appréhension limitent la capacité du site à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables : les paysages et le bâti.

Cette appréhension est conforme à la stratégie opérationnelle mise en place par l'agenda 21 de Montpellier Agglomération dans son éco-projet de schéma directeur des énergies renouvelables.

#### **• Impacts sur les paysages naturels et urbains**

La cartographie des toits solarisables des édifices montpelliérains mise en ligne en 2010, permet d'évaluer le potentiel photovoltaïque de chaque toiture.

En vert sont représentées, aux niveaux de zoom « îlot » et « parcelle », les parties de toits bénéficiant d'une orientation satisfaisante, où des panneaux solaires photovoltaïques peuvent être installés ; pour des contraintes liées aux Monuments Historiques (dont secteur sauvegardé et ZPPAUP), des zones ont été retirées au centre.

Cette carte met en évidence les caractéristiques du site pour la possibilité d'installation de panneaux solaires sur les toits des bâtiments qui le composent.

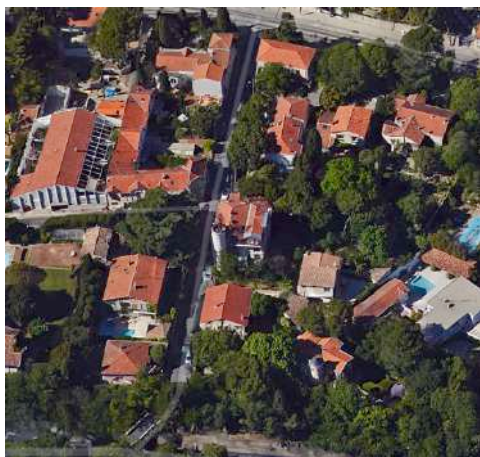
Parmi les quartiers ou secteurs homogènes mis en évidence sur le territoire de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine, on peut noter que cette possibilité a été enlevée pour la partie déjà protégée au titre de la ZPPAUP.

Les tissus urbains qui composent le territoire ont une certaine résilience à accepter les nouvelles technologies, graduée selon leur qualité patrimoniale qu'il faut préserver.

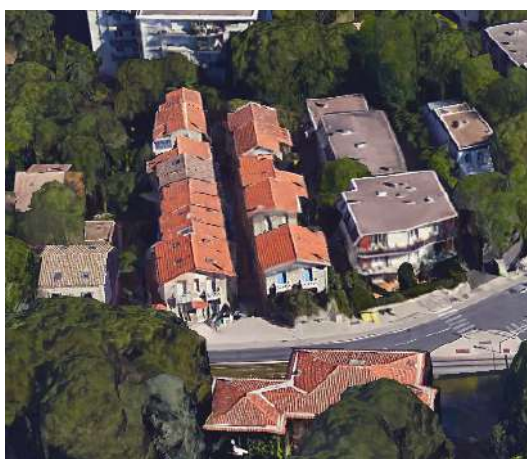
En l'état des techniques actuelles, les surfaces capables de transformer le rayonnement solaire sont en contraste total avec la majeure partie des ambiances existantes : leur couleur foncée, leur aspect brillant, leur grande échelle et leurs matériaux s'opposent aux surfaces minérales des parois et toitures du tissu existant, ainsi qu'aux masses végétales des espaces verts.

L'impact est fort pour tous les tissus traditionnels dont l'intérêt repose sur l'homogénéité des matériaux employés à grande échelle en majeure partie pour du bâti continu à l'alignement des voies, et les conséquences sont négatives sur la préservation des ambiances urbaines.

L'impact est moindre pour les tissus les plus récents, mais seulement dans la mesure où les perspectives urbaines qui attestent de l'identité globale du secteur ne sont pas perturbées. Des ensembles neufs utilisant ces technologies, clairement identifiés, peuvent également y trouver leur place, en composant avec leur environnement existant.



1. Les grandes maisons sur des parcelles grandes ou moyennes, sont généralement construites avec des matériaux traditionnels minéraux et des toitures en tuiles de terre cuite rouges.



1. La rue Yvan est un ensemble bâti homogène, avec ses maisons accolées, toutes construites avec des matériaux traditionnels minéraux et des toitures en tuiles de terre cuite rouges, qui composent une ambiance fortement minérale.



2. Les petits collectifs présentent généralement une toiture tuiles de terre cuite rouges, ou bien cherchent à retrouver cette coloration en harmonie avec leur environnement végétalisé.





2. La cité Astruc, collectif composé d'inspiration moderne, comporte des toitures en tuiles de terre cuite rouges, visibles en vue surplombante, qui aident à son insertion paysagère .



3. Le grand immeuble banalisé sur l'avenue de Lodève, très haut et isolé sur son terrain, pourrait certainement accueillir des capteurs thermiques en toiture sans perturber l'ambiance urbaine.



3. La résidence Maréchal Juin, collectif détaché de son contexte, est construite avec des matériaux traditionnels minéraux et des toitures en tuiles de terre cuite rouges, qui composent une ambiance fortement minérale.





• **Impacts et modes d'insertion sur le bâti**

La production d'énergie renouvelable à l'échelle d'un bâtiment peut conduire à une exploitation directe et autonome du bâtiment pour son autoconsommation, ou à l'injection totale ou partielle dans un réseau collectif.

Dans tous les cas de figures en l'état des techniques actuelles, les surfaces ou volumes capables de transformer le rayonnement solaire sont en contraste total avec les matériaux traditionnels : leur couleur foncée, leur aspect brillant, leur grande échelle et leurs matériaux s'opposent aux surfaces minérales des façades et toitures des immeubles existants.

De plus, ils viennent remplacer ou modifier des dispositions constructives qui ont fait leurs preuves en matière de pérennité et de cohérence avec le bâti qu'elles constituent, par des ouvrages ou installations dont on ne connaît pas réellement la durabilité et la capacité à s'intégrer aux constructions existantes.

Les dispositifs, ouvrages et installations de production et d'exploitation d'énergie renouvelable transforment le bâti existant de plusieurs manières :

- a) en remplaçant ou modifiant des surfaces importantes de toitures ou de façades, par des surfaces techniques ;
- b) en greffant des volumes vitrés (verrière, véranda, oriel);
- c) en installant des machines qui se signalent par leurs petits équipements (petites machines, grilles, conduits, émergences, etc.) ;

Pour les constructions neuves, les procédés employés et le matériel employé doivent être en cohérence totale avec le mode constructif choisi pour correspondre à une évolution des techniques, et sans incompatibilité technique ; ceci sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain.

a) en remplaçant ou modifiant des surfaces importantes de toitures ou de façades, par des surfaces techniques.

L'impact est fort sur tous les bâtiments dont l'intérêt repose sur une composition d'ensemble,

sur une modénature caractéristique de la typologie,

sur l'emploi et la mise en œuvre de matériaux traditionnels.

ainsi que sur toutes les toitures en pente de couleurs rouges ou claires.

Le remplacement ou la modification ont des conséquences négatives, et ils sont incompatibles avec la préservation de ces bâtiments dans la mesure où ils portent atteinte à leur intégrité.



*Le remplacement ou la modification de surfaces de façades ferait disparaître les matériaux d'origine, la modénature et la composition qui caractérisent ce type de bâtiments.*





*Le remplacement ou la modification de surfaces de toitures par des surfaces de capteurs ferait disparaître les matériaux d'origine, la modénature et la composition qui caractérisent ce type de bâtiments, de plus en leur substituant des matériaux récents dont on ne connaît pas réellement la durabilité et la capacité d'intégration.*

L'impact est fort sur tous les bâtiments qui participent à une séquence ou à une composition régulière urbaine.

Le remplacement ou la modification ont des conséquences négatives, et ils sont incompatibles avec la préservation de l'ambiance urbaine dans la mesure où ils rompent son harmonie.



*Le remplacement ou la modification de surfaces de toitures ou de façades porterait atteinte à la qualité de la séquence urbaine.*

L'impact est faible sur les constructions sans valeur patrimoniale ni valeur d'accompagnement, et sur les constructions neuves, pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif existant ou choisi pour correspondre à une évolution des techniques, et sans incompatibilité technique.

Le remplacement ou la modification ont des conséquences neutres, mais qui peuvent s'avérer négatives en fonction de leur impact paysager.



*L'installation de capteurs solaires en toiture peut perturber la lecture des bâtiments dans l'ambiance urbaine.*

b) en greffant des volumes vitrés (verrière, véranda, oriel).

L'impact est fort sur tous les bâtiments dont l'intérêt repose sur une composition d'ensemble, sur une modénature caractéristique de la typologie, sur l'emploi et la mise en œuvre de matériaux traditionnels.

La greffe a des conséquences négatives, et elle est incompatible avec la préservation de ces bâtiments dans la mesure où elle porte atteinte à leur intégrité.

L'impact est faible sur les constructions sans valeur patrimoniale ni valeur d'accompagnement, et sur les constructions neuves, pour autant que la greffe soit en cohérence totale avec le mode constructif existant ou choisi pour correspondre à une évolution des techniques, et sans incompatibilité technique.

La greffe a des conséquences neutres, mais qui peuvent s'avérer négatives en fonction de leur impact paysager.



*La greffe d'une véranda peut ignorer l'existant et nuire à la lecture urbaine.*

- c) en installant des machines qui se signalent par leurs petits équipements (petites machines, grilles, conduits, émergences, etc.).

L'impact est fort sur tous les bâtiments dont l'intérêt repose sur une composition d'ensemble, sur une modénature caractéristique de la typologie, sur l'emploi et la mise en œuvre de matériaux traditionnels. L'installation a des conséquences négatives, et elle est incompatible avec la préservation de ces bâtiments dans la mesure où elle porte atteinte à leur intégrité.



*L'installation extérieure des machines nuit à l'harmonie d'origine du bâtiment. De plus, l'installation extérieure des machines perturbe l'ambiance urbaine.*

L'impact est faible sur les constructions sans valeur patrimoniale ni valeur d'accompagnement, et sur les constructions neuves, pour autant que le matériel employé soit en cohérence totale avec le mode constructif existant ou choisi pour correspondre à une évolution des techniques, et sans incompatibilité technique.

L'installation a des conséquences neutres, mais qui peuvent s'avérer négatives en fonction de leur impact paysager.





## 2.4. ENJEUX ET OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE

Les enjeux et les objectifs de développement durable appliqués à l'approche environnementale du territoire de l'AVAP Lodève / Château de la Piscine se déclinent selon les éléments environnementaux à considérer :

- l'économie d'espace et d'énergie par la morphologie du bâti ;
- la limitation de la consommation d'énergie par les caractéristiques techniques des bâtiments ;
- l'adéquation locale par l'usage et la mise en œuvre des matériaux ;
- l'exploitation raisonnée des énergies renouvelables ;
- la préservation de la faune et de la flore.

<b>CARACTÉRISTIQUES DE L'IDENTITÉ DU SECTEUR Lodève / Château de la Piscine</b>	<b>ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</b>
<p>Le territoire de l'AVAP fait le lien entre le centre ville et la périphérie, depuis le Peyrou jusqu'au bourg de Celleneuve.</p> <p>Il recouvre un site à l'ambiance très particulière, très végétalisé, aux voies cernées de murs en pierre, qui présente une forte valeur paysagère, architecturale et culturelle, structuré par des grands éléments linéaires végétalisés (l'aqueduc et ses abords, l'avenue de Lodève et l'avenue de la Liberté), qui aboutissent à un élément remarquable, le château de la Piscine.</p> <p>Dans une structure urbaine simple, les typologies architecturales mélangent des maisons fin XIXe début XXe dans la première partie de l'avenue de Lodève et des grands ensembles contemporains dans la deuxième partie.</p>	<p><i>Préserver l'identité et les caractéristiques du territoire tout en permettant l'évolution inéluctable du tissu urbain.</i></p> <p><i>Dont l'ambiance paysagère générale à préserver dans la première partie de l'avenue de Lodève et à renforcer dans la deuxième partie.</i></p>

<b>ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX À CONSIDÉRER</b>	<b>OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES</b>
<p>• <b>Morphologie du bâti</b></p> <p>Une structure urbaine linéaire de grandes voies primaires avec quelques ruelles et impasses de desserte, qui détermine de grands îlots.</p> <p>Le tissu urbain est lâche, avec très peu de façades à l'alignement, et ce sont les clôtures qui structurent et qualifient les espaces publics. Ce tissu est séparé en deux grandes catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les îlots résidentiels peu denses de maisons isolées ou accolées sur des parcelles plus ou moins importantes, généralement très végétalisées ;</li> <li>- les grandes parcelles d'équipements ou de logements, plus ou moins végétalisées.</li> </ul> <p><i>Mais parfois implantation et orientation des bâtiments organisées suivant les trames urbaines et non pas selon une optimisation climatique, et avec un relief artificialisé.</i></p> <p>Des ensembles végétalisés répartis sur un grande partie du secteur, parcs publics ou cœur d'îlots plantés, amenant la nature en ville et offrant des ruptures paysagères (pour la plupart en EBC), assurant une superficie de pleine terre non imperméabilisée.</p> <p>Présence de réseau d'assainissement et de mode de gestion des eaux pluviales.</p>	<p>S'inscrire dans la topographie existante, dans la volumétrie générale et dans la composition urbaine, pour maintenir la cohésion urbaine générale et l'appropriation du quartier par rapport à la ville. (potentialité)</p> <p>Encourager le découpage des grands îlots, pour favoriser la mutualisation des équipements et les déplacements courts en mode doux, pour limiter les déplacements automobiles internes et réduire les nuisances (qualité de l'air et pollution sonore), offrir une ambiance apaisée et maintenir une bonne cohésion sociale. (potentialité)</p> <p>Densifier raisonnablement pour économiser l'espace utilisé pour le bâti, tout en maintenant et renforçant la végétalisation, (y compris des sols, murs, toitures, terrasses) qui améliore le potentiel d'évapotranspiration. (contrainte positive)</p> <p>Privilégier les orientations nord-sud et les constructions traversantes pour favoriser la climatisation passive (ensoleillement, ventilation). (contrainte positive)</p> <p>Favoriser l'infiltration des eaux pluviales, et les gérer de manière raisonnée. (contrainte positive)</p>



ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX À CONSIDÉRER	OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Recherche d'économie d'énergie</b></li> </ul>	
<p>Des bâtiments anciens fin XIXe début XXe déjà performants (cf. étude BATAN et fiches ATHEBA), essentiellement car ils sont construits en maçonnerie (pierre de taille ou moellons), présentent une bonne inertie adaptée au climat méditerranéen par leur structure lourde (déphasage), avec un comportement thermique favorable au confort d'hiver et au confort d'été, au confort diurne et au confort nocturne.</p> <p>Une organisation des bâtiments anciens avec des espaces tampons (caves, celliers, combles, oriels) qui limitent les transferts de chaleur avec l'extérieur. Des ouvertures simples favorisent les apports solaires en hiver, avec un ratio de surface baie/paroi limitant les déperditions thermiques. <i>Mais généralement non étanches à l'air et elles-mêmes sources de déperdition thermique.</i></p> <p>Un comportement « bioclimatique » des occupants.</p> <p>Des ensembles contemporains de plusieurs époques, construits de 1930 à 2000, dont les performances sont variables selon les époques.</p>	<p>Préserver la performance intrinsèque des bâtiments existants, et si possible l'accroître dans la recherche adéquate des économies d'énergie, tout en préservant leur qualité patrimoniale. (potentialité)</p> <p>Renforcer l'isolation thermique globale tout en conservant l'inertie des parois et des sols, éviter les surchauffes estivales. Prioritairement isoler fortement les combles, améliorer (vitrage isolant, étanchéité à l'air, occultation) ou remplacer les menuiseries existantes. Isoler dans un deuxième temps les murs, l'isolation peut se faire par l'extérieur si la typologie architecturale le permet (existence d'enduit isolants minces) ou par l'intérieur. (contrainte positive)</p> <p>Améliorer la performance intrinsèque des bâtiments existants, dans la recherche adéquate des économies d'énergie, tout en préservant leur qualité patrimoniale en étudiant les solutions de manière globale pour chaque ensemble. (contrainte positive)</p> <p><i>Les constructions neuves présentent les performances maximales réglementaires, sans occasionner d'impact négatif sur l'existant.</i></p>

ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX À CONSIDÉRER	OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Usage et mise en œuvre des matériaux</b></li> </ul>	
<p>Des bâtiments anciens quasiment tous construits avec des matériaux locaux choisis le plus souvent dans un circuit court, essentiellement minéraux (pierres, moellons, sables et tuiles) d'origine locale, mis en œuvre selon des savoir-faire éprouvés, adaptés au climat local pour offrir le meilleur confort possible. Aussi bien à l'échelle du bâtiment que du tissu urbain, les procédés de construction longuement établis ont permis aux bâtiments de traverser les âges et de conserver un usage.</p> <p>Pour les bâtiments anciens, des matériaux mis en œuvre en forte épaisseur, présentant une bonne inertie thermique, avec un dimensionnement économe en matière (amaigrissements successifs des étages), des liaisons façade-planchers discontinues limitant les ponts thermiques.</p> <p><i>Mais généralement très sensibles à l'humidité et permettant des transferts hygriques (sous forme de vapeur ou sous forme liquide) entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment (cf. cahiers HYGROBA).</i></p>	<p>Préserver la conformité au climat et au lieu des bâtiments existants par leur mode constructif, et si possible l'accroître dans la recherche adéquate d'un équilibre entre la construction et son usage, tout en préservant leur qualité patrimoniale.</p> <p>Perpétuer et pérenniser ces choix de mode constructif, qui sont des gages d'identité du territoire dans lesquels chaque habitant peut se reconnaître, favorisant ainsi la cohésion sociale, la solidarité et la responsabilité. (potentialité)</p> <p>Favoriser les matériaux locaux et renouvelables, à faible bilan carbone, (maçonneries, menuiseries bois plutôt que PVC). (contrainte positive)</p> <p>Conserver le caractère respirant des murs avec des matériaux et des techniques perméables à la vapeur d'eau. Préférer les corrections thermiques qui atténuent l'effet de paroi froide, tout en maintenant le comportement hygrothermique existant (enduits chaux-chaivre de faible épaisseur). (contrainte positive)</p> <p><i>Les constructions neuves recherchent la même adéquation, y compris avec des matériaux contemporains, sans occasionner d'impact négatif sur l'existant.</i></p>

ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX À CONSIDÉRER	OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Exploitation des énergies renouvelables</b></li> </ul>	
<p>Recensement par énergie et par procédé adaptés au territoire, en l'état des techniques actuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• énergie solaire passive <ul style="list-style-type: none"> <li>- vérandas, serres, etc.</li> </ul> </li> <li>• énergie solaire active <ul style="list-style-type: none"> <li>- panneaux solaires photovoltaïques (selon exposition, rendement, surface)</li> <li>- panneaux solaires thermiques à fluides caloporteurs (selon exposition, rendement, surface)</li> </ul> </li> <li>• énergie par aérothermie <ul style="list-style-type: none"> <li>- pompe à chaleur</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Procédés non adaptés au territoire, en l'état des techniques actuelles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• énergie éolienne <ul style="list-style-type: none"> <li>- petit éolien</li> </ul> </li> <li>• énergie géothermique et hydraulique : <ul style="list-style-type: none"> <li>- géothermie passive, par puits canadien ou provençal</li> <li>- géothermie active, par captage horizontal ou vertical</li> </ul> </li> <li>• énergie par biomasse (trop de rejet de CO2 suivant poêle) <ul style="list-style-type: none"> <li>- chaudière à bois</li> </ul> </li> </ul>	<p>Opter pour un mode de production d'énergie (chauffage, électricité) utilisant prioritairement les énergies renouvelables mais aussi adapté à la grande densité du secteur, donc non polluant, et ne nécessitant pas de surfaces extérieures importantes. (potentialité)</p> <p>L'impact visuel des installations et des appareils est strictement limité pour préserver la qualité patrimoniale des bâtiments et des espaces). (contrainte patrimoniale)</p> <p><i>La même discrétion est recherchée pour les constructions neuves, pour lesquelles l'intégration des dispositifs techniques doit être prévue au projet initial, dans la volumétrie du bâti, et dans les vues extérieures.</i></p> <p><i>Promouvoir une architecture contemporaine respectueuse de son environnement patrimonial. Promouvoir des systèmes de co-énergie et de chauffage commun.</i></p>



ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX À CONSIDÉRER	OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préservation de la faune et de la flore</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flore (NATURALIA) Les jardins du <b>château de la Piscine</b> (reconnu en tant qu'espace vert) représentent un ensemble paysager remarquable au sein de ce secteur. Toutefois, cet espace est relativement aménagé. Les nombreuses espèces d'origine horticole représentent néanmoins un îlot refuge pour la petite faune au sein d'un maillage urbain dense. De la même manière, l'espace boisé longeant l'Avenue de Lodève ne présente pas d'intérêt particulier au niveau des habitats. Les jardins privés, bien que non prospectés dans le cadre de cette mission, constituent une composante notable pour la biodiversité.</li> <li>• Faune (NATURALIA) Malgré un jardinage certain, cette zone peut servir de corridor pour l'entomofaune commune et ce au regard de la présence d'une trame boisée L'intérêt entomologique de cette zone réside notamment dans les vieux arbres des parcs. Le Parc du Château de la Piscine présente en effet des arbres potentiellement intéressants pour la faune saproxylophage bien que l'essentiel des essences soient d'origine exogène. Peu de sol non bétonnés permet l'expression d'une flore spontanée et l'apparition de Rhopalocères et d'Orthoptères. L'avifaune commune des villes (Moineau domestique, Pigeon ramier, Merle noir, Mésanges...) est fréquemment contactée. Par ailleurs, au sein de l'ensemble des zones bâties et espaces verts, deux espèces de reptiles ubiquistes sont couramment observées : le Lézard des murailles et la Tarente de Maurétanie. Bien que non avéré sur ce secteur (aucune observation réalisée lors des inventaires de terrain), le Hérisson d'Europe y est très probablement présent. Le parc boisé du château de la piscine, bien que non visité car fermé lors du passage réalisé, abrite très vraisemblablement de l'Ecureuil roux. Non loin de là, le long du boulevard Benjamin Milhaud, des indices de présence (reliefs de repas) de l'espèce ont été contactés. L'Ecureuil roux est potentiellement présent au sein des secteurs boisés de cette zone. Cortège chiroptérologique cité précédemment présent sur ce secteur. L'ensemble des espèces mentionnées sont susceptibles d'exploiter cette zone à des fins alimentaires et/ou lors des déplacements. En termes de gîtes arboricoles pour la chiroptérofaune, le parc boisé du château de la piscine renferme des potentialités.</li> </ul>	<p>Espaces remarquables : (potentialité) Jardins du château de la Piscine essentiellement, alignements boisés (boulevard Benjamin Milhaud, par ex.), jardins privés et square.</p> <p>Enjeux écologiques : - Nature ordinaire - Biodiversité commune mais protégée (Ecureuil roux, Hérisson d'Europe, Tarente de Maurétanie, Lézard des murailles, oiseaux) - Arbres remarquables - Chiroptères en transit et alimentation</p> <p>Espaces à enjeux : (potentialité) le parc du château de la Piscine et son interface avec le supermarché</p> <p>Enjeux écologiques : L'interface du supermarché avec le château de la piscine présente de nombreuses espèces arborescentes essentiellement allochtones. Cette formation est à conserver afin de maintenir un écran suffisamment large entre les deux entités. Dans la cadre d'une éventuelle ouverture au public du parc, une vérification préalable quant à la présence éventuelle de chauves-souris en gîte au sein du site (arbres + bâti) devrait être menée et ce afin de ne pas porter atteinte à ces espèces protégées par la réglementation nationale. La mise en place de clôtures maçonnées pourrait servir de refuge à des reptiles communs de l'agglomération montpelliéraine (Tarente de Maurétanie, Lézard des murailles) et ce sous réserve de conserver des interstices entre les pierres. Au besoin au sein du parc du château, des gîtes à petite faune pourraient également venir favoriser leur conservation (tas de bois, hôtels à insectes...). A noter que ces aménagements ont souvent une seconde vocation davantage pédagogique non négligeable.</p>

## **2.5. ANNEXE :**

### **Expertise Écologique menée par Naturalia dans le cadre des quatre AVAP**

**Montpellier Méditerranée Métropole**  
Hérault

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
**AVENUE DE LODÈVE – CHATEAU DE LA PISCINE**



**RAPPORT DE PRÉSENTATION**





## **Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** **SECTEUR GAMBETTA / CLEMENCEAU / FIGUEROLLES**

- Mise à l'étude par délibération du Conseil municipal le 29 mai 2012
- Validation du projet de l'AVAP par la Commission Locale du Secteur Sauvegardé et des AVAP le 3 décembre 2015
- Arrêt du projet de l'AVAP par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2015
- Approbation de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites le 18 décembre 2015
- Examen conjoint des personnes publiques le 9 mars 2016
- Enquête publique du 13 mars 2017 au 12 avril 2017 inclus
- Validation du projet de l'AVAP par la Commission Locale du Secteur Sauvegardé et des AVAP le 14 juin 2017
- Accord du Préfet de département le 15 juin 2017
- Création par délibération du Conseil de la Métropole le 29 juin 2017

### **SUIVI DES ÉTUDES**

#### **Ministère de la Culture**

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

Gabriel JONQUÈRES D'ORIOLA  
chef de service  
Architecte des Bâtiments de France

Aurélie HARNÉQUAUX  
Ingénieur du patrimoine

5, rue Salle l'Évêque  
CS 49020  
34967 Montpellier Cedex 2

Tél. : 04 67 06 81 21  
Fax : 04 67 06 81 22

#### **Montpellier Méditerranée Métropole**

Mission Grand Cœur

Patrice BONNIN, directeur

Lilian COULONDRE, service patrimoine  
historique - ravalement

Isabelle HIRSCHY, architecte du patrimoine

17, boulevard du Jeu de Paume  
34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 34 88 79 40  
Fax : 04 99 06 06 72

### **CHARGÉS D'ETUDE**

Isabelle GUERIN

Philippe SAUNIER  
Aurélie ROUQUETTE  
Isabelle BRAILLON  
Alice BROILLIARD  
NATURALIA

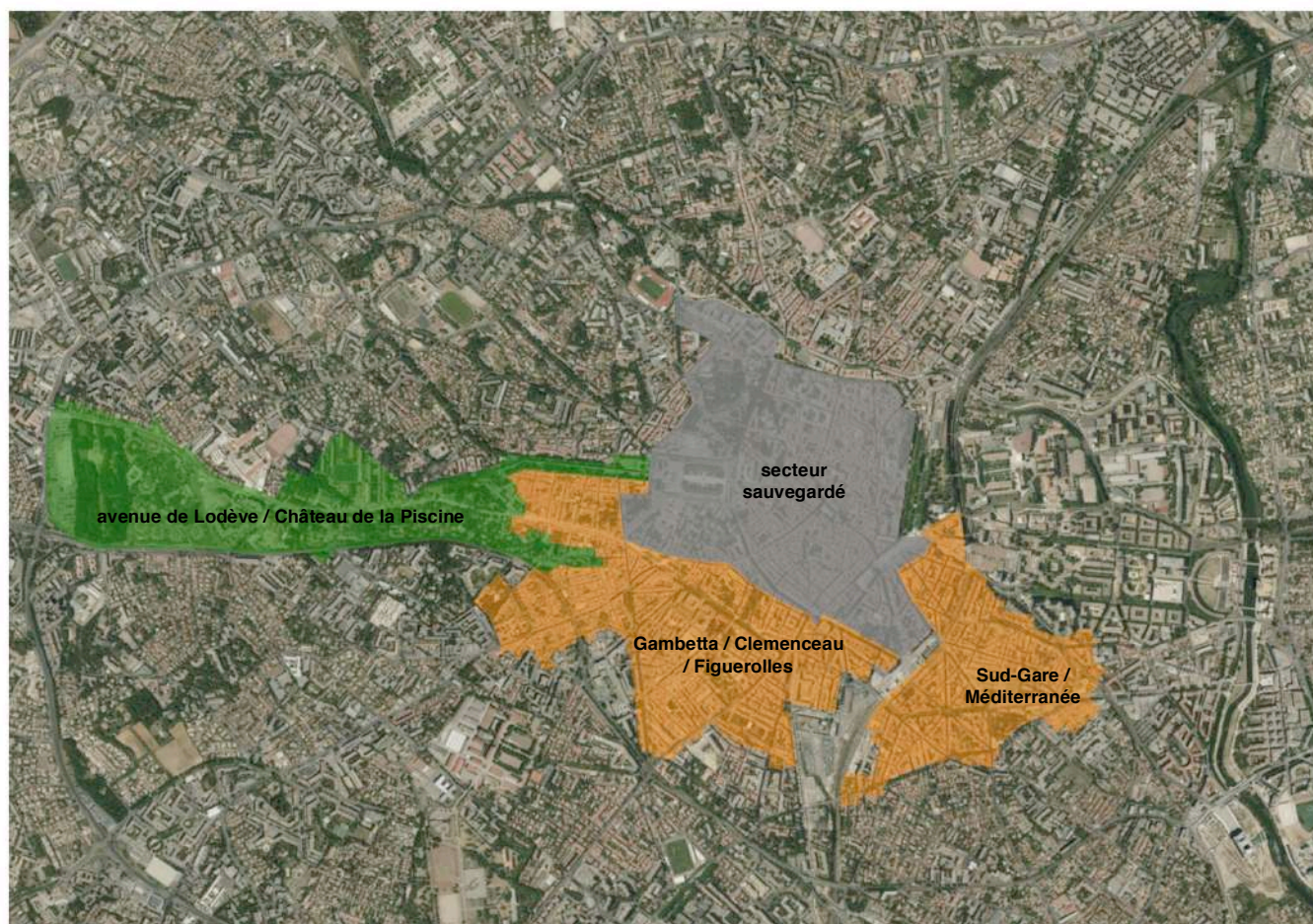
Mandataire de l'équipe  
Architecte DPLG - Architecte du patrimoine - Urbaniste OPQU  
71 traverse du Tonkin 13010 MARSEILLE  
Architecte DENSAIS - Urbaniste OPQU  
Architecte DPLG - Architecte du patrimoine  
Architecte DPLG  
Paysagiste DPLG  
Bureau d'études environnementales





# RAPPORT DE PRÉSENTATION

<b>1.....</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
1.1.....	LES OBJECTIFS COMMUNAUX DE PROTECTION .....	5
1.2.....	DE LA ZPPAUP A L'AVAP .....	Erreur ! Signet non défini.
1.3.....	LIMITES ET PÉRIMÈTRES .....	10
1.4.....	CONTENU DU DOSSIER .....	15
<b>2.....</b>	<b>SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....</b>	<b>17</b>
2.1.....	SYNTHÈSE DE L'APPROCHE PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE .....	17
2.2.....	SYNTHÈSE DE L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE .....	22
<b>3.....</b>	<b>OBJECTIFS DE L'AIRE .....</b>	<b>25</b>
3.1.....	OPPORTUNITÉS ET BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDÉRÉ AU REGARD DU DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	25
3.2.....	COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD .....	29
<b>4.....</b>	<b>ORIENTATION GÉNÉRALES ET PRESCRIPTIONS .....</b>	<b>33</b>
4.1.....	JUSTIFICATION DU ZONAGE .....	33
4.2.....	JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES A L'EXISTANT.....	36
4.3.....	JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES .....	42
4.4.....	JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX ESPACES LIBRES .....	42
4.5.....	ÉLÉMENTS RECENSÉS.....	45
<b>5.....</b>	<b>ANNEXE : DIAGNOSTIC .....</b>	<b>47</b>



**Plan général des trois AVAP et du secteur sauvegardé**

# 1. INTRODUCTION

## 1.1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX DE PROTECTION

La Ville de Montpellier a engagé, dans le cadre de l'opération Montpellier Grand Cœur, un projet ambitieux de mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie.

Un secteur sauvegardé couvrant tout le centre historique avait été créé par arrêté ministériel du 11 août 1967. Il a été étendu par deux fois en 1981 et 2001 et correspond aujourd'hui à une surface d'environ 100 hectares. Le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé (PSMV), approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2016, dicte les règles d'urbanisme qui lui sont propres.

La Ville s'est dotée de trois zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), créées par arrêté du préfet de région Languedoc Roussillon le 28 septembre 2006, sur 183 hectares en limites Sud et Ouest du secteur sauvegardé.

Ces procédures de sauvegarde du patrimoine ont été précédées puis complétées par d'autres outils juridiques et opérationnels (OPAH, PRI, injonction de ravalement, etc.).

En application de la loi portant « *engagement national pour l'environnement* », dite loi Grenelle II, du 12 juillet 2010 et de la loi pour « *l'accès au logement et un urbanisme rénové* », dite loi ALUR du 24 mars 2014, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ont remplacé les ZPPAUP.

Aussi, la Ville a souhaité, faire évoluer et compléter les dispositifs réglementaires en vigueur sur les ZPPAUP existantes et les étendre aux faubourgs Boutonnet / Beaux-Arts.

Pour ce faire, le Conseil municipal a approuvé par délibération en date du 29 mai 2012 le lancement d'une étude visant à transformer les trois ZPPAUP en AVAP et à créer une quatrième AVAP.

« L'objectif de ce nouveau dispositif est de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable en incluant un volet environnemental au dispositif précédent.

La décision de procéder à la création ou à la révision d'une ZPPAUP relève de la Commune. Le suivi de l'étude est mené par la Commune en partenariat avec l'architecte des Bâtiments de France.

A l'occasion de cette procédure de création / révision, il est proposé d'ajuster et de compléter les trois ZPPAUP existantes créées en 2006 :

- Sud gares—Méditerranée,
- Gambetta—Clemenceau—Figuerolles,
- Avenue de Lodève—Château de la Piscine.

Il s'agit notamment de :

- ré-examiner les périmètres afin de les étendre si nécessaire aux rue contiguës dont les bâtiments ont un intérêt,
- vérifier la classification des bâtiments telle que reportée sur les plans et la corriger si nécessaire,
- compléter, confirmer ou infirmer les espaces verts, parcs et jardins, ainsi que les alignements d'arbres à protéger,
- harmoniser le règlement et le plan de la ZPPAUP Avenue de Lodève—Château de la Piscine avec ceux de autres AVAP. »

(*extrait de la délibération du Conseil municipal de Montpellier en date du 29 mai 2012*)

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite CAP, du 7 juillet 2016 est venue modifier sensiblement les dispositions applicables sur les secteurs protégés et notamment les AVAP, mais elle ne remet pas en cause la procédure de création des AVAP de Montpellier, compte tenu de leur date de mise à l'étude (§ *Règlement AVAP - Dispositions générales*).



### 1.1.1. Spécificités des AVAP

Toute l'approche patrimoniale qui présidait à la création des ZPPAUP demeure. Toutefois elle est plus exigeante en terme d'état des lieux et doit évaluer l'opportunité ou la capacité du tissu urbain à prendre en compte les travaux ou installations contribuant au développement durable.

L'évolution des ZPPAUP en AVAP introduit une nouvelle approche environnementale, qui s'appuie notamment sur l'état initial de l'environnement figurant au rapport de présentation du PLU en vigueur, et qui est compatible avec les dispositions du plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les objectifs des AVAP sont de :

- promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable ;
- permettre le recensement de tous les patrimoines présents au sein des périmètres retenus et d'en définir les enjeux patrimoniaux ;
- adapter les perspectives de développement local de ce patrimoine.

#### • Les dimensions patrimoniales

Les dimensions patrimoniales étudiées dans les ZPPAUP sont reprises dans les AVAP.

Ainsi, l'évolution des ZPPAUP en AVAP ne remet pas en cause l'étude initiale.

Cependant les AVAP abordent toutes les formes de patrimoine, et au-delà des éléments entrant dans son champ d'application, elles listent également des éléments régis par des textes particuliers (monuments historiques eux-mêmes et vestiges archéologiques par exemple).

## le DIAGNOSTIC de l'AVAP

### □ ...APPROCHE PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE

*L'approche patrimoniale et architecturale est développée au regard de servitude d'utilité publique de l'AVAP et de la portée réglementaire de celle-ci.*

#### 1... CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

##### 1.1 Géomorphologie et structure paysagère

*Relief, géologie et hydrographie - Entités paysagères - Qualité du cadre de vie*

##### 1.2 Histoire de son occupation

*Les logiques d'insertion dans le site des implantations urbaines et des constructions*

*La fondation de Montpellier - Les faubourgs avant leur urbanisation - L'arrivée du chemin de fer - Lotissements et développement, grands projets en périphérie*

#### 2... ÉTAT EXISTANT DU TERRITOIRE

##### 2.1 Morphologie urbaine

*Le caractère identitaire des faubourgs - Les quartiers - Les espaces publics remarquables - La couverture végétale*

##### 2.2 Typologie architecturale

*Les types de bâtiments - Les séquences urbaines - Les ensembles architecturaux - Le patrimoine architectural par éléments d'architecture*

##### 2.3 Autres patrimoines

*Valeurs archéologique, historique et culturelle*

#### 3... INTÉRÊT DU PATRIMOINE

##### 3.1 Valeur patrimoniale

*Classification du bâti - Organisation des espaces*

##### 3.2 Les interventions nuisibles

*Les altérations - Leur réversibilité*

#### 4... ENJEUX ET OBJECTIFS D'UNE GESTION PATRIMONIALE

*Les enjeux et les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine de ce territoire se déclinent à plusieurs échelles :*

- le maintien du patrimoine d'intérêt urbain et paysager
- la préservation du patrimoine architectural
- la prise en compte des autres patrimoines pertinents

### • La dimension développement durable

Cette nouvelle approche relève les caractéristiques et les éléments qui participent à la démarche de développement durable. La prise en compte, la préservation et la mise en valeur du bâti ancien constituent de fait une réponse aux objectifs de développement durable.

En effet, les caractéristiques constructives du bâti ancien respectent globalement ces objectifs, que ce soit par la morphologie urbaine dense, souvent en ordre continu, l'utilisation de matériaux locaux ou leurs modes de mise en œuvre.

Cette approche doit permettre de dégager un projet de mise en valeur des éléments patrimoniaux dans le cadre du développement durable. Il s'agira d'allier patrimoine et développement durable en procédant à une analyse du tissu bâti et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir les installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables. On procédera également à une analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés au regard des objectifs d'économie d'énergie.

Les mesures qui en découleront seront correctives par rapport aux règles des ZPPAUP en tant que de besoin. En tout état de cause, elles respecteront les qualités patrimoniales relevées lors de l'analyse architecturale et patrimoniale.

L'analyse de la morphologie bâtie urbaine et paysagère et de la densité de construction doit permettre notamment de dégager les problématiques d'économie d'espace et d'énergie, et d'exploitation des énergies renouvelables.

Dans cette démarche, l'objectif premier défendu par la Ville, avant de penser à produire des énergies renouvelables, est d'économiser les ressources en respectant le fonctionnement du bâti ancien et en réduisant la consommation d'énergie.

## le DIAGNOSTIC de l'AVAP

### □ ...APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

#### 1... CONTEXTE GLOBAL

*L'objectif général de développement durable est défini à l'article L110-1 du code de l'environnement.*

#### 2... CARACTÉRISTIQUES LOCALES

*L'approche environnementale s'appuie sur l'état initial de l'environnement du PLU, et est compatible avec les dispositions du PADD.*

##### 2.1 Géomorphologie

*Relief et topographie - Géologie et hydrogéologie - Risques - La ville dense du « Territoire Ville »*

##### 2.2 Climat

*Potentiel d'énergie solaire - Potentiel éolien - Pluviométrie et ruissellement*

##### 2.3 Flore et milieux naturels

*Espaces naturels protégés (EBC) et corridors écologiques (TVB) - Préservation de la qualité des milieux naturels*

#### 3... POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE

##### 3.1 Analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables

*Dispositifs, ouvrages et installations de production et d'exploitation d'énergie renouvelable  
Capacité esthétique et paysagère des tissus bâtis et des espaces à recevoir ces dispositifs, ouvrages et installations*

##### 3.2 Analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés précisant au besoin l'époque de construction, permettant de déterminer des objectifs d'économie d'énergie

*Objectifs d'économie d'énergie, réglementation thermique, sources principales de déperditions  
Typologies et modes d'implantations des constructions, modes constructifs des toitures et des façades, modénatures, menuiseries et fermetures*

#### 4... ENJEUX ET OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE

*Les enjeux et les objectifs de développement durable appliqués à l'approche environnementale de ce territoire se déclinent selon les éléments environnementaux à considérer :*

- l'économie d'espace et d'énergie par la morphologie du bâti
- la limitation de la consommation d'énergie par les caractéristiques techniques des bâtiments
- l'adéquation locale par l'usage et la mise en œuvre des matériaux
- l'exploitation raisonnée des énergies renouvelables
- la préservation de la faune et de la flore

### 1.1.2. Méthode de conduite des études

#### • La reprise des études de ZPPAUP

Les études des trois ZPPAUP et les documents qui les constituent (rapport de présentation, règlement et fiches de prescriptions, document graphique) ont été réalisés par trois équipes différentes.

Cependant, les ZPPAUP Sud Gare / Méditerranée et Gambetta / Clemenceau / Figuerolles ont été élaborées conjointement, et leur rendu est donc semblable.

En revanche, la ZPPAUP Avenue de Lodève / Château de la Piscine, commencée bien en amont des deux autres, a été analysée différemment et la forme du rendu (rapport de présentation, règlement, document graphique) diffère.

L'étude vise à transformer les trois ZPPAUP existantes en AVAP en améliorant le dispositif existant et à créer une quatrième AVAP sur le modèle des trois autres.

La méthode d'analyse et les dossiers d'AVAP rendus (diagnostic, rapport de présentation, règlement, fiches par élément et par catégories, document graphique et légende) seront semblables. Les documents seront harmonisés en se basant sur le modèle conjoint des ZPPAUP Sud Gare / Méditerranée et Gambetta / Clemenceau / Figuerolles.

#### • Contexte commun

L'étude porte sur les périmètres des trois ZPPAUP existantes et leurs abords (l'étude vise notamment à réexaminer les périmètres existants) et sur les quartiers Boutonnet / Beaux-Arts. Ainsi, le territoire à étudier s'étend sur plus de 340 hectares.

Les quartiers concernés ont été construits du XVII<sup>ème</sup> au XX<sup>ème</sup> siècles. Leur spécificité et leur valeur tiennent à la présence encore forte du bâti édifié lors de leur urbanisation. De gabarit et de richesse variables, le bâti présente des façades aux caractéristiques communes qui contribuent à l'homogénéité et à la qualité des faubourgs. Ce bâti est composé de maisons de ville possédant clôture et jardin ou parc végétalisé, de maisons vigneronnes, d'immeubles de logements, de rapport ou résidentiels, implantés à l'alignement des voies ou en retrait, de hangars, fabriques ou bâtiments à usage artisanal, ainsi que de bâtiments scolaires publics ou privés utiles à la vie du quartier qui se distinguent par leur échelle et occupent des parcelles plus vastes.

Les faubourgs ont une valeur patrimoniale incontournable. Ils participent à l'identité montpelliéraine, accompagnent le centre ancien et le confortent tout en assurant la transition avec les quartiers périphériques. Ces dernières années, l'implantation du tramway et l'évolution du plan de circulation qui ont entraîné une piétonisation importante du centre-ville ont fortement modifié la pratique et la perception des faubourgs.

La période est charnière pour ces territoires. L'aspiration de protection du patrimoine bâti et des espaces verts est très forte, parallèlement, la pression foncière est importante, la mixité des fonctions dans le bâti ancien nécessaire. La densification et la régénérescence du tissu urbain sont inéluctables. Le règlement des AVAP doit accompagner ces évolutions.

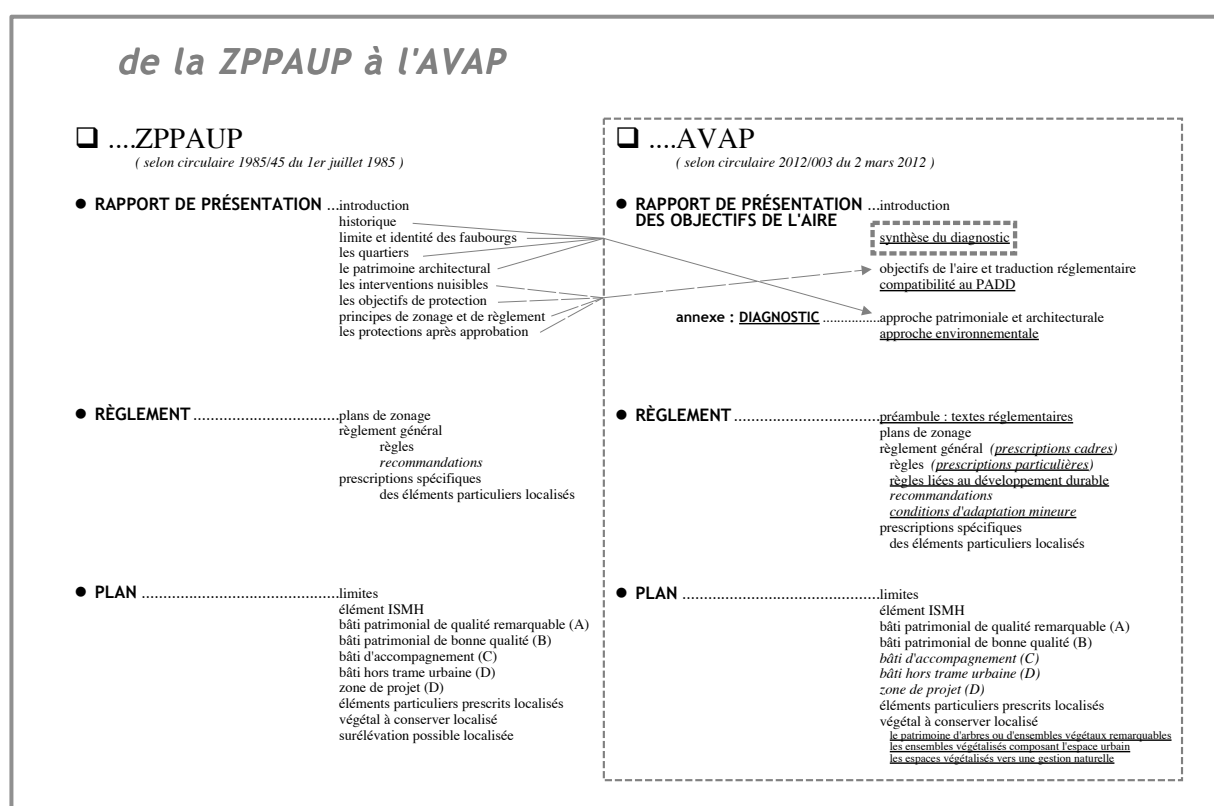
La gestion des gabarits, hauteurs, emprises au sol, qui régule la forme des tissus urbains et les modes de densification raisonnée possible devient essentielle et doit être particulièrement réfléchi. La gestion des surélévations proposée dans les ZPPAUP ne s'est pas avérée très pertinente et est à revoir. Il faut prendre en compte les notions de paysage urbain et architectural, d'ensembles bâtis et de perspectives.

Dans les ZPPAUP actuelles, la classification des immeubles manque de précision et de cohérence. Tous les immeubles sont passés en revue afin de vérifier leur classement et l'évolution du bâti. Des visites communes sont effectuées pour caler la philosophie de protection.



La cohérence entre le PLU et les AVAP est analysée, le règlement du PLU étant sur certains points plus contraignant que celui des ZPPAUP, notamment en ce qui concerne les hauteurs autorisées. La cohérence avec les règlements et recommandations annexes est étudiée, que ce soient les prescriptions de travaux du cahier des prescriptions générales annexé au règlement de la campagne de ravalement obligatoire des façades, la charte de l'arbre urbain, le règlement d'occupation de l'espace urbain par les terrasses et étalages, ou la réglementation locale de publicité.

### • La transformation des documents

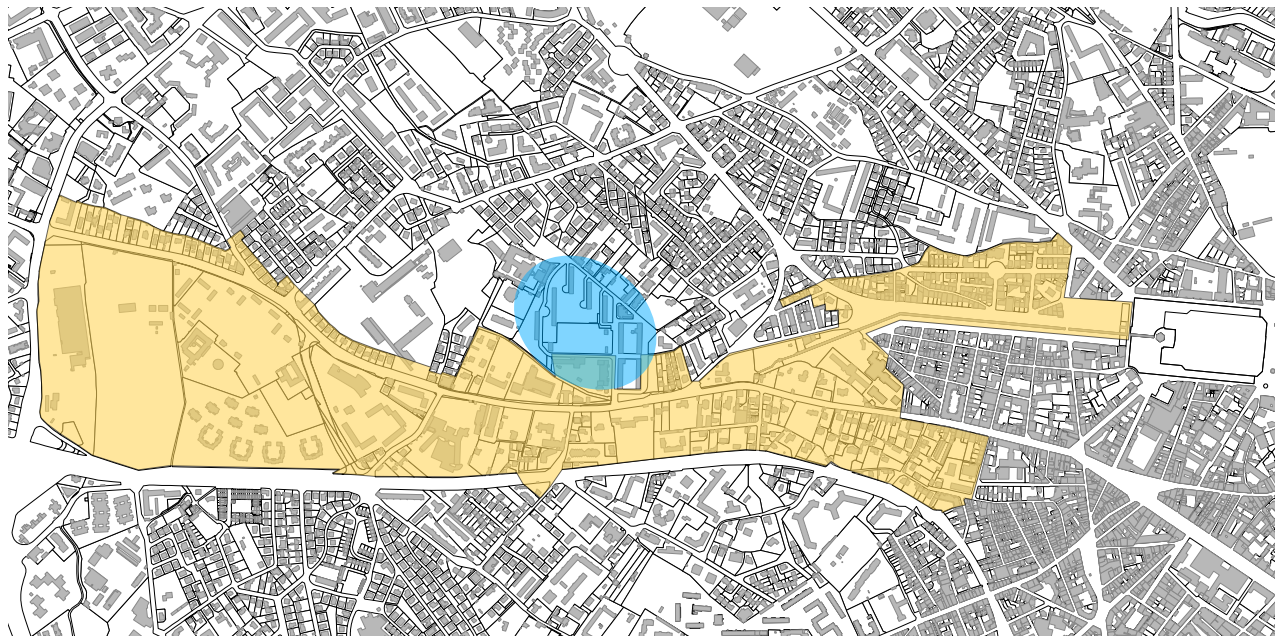


### • Les acteurs

L'étude est conduite en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), les membres de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS) et de l'AVAP, les services de la ville et de la métropole Montpellier Méditerranée Métropole .

## 1.2. LIMITES ET PÉRIMÈTRES

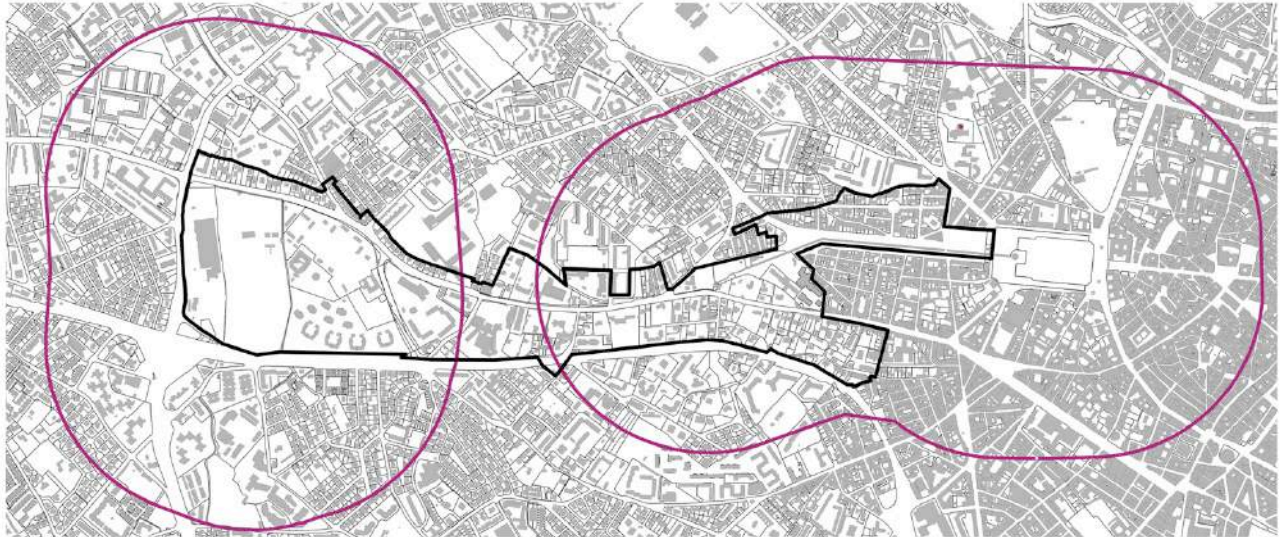
### 1.2.1. Aire d'étude



L'aire d'étude reprend le périmètre de la ZPPAUP avenue de Lodève / Château de la Piscine qui se situe en limite Ouest du secteur sauvegardé et qui s'étend sur 70,3 hectares. Elle est élargie à la totalité de la cité Astruc, construite par Marcel Bernard, dont une partie est déjà intégrée à la ZPPAUP.

Les ZPPAUP sont jointives et accolées au secteur sauvegardé pour protéger la couronne Sud des faubourgs, à l'exception de la poche constituée par la ZAC Saint-Roch (hors ZPPAUP).

### 1.2.2. Protections antérieures suspendues



L'ensemble de la zone était déjà placé sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, par l'action du champ de protection des monuments historiques (loi du 31 janvier 1913).

#### **Immeuble protégé inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, dont le périmètre de protection a été suspendu par la création de la ZPPAUP :**

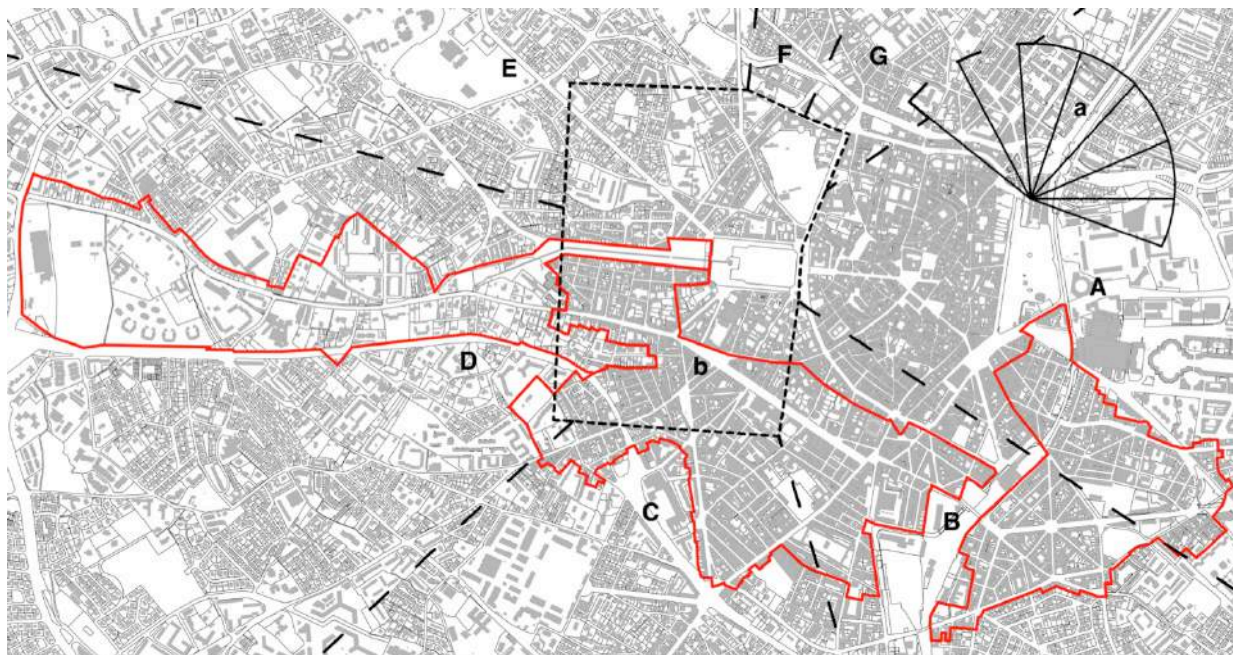
- La zone protection au titre III de la loi du 2 mai 1930 (sites) des abords du château de la Piscine (décret du 24/11/1948).
- Site inscrit de l'aqueduc Saint-Clément (arrêté ministériel du 05/05/1943) : conservé sur la plus grande partie de son périmètre mais disparaissant dans sa réalité réglementaire sur certaines zones totalement transformées (lycée Mas de Tesse par exemple), au profit d'une zone plus homogène.
- Le château de la Piscine (MH du 11/12/42).
- L'aqueduc et le réservoir (ISMH 9/03/54).

#### **Immeubles situés à proximité du périmètre d'étude, dont le périmètre recouvre en partie la ZPPAUP :**

- Le Peyrou (MH du 18/08/54).
- L'Hôtel de Guidais, 3, place Pierre Flotte (MH du 26/10/77).



### 1.2.3. Servitude royale du Peyrou



Les servitudes positionnées sur le cadastre actuel avec les AVAP en rouge

#### • SERVITUDES DU PLAN DE 1947

- A** Secteur libre de toute servitude de hauteur
- a-** Servitude de hauteur cote 38,00 m dans un rayon de 500 m à l'extrémité Nord de l'Esplanade.
- B** Secteur soumis à une servitude de hauteur déterminée par le calcul de l'angle dièdre ménageant la vue du Peyrou sur la mer.
- b** Servitude non altius tollendi, cote 49,00 m (arrêté royal de 1779)
- C** Secteur soumis à une servitude de protection. Les immeubles de plus de deux étages sur rez-de-chaussée dont la silhouette semblerait se détacher au-dessus de la ligne de crête limitant l'horizon seront soumis à la commission des sites pour avis.
- D** Secteur soumis à une servitude de protection. Les immeubles de plus de deux étages sur rez-de-chaussée seront soumis à la commission des sites pour avis.
- E-G** Dans ce secteur, les immeubles de deux étages sur rez-de-chaussée sont admis. Dans la zone déterminée par ce secteur et la courbe 55,00 servitude de hauteur (cote 55,00 m). Au-delà de la courbe 55,00, les immeubles de plus de deux étages sur rez-de-chaussée seront soumis aux règles d'application du programme d'aménagement communal.
- F** Secteur dans lequel le faîtage des immeubles de plus de deux étages sur rez-de-chaussée ne devra pas se profiler au dessus des terrasses de la clinique Saint-Charles.

## • TEXTE DE LA SERVITUDE DU PEYROU

Le Peyrou a pour caractère d'être une place sans maison autour, en hauteur, ouverte sur l'horizon avec une vue exceptionnelle s'étendant des Pyrénées aux Alpes, de la mer aux Cévennes. C'est le seul endroit de la ville où l'on a une telle vue.

Cette situation singulière résulte de deux arrêts du Conseil d'État fixant une servitude *non altius tollendi* qui limite la hauteur des immeubles construits en périphérie de la place royale. Le premier arrêt date de 1775, il établit la servitude au niveau de la place ; l'autre de 1779, ramène cette servitude au niveau du parapet des promenades basses. Pour la première fois dans l'histoire de l'urbanisme, un règlement est promulgué dans le but de conserver la vue exceptionnelle de cette place singulière. Pour la première fois les autorités se préoccupent de l'environnement.

*« Arrest du Conseil-d'Etat du Roi, qui fixe la hauteur des bâtiments construits ou à construire aux environs de la Place Royale du Peyrou à Montpellier, et autorise les Etats de la Province de Languedoc à disposer ainsi qu'ils aviseront pour parfaire les alignements des avenues aboutissant à ladite Place, du local appelé le Champ de la Reine, dont S. M. leur fait, à cet effet, don et concession, du 4 février 1775. »*

( Sans lieu : sans nom, 1775 )

*« Arrest du Conseil d'Etat du Roi, qui ordonne que les bâtiments qui seront construits dans l'alignement des rues et des terrains qui sont au-dessous des promenades basses de la Place du Peyrou ne pourront être élevés au-dessus de la banquette ou parapet desdites promenades basses, du 31 octobre 1779. »*

( Montpellier : Jean Martel aîné, 1779 )

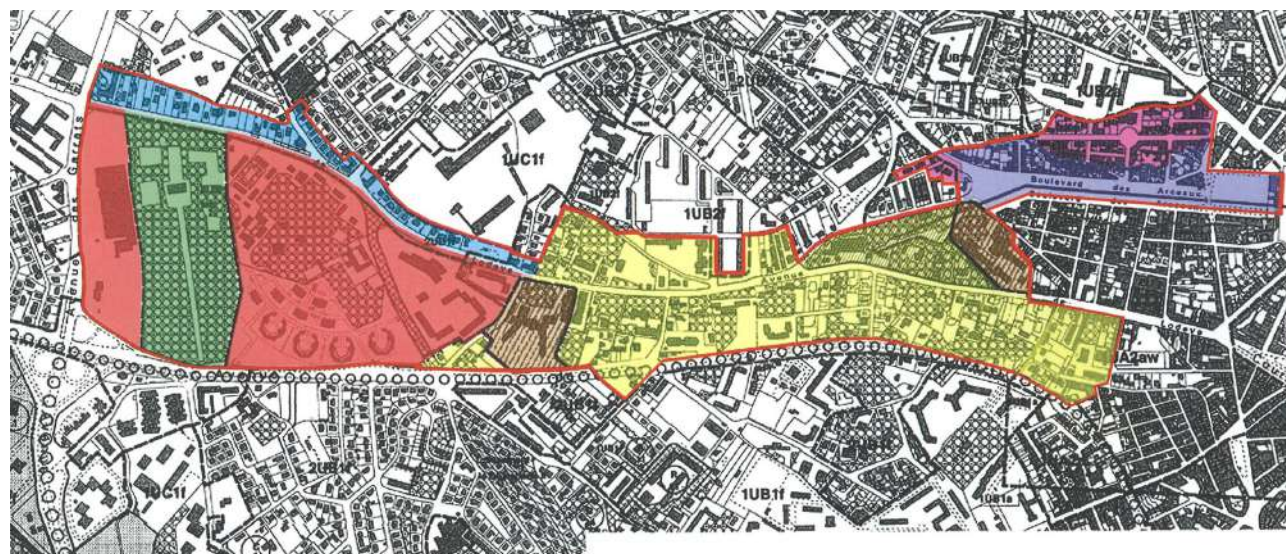
## PLU ACTUEL

Servitudes indiquées au document graphique issues des servitudes de 1947 :

- **b** limite de hauteur à la cote 49,00 m ;
- **B** limite de hauteur progressive de la cote 62,00 m en bordure du centre ancien à la cote 77,00 m en limite communale Nord ;
- **F** limite de hauteur dégressive de la cote 48,00 m en bordure du centre ancien à la cote 33,00 m en limite communale Sud.



### 1.2.4. ZPPAUP en vigueur

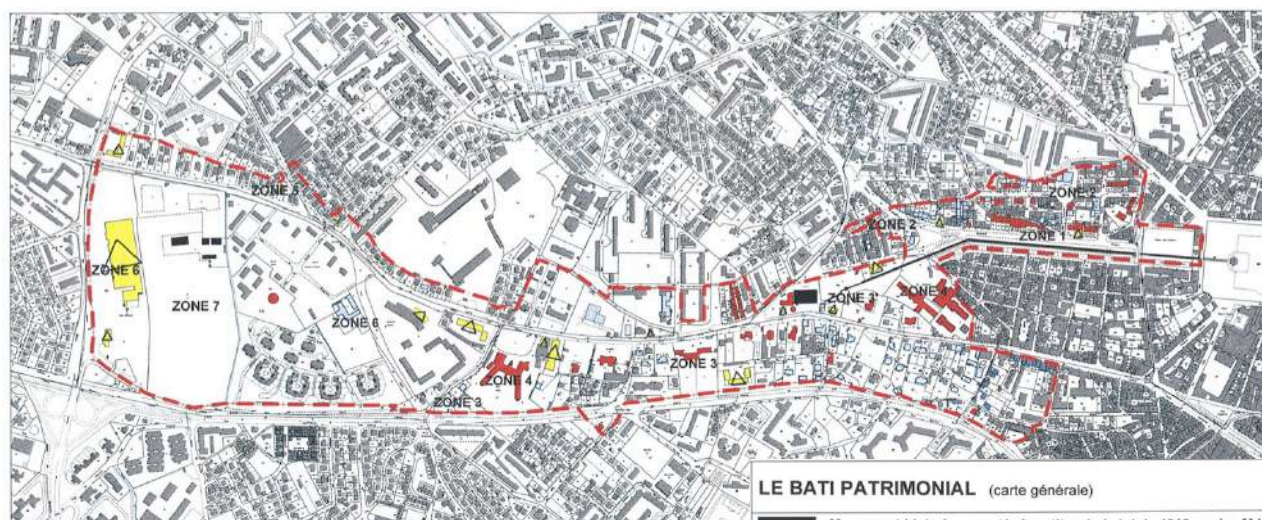


	ZONE 1		ZONE 4
	ZONE 2		ZONE 5
	ZONE 3		ZONE 6
	ZONE 3'		ZONE 7



**PLAN DE ZONAGE**

Ech: 1/7500e



La délimitation de la ZPPAUP avenue de Lodève / Château de la Piscine a été mise en place en partie pour se substituer à la zone de protection du château de la Piscine (décret du 24/1/1948). Elle intègre de surcroît le site classé du château de la Piscine et le site inscrit de l'aqueduc Saint-Clément. Elle est centrée autour de l'avenue de Lodève et de ses belles maisons entourées de parcs ou de jardins.



### 1.3. CONTENU DU DOSSIER

Conformément aux dispositions du code du patrimoine, le dossier de l'AVAP est constitué des documents suivants :

- le **rapport de présentation des objectifs de l'aire**, auquel est annexé le **diagnostic** architectural, patrimonial et environnemental, qui reprend les éléments de celui de la ZPPAUP ;
- le **règlement**, qui reprend la structure de celui de la ZPPAUP, qui a été augmenté des prescriptions sur les espaces libres, qui comprend des nouvelles dispositions relatives au développement durable ;
- le **document graphique**, qui reprend la structure de celui de la ZPPAUP, qui indique dans sa légende des nouveaux éléments recensés et protégés, dont ceux relatifs à l'environnement.



## 2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic figure en annexe au rapport de présentation.

Il concerne l'ensemble du périmètre d'étude, et aboutit sur la délimitation du périmètre de l'AVAP.

Il reprend largement le rapport de présentation de la ZPPAUP dans les aspects historiques, pour l'analyse urbaine et morphologique, pour la connaissance du patrimoine architectural et urbain. Il complète son analyse paysagère et lui ajoute une approche environnementale.

### 2.1. SYNTHÈSE DE L'APPROCHE PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE

#### 2.1.1. Site initial et histoire

##### • Un site linéaire qui surplombe le centre ville

Le périmètre de l'AVAP s'étire d'Est en Ouest en suivant depuis le pied de la butte du Peyrou le tracé de l'Aqueduc puis celui de l'avenue de Lodève située quasiment en ligne de crête.

Entre le début de l'avenue et le château d'eau, la pente est forte et la voie passe en décaissé entre les murs de soutènement des propriétés privées riveraines.

Un tronçon de l'avenue de Lodève plus plat relie ensuite le château d'eau au château de la Piscine. Le relief du terrain, bien qu'existant avec une pente Nord-Sud, y est beaucoup moins sensible.

Si le point de basculement vers le centre-ville est clair au niveau du château d'eau, au niveau de la rupture de pente qui génère des vues sur le bâti dense, le basculement entre faubourg et périphérie l'est beaucoup moins. À l'Ouest de l'AVAP, les alentours du château de la Piscine, bien que situés à l'intérieur de la ceinture des boulevards périphériques, donc dans un contexte clairement urbain, revêtent un caractère de «retour à la campagne» intra-muros qui marque le quartier et lui donne son identité.

##### • Des faubourgs occupés tardivement, tout début XX<sup>e</sup> siècle

- En 1622, lors du siège de la ville par l'armée de Louis XIII, tous les faubourgs sont anéantis et les bâtiments rasés. Occupant un vaste domaine au Nord de l'actuelle avenue de Lodève, le couvent des Dominicains est rasé mais l'Ordre reste propriétaire des terrains.

- En 1688 se font les premiers terrassements pour la place du Peyrou. La première pierre de l'aqueduc Saint-Clément est posée en 1753. En 1770, J. F. G. Richer de Belleval, président de la cour des Comptes, fait construire le château de la Piscine et aménager les jardins. Le domaine est alors vaste et englobe la ferme du Grand-Pous.

Le site va rester rural jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

- Suite à l'arrivée du chemin de fer en 1841, Montpellier, capitale régionale, voit accroître sa population de façon conséquente avec le développement de la viticulture et des activités administratives. L'urbanisation se développe autour des gares. Les faubourgs autour du Peyrou s'étoffent mais les terrains situés le long de l'avenue de Lodève, trop à l'écart, restent ruraux.

En 1892 commencent les travaux de la voie ferrée qui relie la gare Chaptal à Rabieux. Elle traverse la plaine parallèlement à la route de Lodève et coupe les grandes propriétés du château de la Piscine et du Grand Pous.

- A la toute fin du XIX<sup>e</sup> siècle, des grosses villas commencent à s'implanter autour de l'avenue de Lodève, correspondant à la volonté, pour la première fois, d'habiter en permanence en dehors du tissu urbain dense. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, les maisons de l'architecte Edmond Leenhardt se construisent.

- Tandis que les petites parcelles continuent tout au cours du XX<sup>e</sup> siècle de se remplir de villas, les grands terrains, dès la moitié du siècle, sont le support d'opérations de logements collectifs ou de grands équipements.



Entre 1933 et 1951 l'architecte Marcel Bernard construit la première cité universitaire de Montpellier à l'Ouest du quartier des Arceaux, puis la cité Astruc, ensemble HLM situé en contrebas de l'avenue de Lodève, au Nord. Un château d'eau en béton est construit à l'extrémité du réservoir enterré de l'aqueduc Saint-Clément, marquant fortement le paysage urbain.

Les terrains situés à l'Est du parc du château de la Piscine sont achetés par l'Armée. De 1948 à 1996, des ensembles d'immeubles collectifs, logements destinés au personnel militaire et une gendarmerie y sont construits.

Au début des années 1970, une grande surface s'installe sur les terrains contigus au château de la Piscine côté Ouest.

- En 1968, les lignes de chemin de fer ferment et l'avenue de la Liberté qui permet de dévier le trafic automobile en prend la place

- En 2012, l'ouverture de la ligne 3 du tramway nécessite l'élargissement de l'avenue de Lodève de la rue de la Taillade à l'avenue Paul Bringuier, avec la démolition et la reconstruction en retrait des murs existants. L'avenue Masséna est ouverte. Ces travaux renforce la césure entre la première partie de l'avenue de Lodève, constituée de belles maisons aux parcs cernés de hauts murs de pierres, et la deuxième partie, bordée de grands ensembles et d'immeubles souvent hors échelle.

### 2.1.2. Patrimoine urbain

#### • Un axe paysager qui relie centre et périphérie

L'AVAP, identifiable par ses ambiances paysagères remarquables et son bâti à l'architecture exceptionnelle, est calée le long de l'avenue de Lodève et de l'aqueduc Saint-Clément.

Elle fait le lien entre la promenade du Peyrou et le château de la Piscine, entre le centre ancien et la périphérie.

#### • Des faubourgs qui valorisent la ville

L'AVAP englobe deux éléments linéaires à forte valeur patrimoniale, l'aqueduc Saint-Clément et l'avenue de Lodève, et est délimitée au Sud par un troisième axe Est-Ouest, l'avenue de la Liberté, voie rapide de type routière et élément de rupture au sein du tissu urbain.

Trois séquences se distinguent dans cette structure linéaire :

1 - **Les Arceaux**, accompagnés d'alignement de platanes, monumentalisent l'arrivée de l'aqueduc Saint-Clément et viennent buter sur la place Royale du Peyrou.

La place des Arceaux, ponctuée de stationnement mérite d'être aménagée.

2 - **La première partie de l'avenue de Lodève** jusqu'à la rue de la Taillade.

L'ambiance de ce quartier est très particulière et lui confère une image très forte au sein de Montpellier. Le départ de l'avenue, très en pente, est bordé de hauts murs de pierre qui soutiennent ou délimitent des parcs et jardins aux essences variées. Quelques constructions exceptionnelles contribuent au charme du lieu.

3 - **La deuxième partie de l'avenue de Lodève** de la rue de la Taillade au rond-point de Celleneuve.

Le château de la Piscine entouré de son parc reste l'élément majeur de cette séquence urbaine. Il se retrouve isolé dans un contexte peu valorisant, les travaux du tramway avec l'élargissement de la voie et la suppression des alignements d'arbres ayant modifié et dévalorisé l'ambiance de cette partie de l'avenue.

Si la cité de Lattre de Tassigny présente un intérêt par la composition des espaces comme des végétaux et par l'homogénéité de ses bâtiments, les autres constructions souvent hors échelle et sans lien avec le contexte urbain ni l'esprit du quartier, ont banalisé les lieux.

#### • Un patrimoine architectural exceptionnel

La grande qualité architecturale des maisons individuelles ou des petits bâtiments est l'une des caractéristiques essentielles de l'AVAP.

Fin XIXe siècle, les façades sont en pierre de taille ou en moellons enduits. Elles sont composées, présentent un décor travaillé et témoignent parfois du caractère éclectique de l'architecture de cette époque qui emprunte aux styles des époques précédentes.

Au début du XX<sup>e</sup> siècle jusqu'aux années 1950, si la grande majorité des bâtiments est encore construite en maçonnerie traditionnelle, moellons ou pierre (les édifices en béton ou agglomérés de ciment sont rares), les typologies sont assez variées et en général représentatives de leur décennie :

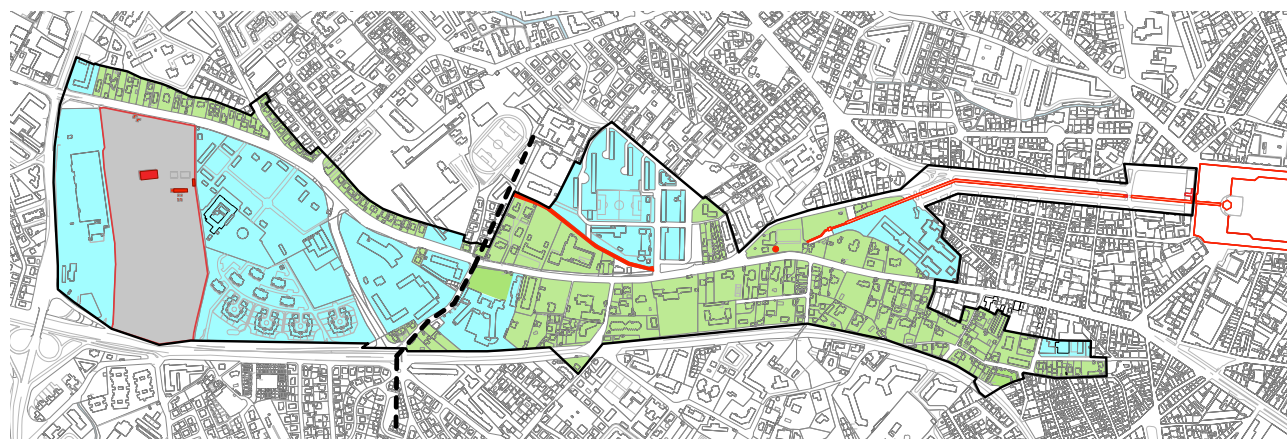
- on retrouve, notamment chez Edmond Leenhardt, des constructions en moellons de type meulière, avec des volumes et toitures complexes, des décors riches et travaillés, corniches, frises, chaînes d'angles avec ajout de pierres sculptées, céramiques, ornements en enduits et badigeon colorés, etc. Les pentes de toits sont complexes ;
- dès les années 1930/40, de la maçonnerie recouverte d'enduit ciment avec parfois des décors sculptés en ciment naturel ou artificiel, typiques des années 30/40 ;
- les petites maisons construites dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle essentiellement au Nord de l'avenue de Lodève, présentent aussi plusieurs typologies, petits pavillons géométriques « classiques » des années 50, ou plus expérimentales des années 70 avec toits plats, et façades aux acrotères à angles arrondis, mélange de matériaux pierre/béton, etc. ;
- quelques bâtiments récents affirment des lignes épurées (entrée du lycée Jules Guesde, Banque de France).

Certains bâtiments collectifs du XX<sup>e</sup> siècle, issus de l'urbanisation des grandes parcelles affichent de même une qualité architecturale remarquable.

Si la résidence de Lattre de Tassigny présente un intérêt par l'organisation des espaces extérieurs et par l'homogénéité de ses bâtiments, son architecture réinterprète des modèles assez traditionnels.

Les immeubles de Marcel Bernard ou de René et Louis Carlier sont plus novateurs, avec des structures en béton habillées de briques ou de pierres de taille qui donnent des façades aux compositions contemporaines.

Les clôtures sont des éléments architecturés qui contribuent aux ambiances de l'AVAP. Les hauts murs en moellons caractérisent l'avenue de Lodève. On trouve également dans les ruelles adjacentes, des clôtures plus urbaines composées de murets de moellons ou de murets enduits surmontés de grilles travaillées. Les portails sont souvent en harmonie avec l'architecture des maisons, au dessin parfois très recherché comme ceux d'Edmond Leenhardt.



### 2.1.3. L'approche paysagère

L'AVAP intègre deux grands linéaires paysagers qui structurent et caractérisent les quartiers étudiés, l'avenue de Lodève et l'aqueduc Saint-Clément, ainsi que en fin de séquence urbaine le château de la Piscine et son parc arboré. Ces éléments qualifient fortement le cadre de vie. En outre, chacun constitue une séquence singulière et représentative de l'évolution de la ville dans le cheminement reliant le centre-ville au tissu périurbain.

L'AVAP est fortement végétalisée. La qualité des ensembles arborés, conjuguée à la morphologie et au relief marqué des lieux, concourt à rendre cette végétation prégnante dans l'approche visuelle et physique des sites.

Un des grands enjeux de l'AVAP est la pérennisation, avec cadrage de leur évolution, des structures paysagères en place dont les valeurs patrimoniales ont été repérées et définies.

L'analyse paysagère a permis d'identifier et de localiser des typologies d'espaces ouverts et végétalisés. Les plans quantitatif et qualitatif de la ZPPAUP ont été revisités pour aboutir dans l'AVAP à un plan des typologies paysagères :

- les alignements d'arbres, marquant la séquence des Arceaux de l'aqueduc Saint-Clément ;
- les grands ensembles végétalisés (parcs, jardins, grands terrains) dont certains remarquables et certains garants des caractéristiques exceptionnelles de l'avenue de Lodève ;
- les couvertures arborées de quartier : couvert végétal homogène mais issu de plusieurs parcelles, souvent résultant de la partition de domaines ou dans les lotissements avec plantations coordonnées ;
- les quartiers jardinés : espaces végétalisés par une succession de jardins courants ;
- les secteurs portant atteinte aux qualités paysagères de l'aire d'étude, se concentrant essentiellement aux carrefours de l'avenue de la Liberté et au niveau de la grande surface à l'Ouest de l'aire d'étude.

L'arpentage et l'analyse des sites, ainsi que le classement par typologies des espaces végétalisés, ont permis d'identifier des ensembles paysagers à valeur patrimoniale. Le plan des unités paysagères de la ZPPAUP a été revisité pour aboutir dans l'AVAP à un inventaire plus restreint d'ensembles paysagers :

#### - l'avenue de Lodève

Se définissant avant tout et englobant les espaces qu'elle traverse (parcs arborés en surplomb, château d'eau, linéaires de murets de clôture et soutènement), l'avenue concentre les espaces et les usages publics qui profitent directement de l'ambiance créée par les aménagements du domaine privé, sur certains tronçons exceptionnels ;

#### - le linéaire de l'aqueduc

Il regroupe plusieurs monuments et aménagements le long de son tracé : les Arceaux, avec alignements d'arbres et talus végétalisés, l'ensemble du Château d'eau au croisement de l'avenue de Lodève, puis le cheminement sinueux entre parcelles au Sud de la cité Astruc. Le linéaire de l'aqueduc reste un potentiel d'aménagement de lieux d'aménité et de nouveaux itinéraires piétons pour les montpelliérains.



Puis, connectés à l'avenue de Lodève :

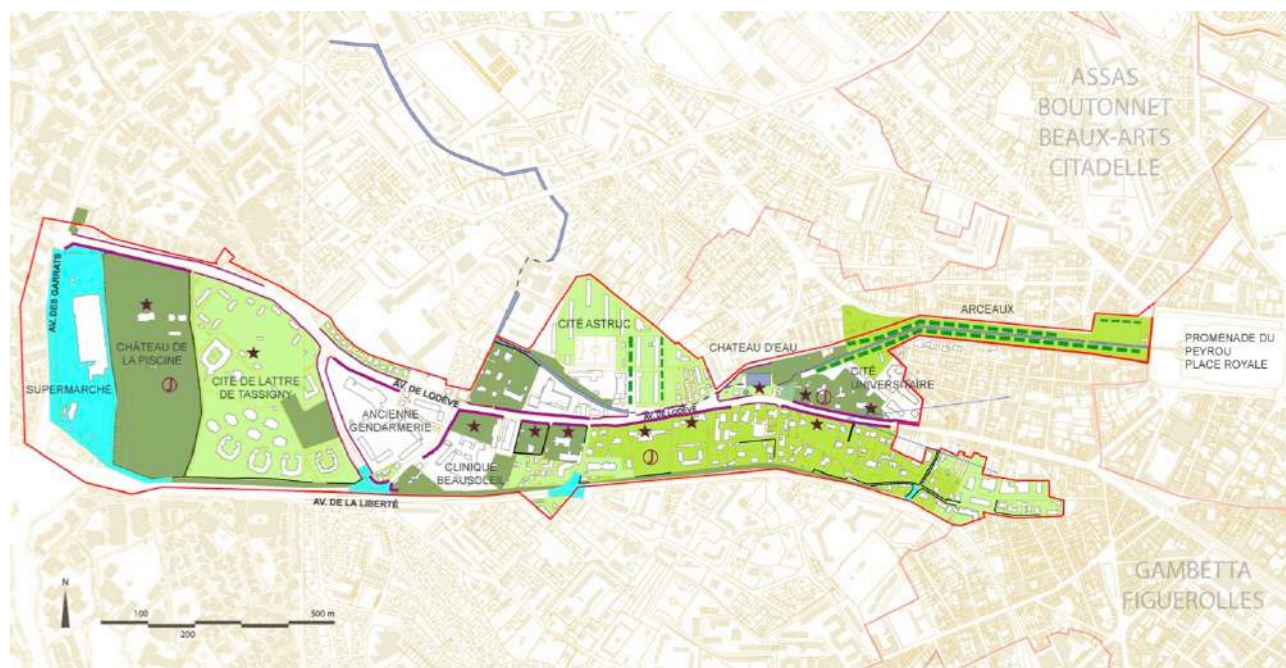
### - les grands terrains végétalisés

S'égrainant et se connectant le long de l'avenue de Lodève, ils composent une succession de quartiers-paysages généreusement arborés.

Ces grandes parcelles aux traitements internes homogènes (château de la Piscine, cité de Lattre de Tassigny, clinique Beausoleil, cité Astruc) caractérisent le paysage urbain de l'avenue de Lodève et présentent chacun des éléments patrimoniaux particuliers à protéger et/ou préserver. ;

### - le quartier résidentiel des impasses

Quartier résidentiel situé entre l'avenue de Lodève et l'avenue de la Liberté, où la végétation des jardins est dense et continue, si bien que l'ensemble des arbres des différentes parcelles produit un boisement ininterrompu et homogène. Le secteur comprend des jardins et des arbres intéressants, toutefois c'est bien l'ensemble ou l'unité du couvert végétalisé qui est mis en avant dans l'étude afin d'être préservé.



LEGENDE :

	Aqueduc		linéaire de mur de clôture		Villas, groupements d'arbres ou parcs donnant le caractère de l'avenue de Lodève
	Double-alignements d'arbres		Grand îlot ou corridor végétalisé		Jardin / Parc remarquable
	Alignement d'arbres		Couverture arborée de quartier		Secteur portant atteinte aux qualités paysagères de l'aire d'étude
	Linéaire homogène de mur/clôture sur av. de Lodève de grande qualité		Quartier jardiné		Percée visuelle vers le centre ville
	de qualité moyenne		Friche		

## 2.2. SYNTHÈSE DE L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

L'approche environnementale intègre à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable, dans le cadre général de l'objectif défini à l'article L110-1 du code de l'environnement. Cette approche nouvelle n'existait pas dans la ZPPAUP.

Elle s'appuie sur l'état initial de l'environnement du PLU en vigueur, qu'elle complète et précise pour ce qui concerne son territoire.

De manière générale, l'approche environnementale s'est attachée à montrer que le patrimoine montpelliérain est exemplaire en matière de développement durable, aussi bien par la composition urbaine et l'organisation des espaces que par les modes constructifs traditionnels.

Mais les problématiques qui s'en dégagent dépassent souvent le territoire de l'AVAP, et elles ne sont prises en compte que si elles interagissent avec les objectifs et les capacités réglementaires de l'AVAP.

### 2.2.1. Contraintes environnementales à prendre en compte

#### • Climat

Le site se trouve dans une ambiance climatique méditerranéenne, qui lui procure un ensoleillement important, peu de jours de gel, une pluviosité faible mais avec des épisodes très intenses ; il est à l'abri des grands vents dominants. Le site est peu concerné par les risques naturels.

Ce climat impose d'isoler correctement les bâtiments autant pour éviter les déperditions hivernales que pour éviter les surchauffes estivales.

#### • Milieux naturels

Largement artificialisé depuis longtemps, le site ne présente pas d'enjeux écologiques remarquables, en accompagnement des enjeux de la nature ordinaire et de la biodiversité commune.

Dans l'approche patrimoniale, l'étude paysagère recense des grands éléments linéaires végétalisés (le talus planté du boulevard de la Liberté, le cortège linéaire de l'aqueduc Saint-Clément, et la première partie de l'avenue de Lodève), des grands îlots ou grandes parcelles de jardins et parcs publics (le parc du château de la Piscine, la cité de Lattre de Tassigny, la cité Astruc et le square Bir Hakeim), des jardins privés des ruelles et impasses, des arbres remarquables. Ce recensement complète celui du PLU, qui protège un grand nombre d'espaces verts, classés au titre des espaces boisés classés ou bien soumis aux dispositions réglementaires de l'article 13.

#### • Ilots de chaleur

Le territoire de l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine comprend plusieurs tissus urbains, eux-mêmes constitués de constructions de différentes typologies. Le long de l'avenue de Lodève, trois séquences urbaines distribuent des maisons ou des petits bâtiments isolés sur leurs parcelles, ou bien des équipements, des immeubles collectifs ou des ensembles de logements construits sur des grandes parcelles.

Cette organisation peu dense n'est pas propice à la formation d'îlots de chaleur urbains, même si on peut noter le mauvais comportement des petits collectifs, petits équipements, et bâtiments banalisés hors contexte qui ont minéralisé leur environnement, comme le montre la carte thermographique du site.

## 2.2.2. Potentialités à exploiter ou à développer

### • La recherche d'économies d'énergie

Les constructions du territoire ont été majoritairement édifiées avant 1948, et sont donc dites anciennes au regard de toutes les études menées pour connaître leur comportement thermique et en envisager l'amélioration (étude BATAN, fiches ATHEBA, cahiers HYGROBA). Ces études témoignent de performances intrinsèques très honorables par leurs modes constructifs et leurs matériaux.

Les bâtiments anciens construits en maçonnerie lourde respirante de forte épaisseur présentent une bonne inertie adaptée au climat méditerranéen d'été et d'hiver, de jour comme de nuit.

Le dimensionnement des murs est économe en matière et les liaisons façade-planchers limitent les ponts thermiques. Le percement des ouvertures extérieures et l'organisation traditionnelle des espaces des logements limitent également les déperditions thermiques.

De plus, l'emploi de matériaux locaux et renouvelables diminue le bilan carbone.

Ces études indiquent également les possibilités d'amélioration des performances énergétiques de ces bâtiments, dans le respect de la réglementation thermique mise en application pour atteindre les objectifs d'économie d'énergie que la France s'est assignée devant la communauté internationale.

Pour les bâtiments existants, la réglementation thermique en vigueur distingue deux cas selon l'importance des travaux, en visant soit une performance globale pour les opérations importantes, soit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé.

Pour les bâtiments neufs, la réglementation thermique en vigueur repose sur la RT 2012 qui limite leur consommation d'énergie primaire.

### • L'exploitation des énergies renouvelables

Le territoire de l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine bénéficie d'un fort ensoleillement, et offre un potentiel climatique essentiellement aux installations d'exploitation liées à l'énergie solaire.

Qu'elles soient passives ou actives, ces installations se manifestent par des surfaces techniques en vue directe du soleil capables de transformer le rayonnement solaire en électricité ou en chaleur, selon les technologies employées.

L'effet de serre des installations solaires passives nécessite des surfaces ou des volumes vitrés suffisamment importants : verrière, mur Trombe, véranda, oriel.

Le rendement des installations solaires actives est directement fonction de l'orientation et de la superficie exposée des capteurs thermiques ou photovoltaïques, ainsi que des masques solaires.

Le recours aux énergies éoliennes, hydrauliques ou marines n'est pas adapté au territoire.

L'utilisation de l'énergie géothermique, de l'énergie aérothermique et de la biomasse énergie nécessite simplement des équipements extérieurs spécifiques (petites machines, grilles, conduits, etc.), généralement de faibles dimensions.





### 3. OBJECTIFS DE L'AIRE

« Le rapport de présentation des objectifs de l'aire comporte une synthèse du diagnostic défini à l'article D. 642-4. Il énonce, en les mettant en cohérence :

1° Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;

2° Les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire.

En outre, il justifie la compatibilité de ces dispositions avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme. »

(article D. 642-6. du code du patrimoine)

#### 3.1. OPPORTUNITÉS ET BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDÉRÉ AU REGARD DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

##### 3.1.1. Objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces

L'enjeu de l'AVAP est de maintenir la qualité paysagère de l'ensemble avec :

- la conservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux qui structurent le site ;
- la préservation de l'ambiance particulière de la première partie de l'avenue de Lodève et des ruelles de desserte associées, due à l'association belles maisons/parcs remarquables et murs de pierre ;
- l'amélioration de la deuxième partie de l'avenue de Lodève, après le carrefour avec la rue de la Taillade, avec l'anticipation de la densification des grandes parcelles. L'enjeu est ici non pas de protéger une ambiance de qualité mais de revaloriser les abords de l'avenue afin de retrouver un lien fort entre le château de la Piscine et la ville.

##### • La préservation du patrimoine urbain et paysager

Les caractéristiques qui fondent la valeur patrimoniale de l'avenue de Lodève doivent être protégées et le caractère unitaire de l'avenue doit être maintenu : encadrement de l'artère par des bosquets d'arbres de grand développement, continuité des murets de clôture avec végétalisation des limites (essences et silhouettes).

Les aménagements routiers ne doivent pas amenuiser les qualités existantes des sites. Les abords des carrefours doivent être végétalisés pour retrouver une échelle de voie plus urbaine et moins routière.

Une barrière végétale est à maintenir en limite de l'avenue de la Liberté pour agrémenter son parcours et préserver les quartiers adjacents.

Les différentes séquences de l'aqueduc Saint-Clément doivent être préservées et pérennisées. La continuité et l'accessibilité des différents sites doivent être améliorées

Les conditions de bon développement et croissance des végétaux formant les structures paysagères à valeur patrimoniale repérées doit être garanties. La densification végétale doit être favorisée par la préservation ou la reconquête de la qualité des sols.

Les parcs, jardins et grands terrains végétalisés doivent être protégés et intégrés de manière pérenne et qualitative dans le contexte des mutations urbaines actuelles.

Les espaces adjacents au parc du Château de la Piscine doivent être qualifiés.

L'évolution des grandes parcelles doit maintenant une lecture homogène de chacune avec une couverture végétale conséquente et des compositions d'ensemble. Ces aménagements doivent renforcer l'homogénéité de l'avenue de Lodève et son caractère paysager

**• La préservation et la mise en valeur le patrimoine architectural**

L'ensemble des bâtiments à valeur patrimoniale est à protéger et à mettre en valeur.

Les murs de clôture de qualité, les portails travaillés, les éléments maçonnés des jardins sont à protéger.

L'architecture des bâtiments contemporains de bonne facture, mais trop récents pour pouvoir juger de leur pérennité, est à respecter. Les bâtiments neufs doivent s'insérer dans la trame paysagère pour conserver les ambiances végétalisées du quartier.

**• La prise en compte des autres patrimoines avec les valeurs archéologiques, historiques et culturelles**

Les parcelles situées au Nord de la rue Baqué sont incluses dans une zone de présomptions de prescriptions archéologiques. Cette partie relève donc de la législation spécifique correspondante.

Le patrimoine, les éléments remarquables comme les bâtiments courants de qualité, témoins de l'histoire de la société locale doivent être préservés. Une attention particulière est à porter aux œuvres des architectes locaux reconnus, Edmond Leenhardt, René et Louis Carlier, Marcel Bernard.



### 3.1.2. Objectifs de développement durable

Les enjeux et les objectifs de développement durable appliqués à l'approche environnementale du territoire de l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine se déclinent selon les éléments environnementaux à considérer :

#### • L'économie d'espace et d'énergie par la morphologie du bâti

Le territoire est construit de manière lâche pour créer un lien urbain entre le centre ville et la périphérie, depuis le Peyrou jusqu'au bourg de Celleneuve. La répartition équilibrée des fonctions urbaines et résidentielles doit être préservée et poursuivie, notamment par le découpage des grands îlots, elle favorise la mutualisation des équipements, limite les déplacements, réduit les nuisances et offre une ambiance apaisée qui maintient une bonne cohésion sociale.

Le tissu urbain s'appuie sur une structure urbaine linéaire de grandes voies primaires avec quelques ruelles et impasses de desserte, qui détermine de grands îlots, avec très peu de façades à l'alignement, et ce sont les clôtures qui structurent et qualifient les espaces publics. Cette faible densité peut être augmentée raisonnablement pour économiser l'espace utilisé pour le bâti, tout en maintenant et renforçant la végétalisation, (y compris des sols, murs, toitures, terrasses) qui améliore le potentiel d'évapotranspiration, et permet de maîtriser les rejets de chaleur anthropique. Il est souhaitable que les nouvelles constructions soient traversantes et privilégient les orientations Nord-Sud pour favoriser la climatisation passive (ensoleillement, ventilation).

#### • La limitation de la consommation d'énergie par les caractéristiques techniques des bâtiments

Les bâtiments du territoire ont été construits essentiellement entre la fin du XIXe siècle et le XXe siècle. Ces types de bâtiments ont fait l'objet d'études poussées pour comprendre leur comportement thermique adapté au climat, avec des points faibles très spécifiques au bâti ancien. Ce double constat rend nécessaire les interventions d'amélioration des performances thermiques des bâtiments existants en s'appuyant sur leurs caractéristiques propres, tout en préservant leur qualité patrimoniale. Avant toute intervention, il est nécessaire d'établir un diagnostic global pour choisir les travaux les plus appropriés.

Les fiches ATHEBA sont reprises dans l'approche environnementale, et montrent notamment que l'amélioration thermique d'un bâtiment ancien ne peut se concevoir que globalement, en agissant prioritairement sur les éléments les plus déperditifs. Ainsi, sans impact extérieur, les déperditions peuvent déjà être réduites de moitié au moyen d'une isolation par l'intérieur des toitures, et par une amélioration de l'étanchéité à l'air sans compromettre la ventilation nécessaire. De même, la consommation d'énergie peut être maîtrisée en intervenant sur le mode de chauffage, et en respectant l'agencement traditionnel des espaces.

Une amélioration supplémentaire du comportement thermique des bâtiments existants se traduit visuellement depuis l'extérieur par des interventions qui modifient la toiture, la façade, les menuiseries et qui doivent se faire dans le respect de la qualité patrimoniale.

En tout état de cause, les constructions neuves doivent satisfaire à la réglementation thermique en vigueur qui limite leur consommation d'énergie primaire.

• **L'adéquation locale par l'usage et la mise en œuvre des matériaux ;**

La construction des bâtiments anciens a privilégié des matériaux locaux choisis le plus souvent dans un circuit court et mis en œuvre selon des savoir-faire éprouvés.

Le paysage urbain ainsi créé est conforme au climat et au lieu, à l'échelle du tissu urbain comme du bâtiment, forgeant l'identité du territoire en prolongement du centre ancien.

Les bâtiments existants ont traversé les âges en restant utilisés, ils peuvent être considérés comme une ressource renouvelable qu'il faut préserver et pérenniser. Leur mode constructif doit être étudié, compris et respecté, et les défauts par rapport aux conditions du confort contemporain doivent être corrigés. Les techniques actuelles d'isolation permettent de conserver les couvertures, de conserver le caractère respirant des murs et d'atténuer l'effet de paroi froide, elles permettent de réparer et d'améliorer les menuiseries en place.

Les constructions neuves peuvent librement s'inspirer des choix de l'époque ancienne, en les réinterprétant de manière contemporaine avec la même adéquation, gage de la continuité de création du patrimoine de ce territoire.

• **L'exploitation raisonnée des énergies renouvelables**

En l'état des techniques actuelles, les bâtiments anciens qui constituent la majeure partie du territoire, ne sont pas adaptés aux installations d'exploitation liées à l'énergie solaire. En effet, les surfaces ou volumes capables de transformer le rayonnement solaire sont en contraste total de couleur, d'aspect et d'échelle avec les matériaux traditionnels de construction de ces bâtiments.

De plus, ils viendraient remplacer ou modifier des dispositions constructives qui ont fait leurs preuves en matière de pérennité et de cohérence avec le bâti qu'elles constituent, par des ouvrages ou installations dont on ne connaît pas réellement la durabilité et la capacité à s'intégrer aux constructions existantes.

Pour les bâtiments existants, il est plus opportun de limiter d'abord leur consommation d'énergie plutôt que de leur adjoindre des installations de production. L'impact visuel des installations et des appareils est donc strictement limité pour préserver la qualité patrimoniale des bâtiments et des espaces.

Pour les constructions neuves, l'intégration des dispositifs techniques doit être prévue au projet initial, dans la volumétrie du bâti, et dans les vues extérieures, de manière à promouvoir une architecture contemporaine respectueuse de son environnement patrimonial.

Dans tous les cas de figures, il est souhaitable d'envisager l'installation de réseaux de chaleur qui permettent de mobiliser d'importants gisements d'énergie renouvelable mutualisés (biomasse énergie, géothermie, chaleur de récupération, etc.).

• **La préservation de la faune et de la flore.**

Ce territoire construit de manière lâche a laissé une place importante à l'expression de la faune et de la flore, formant un grand axe paysager d'alignements d'arbres, de parcs et jardins, qui aboutit au grand parc arboré du château de la Piscine.

Tous ces espaces végétalisés doivent être préservés dans la mesure où ils aèrent le tissu bâti existant et à venir, et en sont le complément indispensable. La perméabilité et l'activité biologique des sols doivent ainsi être favorisées.

Dans ce site urbain peu construit, tous les espaces naturels améliorent la qualité et le confort des ambiances urbaines, contribuent à la promotion de la biodiversité, et offrent des lieux de proximité et de convivialité. Les plus importants participent en outre aux corridors écologiques mis en évidence sur l'ensemble de la commune dans le schéma directeur des réseaux verts élaboré en 2006 par la ville.

### 3.2. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

Le dispositif des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de Montpellier est globalement compatible avec son projet d'aménagement et de développement durable en vigueur (édition septembre 2013), qui rappelle dans son introduction le développement historique de la ville jusqu'à devenir une métropole européenne :

« Par son projet, Montpellier souhaite s'ouvrir au monde mais aussi affirmer son identité fondée sur son histoire. »

Plus loin, le projet de ville affirme ses ambitions :

« Le projet de ville fixe trois objectifs :

- Promouvoir le développement durable de la Ville en particulier par la maîtrise de l'environnement,
- Construire une ville solidaire en partageant la richesse produite pour rendre accessible à tous ce que la ville offre, en refusant l'exclusion et la ségrégation. Mais c'est aussi développer l'emploi, car on ne peut redistribuer que ce qui a d'abord été produit.
- Construire une ville conviviale pour offrir aux habitants et aux entreprises un environnement urbain attractif et des services de niveau métropolitain. »

Dans la poursuite de la ZPPAUP et en accompagnement du secteur sauvegardé, l'objet de l'AVAP est bien de garantir la qualité du cadre de vie de son territoire en se fondant sur la pérennité et la mise en valeur du patrimoine.

En particulier, l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine est compatible avec les dispositions du PADD en vigueur :

- dans ses orientations générales, notamment « prendre en compte l'environnement » ;
- dans ses orientations spatiales, notamment « renforcer le projet de centre ville : le projet Montpellier Grand Cœur ».



### 3.2.1. Compatibilité aux orientations générales du PADD, notamment « prendre en compte l'environnement »

**PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT**

Garantes d'une gestion responsable des risques et des ressources du territoire, vecteurs d'attractivité de Montpellier à l'égard du monde économique et composantes de l'épanouissement de chacun au sein de la cité, la protection et la mise en valeur de l'environnement constituent deux des axes essentiels de la politique mise en œuvre par la Ville.

Cette politique privilégie six objectifs :


- valoriser la présence de la nature dans la ville,
- assurer une alimentation abondante en eau de qualité,
- maîtriser les écoulements pluviaux,
- traiter les eaux usées,
- traiter et valoriser les ordures ménagères,
- limiter les nuisances et les pollutions.

- protéger les espaces boisés privés et développer les parcs et jardins de quartiers.

**VALORISER LA PRESENCE DE LA NATURE DANS LA VILLE**

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- maintenir et développer de grands poumons verts de secteur et veiller ainsi à un équilibre entre le nécessaire développement de l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces agricoles et naturels de qualité,
- protéger et valoriser de grandes coulées vertes dans la ville, et constituer ainsi un véritable 'réseau vert' reliant entre eux la plupart des grands poumons verts,



Les bords du Lez

PLU – Edition septembre 2013

29

Parmi les six objectifs de cette orientation, les dispositions environnementales de l'AVAP respectent notamment le premier :

« - valoriser la présence de la nature dans la ville. »

Le diagnostic de l'AVAP comprend une expertise écologique menée largement au-delà de son territoire, qui a mis en évidence la nécessité de protection et de mise en valeur de l'environnement. Les dispositions de l'AVAP confirment les enjeux des périmètres et corridors d'intérêt écologique, poumons verts à maintenir et à développer, coulées vertes à protéger et à valoriser. L'ensemble constitue ainsi un véritable réseau vert, partie de la Trame Verte et Bleue urbaine, elle-même mise en œuvre dans le schéma régional de cohérence écologique Languedoc-Roussillon (SRCE).

Le document graphique de l'AVAP indique tous les milieux naturels par catégories : axes verts, parcs publics, jardins privés, arbres remarquables.

Son règlement, adapté à chaque catégorie, protège ou préserve les espaces boisés, publics ou privés, et incite à développer les parcs et jardins de quartier, lieux privilégiés de détente et de quiétude pour les riverains, lieux de fraîcheur végétale améliorant le confort des ambiances urbaines. Il reprend les dispositions de la Charte de l'arbre urbain élaborée par la ville, et insiste sur la maîtrise des écoulements pluviaux et sur la limitation de l'imperméabilisation des sites.

Toutes ces dispositions tendent à maintenir une présence équilibrée de la nature au sein de la ville urbanisée.

### 3.2.2. Compatibilité aux orientations spatiales du PADD, notamment « renforcer le projet de centre ville : le projet Montpellier Grand Cœur »

## 2. DES ORIENTATIONS SPATIALES

### RENFORCER LE CENTRE-VILLE : LE PROJET « MONTPELLIER GRAND CŒUR »

Le centre-ville — c'est-à-dire l'Ecusson historique et les faubourgs qui l'entourent — a peu contribué à l'accueil de la croissance démographique. Pour l'essentiel, cette croissance s'organise dans les nouveaux quartiers de Port Marianne, Malbosc, Grisettes et Ovalie.

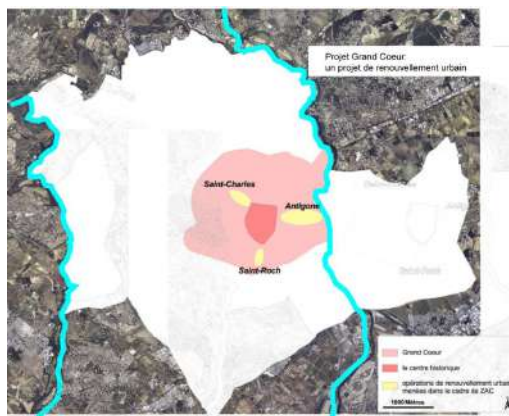
Mais la montée en puissance de l'agglomération montpelliéraine et son ambition métropolitaine imposent une adaptation progressive du centre-ville.

Ainsi, une intervention globale sur le centre-ville — le projet Montpellier Grand Cœur — est engagée. Elle est mise en œuvre par une structure municipale : « la mission Grand Cœur ».

L'objectif de « Montpellier Grand Cœur » est d'**élargir et de redynamiser le centre d'agglomération**.

Pour y parvenir, ce projet retient trois orientations :

- **élargir le centre-ville** pour répondre aux besoins de centralité d'une aire urbaine dont la croissance est la plus élevée de France,
- **faciliter la vie des habitants pour que le centre-ville** garde ses résidents actuels et en attire de nouveaux,
- **faire vivre le centre historique** en écartant le trafic automobile grâce au développement de la piétonnisation.



Le territoire de l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine est partiellement à l'intérieur du périmètre du projet Montpellier Grand Cœur, ses objectifs de protection sont conformes aux trois orientations retenues par le projet :

- « - élargir le centre-ville pour répondre aux besoins de centralité d'une aire urbaine dont la croissance est la plus élevée de France,
- faciliter la vie des habitants pour que le centre-ville garde ses résidents actuels et en attire de nouveaux,
- faire vivre le centre historique en écartant le trafic automobile grâce au développement de la piétonnisation. »

Les dispositions de l'AVAP confirment l'élargissement à ses faubourgs du centre ville, lui-même longtemps confiné dans l'espace limité de l'écusson historique. La délimitation de l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine agrège les faubourgs historiques de l'Ouest au secteur sauvegardé.

L'identification des bâtiments par leur valeur patrimoniale assure la continuité spatiale du centre historique, et en garantit la préservation et la pérennité.

Son règlement adapté à chaque catégorie patrimoniale engage des actions de réhabilitation urbaine en encadrant la restauration du bâti et sa réutilisation. Il reprend les dispositions du cahier des prescriptions générales annexé au règlement de la campagne de ravalement obligatoire des façades, qui est une des actions affichées du projet Montpellier Grand Cœur pour faire vivre le centre historique. Il favorise la limitation de la consommation d'énergie et l'utilisation raisonnée des énergies renouvelables en considérant les bâtiments existants comme une ressource renouvelable.

Son règlement sur le domaine public et sur les espaces non bâtis incite à la valorisation des espaces libres. Il insiste sur la hiérarchie des espaces publics et leur aménagement au bénéfice prioritaire des piétons, des cheminements doux et des modes alternatifs de transport.

Toutes ces actions sont destinées à améliorer la qualité de vie des habitants du grand centre ville.

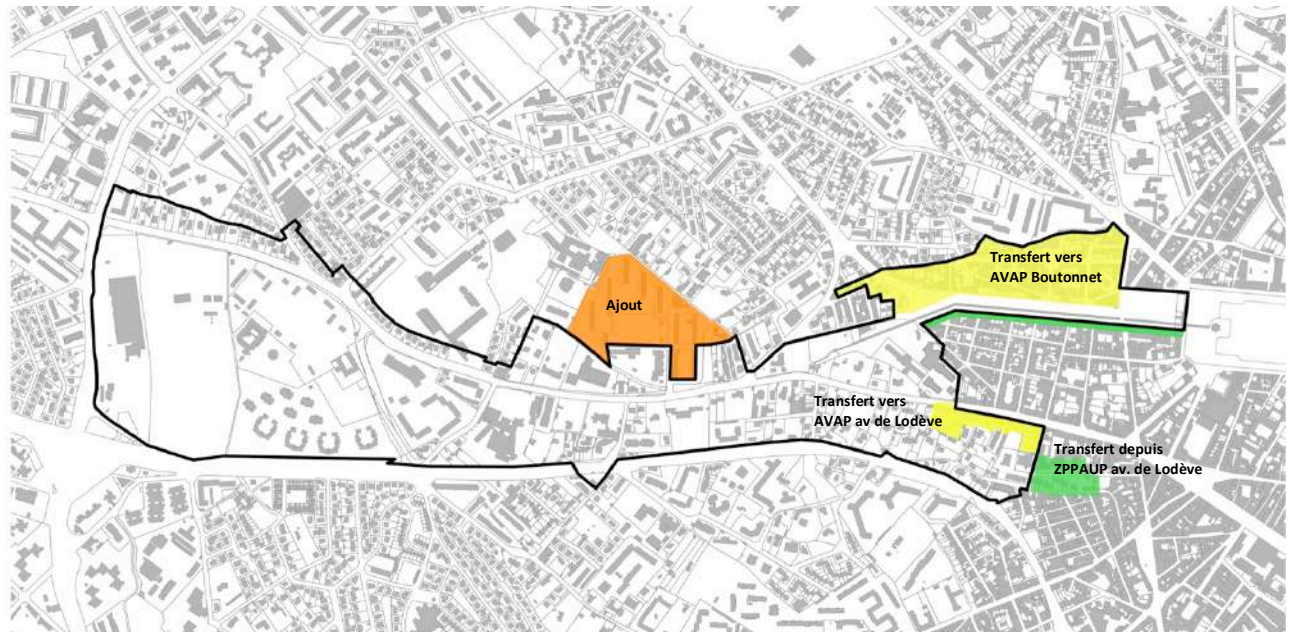




## 4. ORIENTATION GÉNÉRALES ET PRESCRIPTIONS

### 4.1. JUSTIFICATION DU ZONAGE

#### 4.1.1. Modifications du périmètre



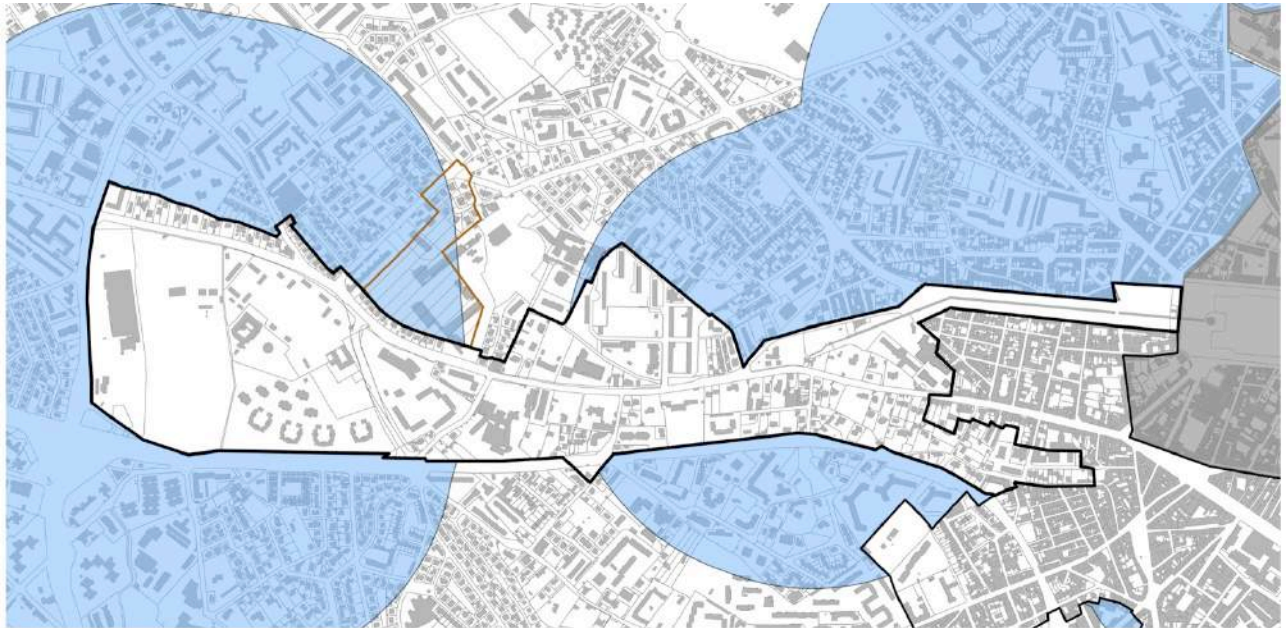
La ZPPAUP avenue de Lodève / Château de la Piscine englobe le château de la Piscine, son parc et ses dépendances, et protège les belles maisons et leurs jardins construits le long de l'avenue de Lodève. La dimension paysagère y est essentielle.

En limite Nord, l'AVAP inclut la totalité de la cité Astruc.

Le périmètre est ajusté avec les limites de l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles afin de donner plus d'homogénéité à chacune des AVAP et de donner une place adéquate à l'aqueduc.

Les portions de tissu urbain relativement dense, avec le bâti à l'alignement des voies, qui faisaient partie de la ZPPAUP avenue de Lodève / Château de la Piscine sont intégrées dans l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles. A l'inverse, les maisons avec jardins entre la rue Baqué et la rue Haguenot sont détachées de la ZPPAUP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles pour être incluses dans l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine.

#### 4.1.2. Protections rétablies

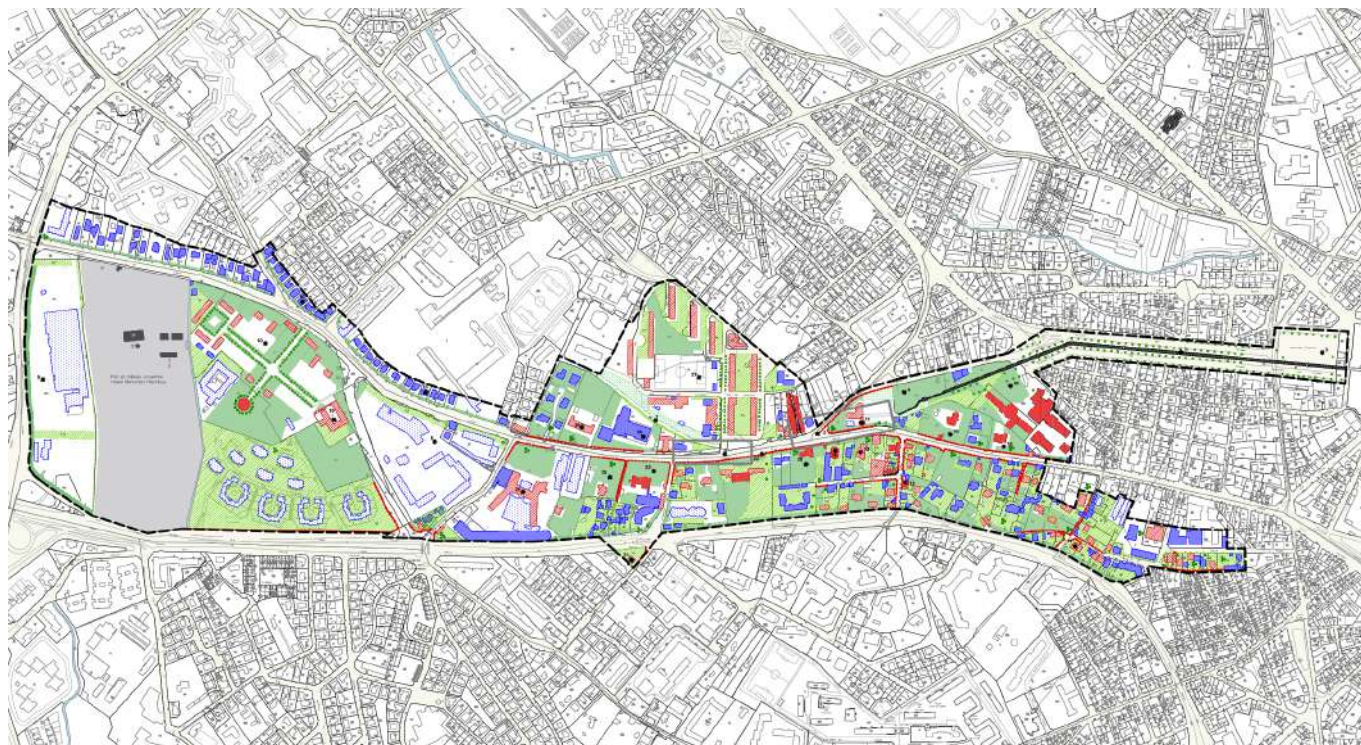


Hors du périmètre de l'AVAP, le régime de protection propre aux immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés à l'intérieur de son périmètre continuent de s'appliquer dans les parties résiduelles des périmètres d'abords.














L'UDAP est en train d'élaborer des Périmètre de Protection Modifiés (PPM) autour des monuments historiques situés dans les zones d'étude des AVAP. L'articulation entre ces périmètres et celui des AVAP est à définir afin que les PPM s'adaptent aux limites de l'AVAP.



### 4.1.3. Plan général de l'AVAP



**LEGENDE DU PLAN**





- Limites AVAP
-  Elément classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
-  Bâti patrimonial protégé de qualité remarquable.
-  Bâti patrimonial protégé de qualité courante.
-  Bâti d'accompagnement.
-  Bâti hors trame urbaine.
- Ensemble Architectural ( façades homogènes issues d'une même opération).
- - - - - Clôture et/ou mur de soutènement protégés.
- \* Elément patrimonial qui nécessite des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant, reportées sur une fiche individuelle.
-  Lieu remarquable faisant l'objet de prescriptions spécifiques reportées sur une fiche individuelle.
- 7 Numéro de fiche individuelle de prescriptions.
-  Boisement, parc, square ou jardin remarquables protégés.
-  Bande végétalisée inconstructible à créer ou à conserver avec indication de largeur minimale.
-  Alignement d'arbres remarquable, protégé.
-  Arbre ou groupement d'arbres remarquables, protégé.
-  Jardin, boisement, enclos ou espace végétalisé à créer ou à préserver.
-  Bande végétalisée à créer ou à préserver avec indication de largeur minimale.
-  Espace végétalisé préservé relevant de dynamiques naturelles.



## 4.2. JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES A L'EXISTANT

Définition des conditions de gestion du patrimoine bâti existant, et en particulier des règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux répondant aux objectifs environnementaux, d'économie d'énergie et d'exploitation des énergies renouvelables.

L'AVAP identifie sur le document graphique quatre types de bâtiments auxquels correspondent des règlements différents détaillés dans le chapitre 3 « Domaine privé » :

	<b>Bâti patrimonial protégé de qualité remarquable (règles « A »).</b>
	<b>Bâti patrimonial protégé de qualité courante (règles « B »).</b>
	<b>Bâti d'accompagnement (règles « C »).</b>
	<b>Bâti hors trame urbaine (règles « D »).</b>

Les **règles « A »** s'appliquent au bâti remarquable indiqué sur le plan par des hachures rouges serrées. Ces bâtiments sont protégés en intégralité et ne peuvent être démolis.

L'objectif est de conserver et de restaurer ces bâtiments, façades et toitures, dans leur état initial, et si nécessaire, de restituer les éléments disparus de façon à retrouver la cohérence initiale du bâti.

Les **règles « B »** s'appliquent au bâti de valeur patrimoniale de bonne qualité, élément constitutif du tissu urbain, indiqué sur le plan par des rayures rouges lâches. Ces bâtiments sont protégés et conservés, l'évolution de leurs parties sans valeur patrimoniale peut rester possible dans des conditions strictes. Le règlement distingue :

- les **interventions sur le bâti existant** (chapitre B1),
- les **extensions et surélévations de ces bâtiments** (chapitre B2).

Les interventions sur le bâti existant doivent améliorer leur qualité intrinsèque et leur intégration urbaine.

Les **règles « C »** s'appliquent au bâti d'accompagnement, intégré par son échelle et/ou son implantation dans la trame paysagère des faubourgs. Il est indiqué sur le plan par des pointillés bleus serrés. Il peut être démolé si le projet qui le remplace est de qualité supérieure.

Pour certains bâtiments classés en « C » de bonne facture architecturale, toute intervention doit respecter et mettre en valeur leur architecture. Le règlement distingue :

- les **interventions sur le bâti existant** (chapitre C1),
- les **extensions et surélévations de ces bâtiments** et les **constructions neuves** (chapitre C2).

Les interventions sur le bâti existant doivent améliorer leur qualité intrinsèque et leur intégration urbaine.

Les constructions neuves doivent s'intégrer dans la trame urbaine et ne pas déroger à la qualité architecturale qui caractérise les bâtiments de l'AVAP.

Les **règles « D »** s'appliquent aux bâtiments sans valeur patrimoniale non intégrés dans la trame paysagère de l'AVAP, soit par leur échelle soit par leur implantation, ainsi qu'à leurs extensions et surélévations. Ils sont signalés sur le plan par des pointillés bleus lâches. L'objectif est d'améliorer leur insertion dans le paysage urbain, à l'occasion de travaux de ravalement ou de restructuration.

Les ensembles architecturaux composés de façades similaires juxtaposées sont indiqués sur le plan par des pointillés noirs.

	<b>Ensemble Architectural ( façades homogènes issues d'une même opération).</b>
---	---

S'agissant d'une révision, l'écriture des règles se doit d'assurer une continuité avec celles en vigueur, de manière à affirmer la permanence de la servitude.

La structure du règlement reprend celui de la ZPPAUP en édictant des prescriptions applicables aux différents composants visibles du bâtiment.

#### **4.2.1. VOLUME**

Les prescriptions règlementaires sont fondées sur une analyse typologique des bâtiments et des voies, ainsi que sur les modalités de leur insertion urbaine.

Les prescriptions règlementaires visent à protéger strictement les bâtiments remarquables classés en « A » dans les dispositions de l'époque de construction, et à protéger les caractéristiques patrimoniales des bâtiments classés en « B ».

Elles autorisent sous conditions strictes les extensions et surélévations des bâtiments classés en « B » et en « C ». Elles donnent les conditions d'implantation et de hauteur des constructions neuves. Elles précisent les conditions des interventions sur les bâtiments classés en « D ».

La règle de base est le maintien des épannelages des égouts, éléments identitaires essentiels, et l'intégration des opérations nouvelles ponctuelles dans ces épannelages.

Les prescriptions règlementaires interdisent le rehaussement des bâtiments faisant partie d'un ensemble architectural indiqué sur le plan.

#### **4.2.2. TOITURE**

Les prescriptions règlementaires sont fondées sur la reconnaissance des toitures comme un élément identitaire et globalement homogène du territoire par leurs formes, matériaux et teintes employés.

Pour les bâtiments remarquables classés en « A », les prescriptions règlementaires visent à protéger strictement la forme des toits et la couverture dans les dispositions de l'époque de construction ; à ce titre, les ouvertures, ouvrages, installations doivent respecter l'intégrité de la toiture par leurs dimensions et positions ; à ce titre, les terrasses et panneaux solaires ne sont pas autorisés, ni le rehaussement des toitures dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking).

Pour les bâtiments classés en « B » et « C », pour leurs extensions et surélévations et pour les constructions neuves, les prescriptions règlementaires visent à maintenir les éléments de toiture propres à la typologie des bâtiments ou incitent à les créer, notamment les débords de toiture ; à ce titre, les ouvertures, ouvrages, installations doivent respecter l'intégrité de la toiture par leurs dimensions et positions. Les terrasses et panneaux solaires peuvent être autorisés de manière limitée, avec des conditions strictes de disposition, d'intégration et de cohérence architecturale.

Pour les bâtiments classés en « B », le rehaussement des toitures existantes dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking) n'est pas autorisé.

Pour les bâtiments classés en « C », le rehaussement des toitures existantes dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking) peut être autorisé à condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, notamment son couronnement, et aux perspectives urbaines.

Pour les bâtiments classés en « D », pour leurs extensions et surélévations, les prescriptions règlementaires visent à assurer l'intégration des toitures et de leurs émergences dans les perspectives urbaines, notamment pour celles visibles depuis l'espace public. Les panneaux solaires peuvent être autorisés avec des conditions strictes de disposition, d'intégration et de cohérence architecturale. Le rehaussement des toitures existantes dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking) peut être autorisé à condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, notamment son couronnement, et aux perspectives urbaines.

### 4.2.3. FACADE

Les prescriptions réglementaires sont fondées sur une analyse typologique des bâtiments et sur le classement des façades en grandes catégories, qui peuvent être présentes sur un même édifice.

Les prescriptions réglementaires visent à conserver l'homogénéité des façades le long des espaces publics (matériaux, teinte, caractère minéral, rythme des façades) et la qualité des détails d'architecture (soubassement, encadrement, couronnement,...).

Les prescriptions réglementaires visent à obliger un traitement et aspect similaire pour les façades faisant partie d'un ensemble architectural indiqué sur le plan.

Pour les bâtiments existants, quel que soit leur classement, elles reprennent de surcroît les prescriptions de travaux du cahier des prescriptions générales annexé au règlement de la campagne de ravalement obligatoire des façades.

Pour les bâtiments remarquables classés en « A », les prescriptions réglementaires visent à protéger strictement les façades dans les dispositions de l'époque de construction, notamment les éléments et détails propres à la typologie des bâtiments (composition, baies, couronnement, modénature et décor, matériaux et couleurs, serrurerie et ferronnerie).

A ce titre, les menuiseries en état de conservation doivent être restaurées et réparées autant que possible ; à ce titre, les boîtiers, installations diverses, réseaux doivent respecter l'intégrité de la façade par leurs dimensions et positions, et les climatiseurs sont dissimulés ; à ce titre, les panneaux solaires ne sont pas autorisés.

Pour les bâtiments classés en « B » et « C », pour leurs extensions et surélévations, les prescriptions réglementaires visent à maintenir les composants architecturaux propres à la typologie des bâtiments ou incitent à les créer en harmonie, notamment les couronnements, matériaux et couleurs, menuiseries.

A ce titre, les boîtiers, installations diverses, réseaux doivent respecter l'intégrité de la façade par leurs dimensions et positions, et les climatiseurs sont dissimulés ; à ce titre, les panneaux solaires ne sont pas autorisés.

L'isolation par l'extérieur est strictement limitée, elle peut être autorisée avec des conditions strictes pour les bâtiments classés en « C ».

Pour les constructions neuves, les prescriptions réglementaires incitent à les inscrire et à les harmoniser dans le rythme et la composition des façades de la rue ; l'isolation par l'extérieur peut être autorisée à condition d'être conforme à la qualité architecturale du bâtiment, et aux perspectives urbaines.

Pour les bâtiments classés en « D », pour leurs extensions et surélévations, les prescriptions réglementaires visent à assurer l'intégration des façades dans les perspectives urbaines.

A ce titre, les boîtiers, installations diverses, réseaux doivent respecter l'intégrité de la façade par leurs dimensions et positions, et les climatiseurs sont dissimulés ; à ce titre, les panneaux solaires peuvent être autorisés avec des conditions strictes de disposition, d'intégration et de cohérence architecturale.

L'isolation par l'extérieur peut être autorisée à condition d'être conforme à la qualité architecturale du bâtiment, et aux perspectives urbaines.



#### 4.2.4. DEVANTURES ET VITRINES

Les prescriptions réglementaires sont fondées sur une analyse typologique des bâtiments qui les supportent, et sur leur insertion urbaine.

Les prescriptions réglementaires visent à intégrer dans la composition de la façade les ouvertures de commerce, avec leurs devantures, vitrines, fermetures, éclairage, bâches, store bannes, enseignes. Toutes les couleurs doivent être choisies en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries. Les climatiseurs doivent être non seulement intégrés, mais également dissimulés.

Les prescriptions réglementaires obligent une vitrine pour tout commerce.

Elles reprennent de surcroît les prescriptions du guide de recommandations des devantures commerciales, établi par la Mission Grand Cœur.

Pour les bâtiments remarquables classés en « A », classés en « B » et « C », les prescriptions réglementaires visent à protéger strictement les devantures existantes ayant un intérêt architectural dans les dispositions de l'époque de construction.

#### 4.2.5. CLOTURES

Les prescriptions réglementaires sont fondées sur une analyse typologique des bâtiments qui les supportent, et sur leur insertion urbaine.

Les prescriptions réglementaires visent à protéger les clôtures et portails existants correspondant à la typologie de l'immeuble dans leur état initial.

Les clôtures et portails correspondant à la typologie de l'immeuble ou indiqués sur le plan sont conservés et restaurés.



Clôture et/ou mur de soutènement protégés



**BATIMENTS CLASSÉS EN « A »**



**BATIMENTS CLASSÉS EN « B »**







**BATIMENTS CLASSÉS EN « C »**



**BATIMENTS CLASSÉS EN « D »**





### 4.3. JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Définition des conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des constructions nouvelles.

Les règles applicables aux constructions neuves sont les règles C (chapitre C2).

Les règles applicables aux extensions et aux surélévations sont celles des bâtiments existants, soit :

- les règles B (chapitre B2) pour les bâtiments classés en « B »
- les règles C (chapitre C2) pour les bâtiments classés en « C »
- les règles D pour les bâtiments classés en « D ».

### 4.4. JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX ESPACES LIBRES

Définition des conditions d'aménagement et de traitement qualitatif des espaces.

#### 4.4.1. GÉNÉRALITÉS ET DISPOSITIONS CADRES

Les prescriptions réglementaires sont fondées sur la perception des espaces publics et des espaces libres dans leur rapport à la perception de l'architecture et du tissu urbain.

Elles sont fondées sur une analyse de la composition des espaces libres, publics ou privés.

Les prescriptions réglementaires visent à contribuer à la mise en valeur de l'architecture et du tissu urbain, à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

Elles rappellent que toute intervention sur les espaces non bâtis doit préserver la biodiversité, doit contribuer au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains, notamment par la végétalisation et en limitant l'imperméabilisation des sites.

#### 4.4.2. OCCUPATION PRIVÉE DU DOMAINE PUBLIC

Les prescriptions réglementaires rappellent que toute occupation est soumise à autorisation préalable du Maire, elles reprennent le règlement d'occupation de l'espace urbain par les terrasses et étalages édicté par arrêté du Maire.

#### 4.4.3. TRAITEMENT DES SOLS








Les prescriptions réglementaires visent à préserver la hiérarchie des espaces publics, ainsi que la continuité des cheminements. Elles rappellent la nécessité de régulation des eaux pluviales.

#### 4.4.4. VÉGÉTAL

Les prescriptions règlementaires sont fondées sur une analyse typologique des éléments et ensembles végétalisés.

Elles reprennent les prescriptions de la Charte de l'arbre urbain, notamment pour l'entretien des arbres, la gestion de leurs pieds, et les modalités de leur remplacement.

L'AVAP identifie sur le document graphique cinq catégories d'arbres ou d'espaces auxquels correspondent des règlements différents détaillés dans le chapitre 2 « Domaine public » et dans les articles 3.A- 6, 3.B/C- 6, 3.D- 6 Espaces non bâtis (parc, jardin, cour etc.) ;

	<b>Boisement, parc, square ou jardin remarquables protégés.</b>
	<b>Bande végétalisée inconstructible à créer ou à conserver avec indication de largeur minimale.</b>
	<b>Alignement d'arbres remarquable, protégé.</b>
	<b>Arbre ou groupement d'arbres remarquables, protégé.</b>
	<b>Jardin, boisement, enclos ou espace végétalisé à créer ou à préserver.</b>
	<b>Bande végétalisée à créer ou à préserver avec indication de largeur minimale.</b>
	<b>Espace végétalisé préservé relevant de dynamiques naturelles.</b>

- pour les boisements, parc, square ou jardin remarquables protégés indiqués sur le plan par une trame pointillée vert foncé, les prescriptions règlementaires visent à protéger strictement leurs tracés, composition, formation végétale. En conséquence, ces espaces sont inconstructibles, sauf voies d'accès ponctuelles et cheminements doux.
- pour les alignements d'arbres remarquables protégés indiqués sur le plan par des ronds verts, les prescriptions règlementaires visent à les protéger strictement et à donner les conditions de leur renouvellement.
- pour les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés indiqués sur le plan par des ronds verts, les prescriptions règlementaires visent à les protéger strictement et à donner les conditions de leur renouvellement.
- pour les jardins, boisement, enclos ou espace végétalisés à préserver ou à créer indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair, les prescriptions règlementaires visent à assurer le maintien des surfaces perméables et/ou végétalisées. Elles donnent les conditions d'autorisation de constructions ponctuelles sans impact sur le volume du houppier des arbres.
- pour les espaces végétalisés relevant de dynamiques naturelles préservés indiqués sur le plan par une trame hachurée verte, les prescriptions règlementaires visent à conserver leur caractère de corridor végétalisé toutes strates de végétation comprises.

#### **4.4.5. MOBILIER, OBJETS D'ART URBAIN**

Les prescriptions réglementaires visent à harmoniser le mobilier urbain et les éléments de signalétique avec le contexte urbain environnant.

#### **4.4.6. ÉCLAIRAGE**

Les prescriptions réglementaires visent à rappeler que l'éclairage public et privé doit participer à la mise en valeur de l'espace urbain et de l'architecture.

#### **4.4.7. RÉSEAUX ET CABLES EN FACADE**

Les prescriptions réglementaires visent à rappeler que les cheminements des câbles doivent respecter l'intégrité de la façade par leurs dimensions et positions.

#### **4.4.8. ARMOIRE, COFFRE, BORNE, INSTALLATIONS DIVERSES**

Les prescriptions réglementaires visent à rappeler que toutes ces installations doivent être discrètes et dissimulées, respecter l'architecture.

#### **4.4.9. PUBLICITÉ ET PRÉ-ENSEIGNES**

Les prescriptions réglementaires visent à rappeler que la réglementation locale de publicité précise le régime de publicité de la zone.



## 4.5. ÉLÉMENTS RECENSÉS

Les bâtiments ou lieux nécessitant des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant font l'objet de fiches individuelles, identifiés sur le plan et repérés par des numéros. Ces fiches précisent les prescriptions particulières qui s'y appliquent, qui priment sur le règlement courant.

Sont recensés et repérés sur le plan de l'AVAP :

1 - Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, signalés par une étoile blanche sur fond noir sur le plan.



**Élément classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.**

2 - Les éléments à protéger ou à mettre en valeur repérés par leur numéro sur le plan et classés en 5 catégories :

- Espaces publics
- Grands terrains à enjeux
- Ensemble architectural
- Bâti : équipements, édifices culturels
- Bâti : immeubles et maisons
- Bâti : œuvres d'architectes



**Élément patrimonial qui nécessite des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant, reportées sur une fiche individuelle.**



**Lieu remarquable faisant l'objet de prescriptions spécifiques reportées sur une fiche individuelle.**

**7**

**Numéro de fiche individuelle de prescriptions.**

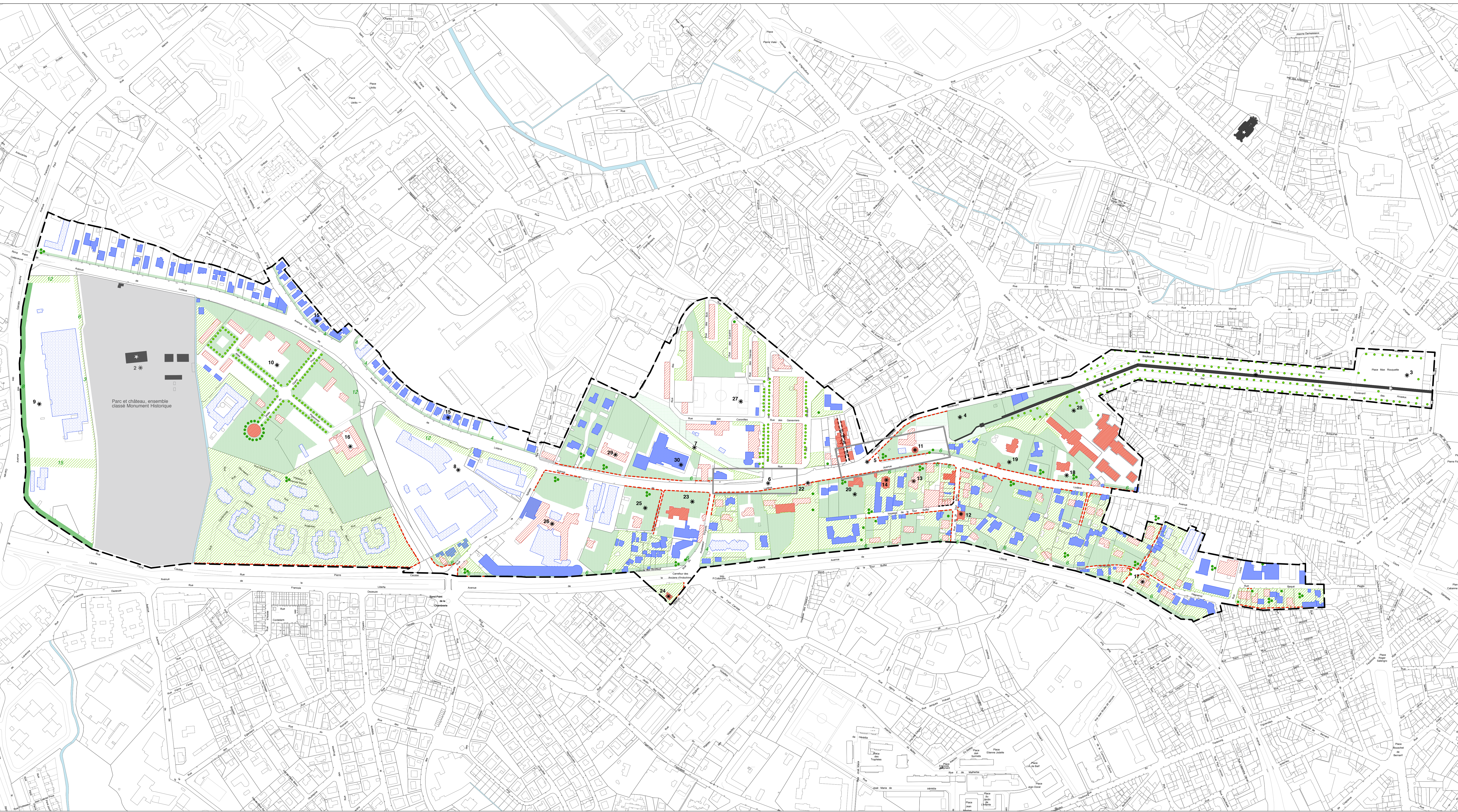


## 5. ANNEXE : DIAGNOSTIC



**LEGENDE DU PLAN**

- Limites AVAP
- ★ Elément classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- Bâti patrimonial protégé de qualité remarquable.
- ▨ Bâti patrimonial protégé de qualité courante.
- Bâti d'accompagnement.
- Bâti hors trame urbaine.
- Ensemble Architectural ( façades homogènes issues d'une même opération).
- - - Clôture et/ou mur de soutènement protégés.
- \* Elément patrimonial qui nécessite des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant, reportées sur une fiche individuelle.
- Lieu remarquable faisant l'objet de prescriptions spécifiques reportées sur une fiche individuelle.
- 7 Numéro de fiche individuelle de prescriptions.
- Boisement, parc, square ou jardin remarquables protégés.
- Bande végétalisée inconstructible à créer ou à conserver avec indication de largeur minimale.
- Alignement d'arbres remarquable, protégé.
- Arbre ou groupement d'arbres remarquables, protégé.
- Jardin, boisement, enclos ou espace végétalisé à créer ou à préserver.
- Bande végétalisée à créer ou à préserver avec indication de largeur minimale.
- Espace végétalisé préservé relevant de dynamiques naturelles.



Montpellier Méditerranée Métropole  
Département de l'Hérault

**Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**

**AVENUE DE LODEVE -  
CHATEAU DE LA PISCINE**

**PLAN DE ZONAGE**

échelle 1/2500  
Juin 2017

<p><b>Ministère de la Culture</b></p> <p>Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault</p> <p>Gabriel Jonquères d'Orliola chef de service Architecte des Bâtiments de France</p> <p>Aurélië HARNEQUAUX Ingénieur du patrimoine</p> <p>5, Rue Salle l'Evêque CS 49020 34967 MONTPELLIER Cedex 2</p> <p>Tél. : 04 67 06 81 21 Fax : 04 67 06 81 22</p>	<p><b>Montpellier Méditerranée Métropole</b></p> <p>Mission Grand Cœur</p> <p>Patrice BONNIN, Directeur</p> <p>Lilian COULONDRE, service patrimoine historique- ravalement</p> <p>Isabelle HIRSCHY architecte du patrimoine</p> <p>17, boulevard du Jeu de Paume 34000 MONTPELLIER</p> <p>Tél. : 04 34 88 70 40 Fax : 04 99 06 06 72</p>
---	--

<p><b>Chargés d'étude</b></p> <p>Isabelle GUERIN</p> <p>Philippe SAUNIER Aurélië ROUQUETTE Isabelle BRAILLON Alice BROILLIARD NATURALIA</p>	<p>Mandataire de l'équipe Architecte DPLG Architecte du patrimoine Urbaniste OPOU 71 traverse du Tonkin 13010 Marseille</p> <p>Architecte ENSAIS Urbaniste OPOU Architecte DPLG Architecte du patrimoine Architecte DPLG Paysagiste DPLG Bureau d'études environnementales</p>
---	--



**Montpellier Méditerranée Métropole**  
Hérault

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
**AVENUE DE LODÈVE – CHATEAU DE LA PISCINE**



**RÈGLEMENT**





## **Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**

### **AVENUE DE LODÈVE / CHATEAU DE LA PISCINE**

- Mise à l'étude par délibération du Conseil municipal le 29 mai 2012
- Validation du projet de l'AVAP par la Commission Locale du Secteur Sauvegardé et des AVAP le 3 décembre 2015
- Arrêt du projet de l'AVAP par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2015
- Approbation de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites le 18 décembre 2015
- Examen conjoint des personnes publiques le 9 mars 2016
- Enquête publique du 13 mars 2017 au 12 avril 2017 inclus
- Validation du projet de l'AVAP par la Commission Locale du Secteur Sauvegardé et des AVAP le 14 juin 2017
- Accord du Préfet de département le 15 juin 2017
- Création par délibération du Conseil de la Métropole le 29 juin 2017

## **SUIVI DES ÉTUDES**

### **Ministère de la Culture**

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

Gabriel JONQUÈRES D'ORIOLA  
chef de service  
Architecte des Bâtiments de France

Aurélie HARNÉQUAUX  
Ingénieur du patrimoine

5, rue Salle l'Évêque  
CS 49020  
34967 Montpellier Cedex 2

Tél. : 04 67 06 81 21  
Fax : 04 67 06 81 22

### **Montpellier Méditerranée Métropole**

Mission Grand Cœur

Patrice BONNIN, directeur  
Lilian COULONDRE, service patrimoine  
historique – ravalement

Isabelle HIRSCHY, architecte du patrimoine

17, boulevard du Jeu de Paume  
34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 34 88 79 40  
Fax : 04 99 06 06 72

## **CHARGÉS D'ETUDE**

Isabelle GUERIN

Philippe SAUNIER  
Aurélie ROUQUETTE  
Isabelle BRAILLON  
Alice BROILLIARD  
NATURALIA

Mandataire de l'équipe  
Architecte DPLG - Architecte du patrimoine - Urbaniste OPQU  
71 traverse du Tonkin 13010 MARSEILLE  
Architecte DENSAIS - Urbaniste OPQU  
Architecte DPLG - Architecte du patrimoine  
Architecte DPLG  
Paysagiste DPLG  
Bureau d'études environnementales



## **A RÈGLEMENT GÉNÉRAL**

<b>1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>7</b>
<b>2. ESPACES PUBLICS.....</b>	<b>18</b>
<b>3. DOMAINE PRIVÉ.....</b>	<b>24</b>
3.A BATIMENTS PATRIMONIAUX REMARQUABLES.....	24
3.B BATIMENTS PATRIMONIAUX COURANTS.....	36
3.B0 Généralités .....	36
3.B1 Parties à restaurer/réhabiliter.....	37
3.B2 Parties construites, extension ou surélévation.....	50
3.C BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT .....	62
3.C0 Généralités .....	62
3.C1 Parties à restaurer/réhabiliter.....	63
3.C2 Parties construites, extension ou surélévation.....	76
3.D BATIMENTS HORS TRAME URBAINE.....	88

## **B PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES**

<b>1. PRÉSENTATION.....</b>	<b>100</b>
<b>2. FICHES DE PRESCRIPTIONS.....</b>	<b>103</b>

## **C ANNEXE**

<b>PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR LES RAVALEMENTS.....</b>	<b>141</b>
---	------------





## **A... RÈGLEMENT GENERAL**





# 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1.1. Fondements législatifs, portées juridiques et effets

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) avenue de Lodève / château de la Piscine à Montpellier est une servitude d'utilité publique établie conformément au dispositif introduit aux articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et aux articles D.642-1 à R.642-29 du même code par le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011, complété par la circulaire d'application du 2 mars 2012.

Ce dispositif se substitue désormais à celui des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Conformément à l'article L.642-8 du code du patrimoine, la révision de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager avenue de Lodève / château de la Piscine, créée antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi n°2010-788, conduit à l'établissement d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

« Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développements durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. »

*(article L.642-1. du code du patrimoine)*

### Effets sur les monuments historiques et leurs abords

La création d'une AVAP est sans incidence sur le régime de protection propre aux immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre.

Quelle que soit la localisation des monuments au sein ou hors du périmètre de l'AVAP, l'application des servitudes des abords des monuments historiques est suspendue au sein de son périmètre. Hors de son périmètre, les servitudes continuent de s'appliquer dans les parties résiduelles des périmètres d'abords.

### Effets sur les sites classés et les sites inscrits

La création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes de sites classés dans lesquels les demandes d'autorisations sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'environnement.

L'application des servitudes des sites inscrits est suspendue au sein du périmètre de l'AVAP, mais les servitudes continuent de s'appliquer dans les parties résiduelles hors de son périmètre.

### Régime d'autorisation des travaux

Tous les travaux en AVAP, sauf ceux concernant les monuments historiques classés, sont soumis à une autorisation préalable en vertu des dispositions du code du patrimoine. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

Tout dossier de demande d'autorisation contient une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution.

Les régimes d'autorisation des travaux sont :

- soit l'autorisation d'urbanisme en application du code de l'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
- soit l'autorisation spéciale en application du code du patrimoine (travaux d'infrastructure, travaux affectant les espaces publics, coupes et abattages d'arbres, etc.).

### Effets sur le régime de la publicité extérieure et des enseignes

La publicité est interdite en vertu des dispositions du code de l'environnement, sauf si une réglementation locale de publicité est établie.

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation en vertu des dispositions du code de l'environnement.

### Effet sur l'installation de caravanes et sur le camping

En vertu des dispositions du code de l'urbanisme, l'installation des caravanes, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits, sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

## EVOLUTION RECENTE DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite CAP du 7 juillet 2016 est venue modifier sensiblement les dispositions applicables sur les secteurs protégés, et notamment les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables

Cette loi instaure un nouveau dispositif, nommé « *Site patrimonial remarquable* » (SPR) résultant de la fusion des secteurs sauvegardés et des AVAP (article 112 de la loi dite CAP).

Elle a été complétée par le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables

Les articles du code du patrimoine sont ainsi modifiés, et ne font plus allusion aux AVAP. Les nouveaux articles L.631-1 à L.631-5, indiquent que les SPR sont soumis aux dispositions d'un document spécifique : soit un plan de sauvegarde et de mise en valeur (pour les anciens secteurs sauvegardés), soit un PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) qui ressemble très fortement aux anciennes AVAP.

En ce qui concerne les projets d'aires et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) mis à l'étude avant la date de publication de la dite loi, l'article 114 spécifie que

*« Les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi »* et précise que *« leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi »*.

Cet article 112, dans son paragraphe III précise :

*« Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable avant la date de publication de la présente loi continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine »*.

Ainsi, les textes applicables aux projets d'AVAP, annoncés dans le cadre réglementaire général, restent applicables.

## 1.2. Objectifs généraux et contenu du dossier

### 1.2.1. Objectifs généraux

L'AVAP avenue de Lodève / château de la Piscine concerne les quartiers urbanisés au début du XX<sup>e</sup> siècle le long de l'avenue de Lodève, entre le centre ancien et le château de la Piscine, essentiellement sous forme d'habitat individuel.

L'enjeu est de préserver l'ambiance paysagère particulière de ces faubourgs et de valoriser ainsi les abords des monuments historiques de l'AVAP, l'aqueduc Saint-Clément et le réservoir associé, le château de la Piscine et son parc.

Le site assure la transition entre la ville historique, l'ancien bourg de Celleneuve et les quartiers périphériques, sa qualité renforce l'image du centre-ville au sein de l'agglomération montpelliéraine.

Le premier objectif est de préserver la qualité des ambiances paysagères de l'avenue de Lodève en évitant la fragmentation et la banalisation de ses abords, avec :

- la préservation des caractéristiques de la première partie de l'avenue de Lodève, entre le centre ville et la rue de la Taillade, avec le maintien des hauts murs de pierres, de l'accompagnement végétal sur les parcelles privées, des belles maisons début de siècle accompagnées de leur parc ;
- la revalorisation de la deuxième partie de l'avenue de Lodève, entre la rue de la Taillade et le rond-point de Celleneuve, pour retisser un lien entre la ville et le château de la Piscine, avec le renforcement de l'accompagnement boisé par de grands bosquets, la restructuration des grandes parcelles de l'ancienne gendarmerie et du supermarché ;
- l'aménagement paysager des carrefours qui altèrent la continuité de l'avenue de Lodève, aux intersections avec la rue de la Taillade, la rue Masséna, le rond-point de Celleneuve.

Le deuxième objectif est le maintien de la qualité architecturale du bâti, avec la protection des éléments à valeur patrimoniale, soit :

- les belles maisons fin XIX<sup>e</sup> / début XX<sup>e</sup> siècle dont celles d'Edmond Leenhardt ;
- les bâtiments intéressants de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle ;
- les ensembles bâtis, cité universitaire et cité Astruc de Marcel Bernard, Cité de Lattre de Tassigny.

Le troisième objectif est de préserver au site de l'AVAP sa fonction de corridor écologique, avec notamment le maintien des espaces végétalisés le long de l'avenue de Lodève et de l'avenue de la Liberté, le long de

### 1.2.2. Contenu du dossier

Conformément aux dispositions du code du patrimoine, le dossier de l'AVAP est constitué des documents suivants :

- le rapport de présentation, auquel est annexé le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ;
- le règlement ;
- le document graphique.

« Le dossier relatif à la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine comporte :

- un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 642-1 et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme s'il est entré en vigueur ;
- un règlement comprenant des prescriptions ;
- et un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine contient des règles relatives :

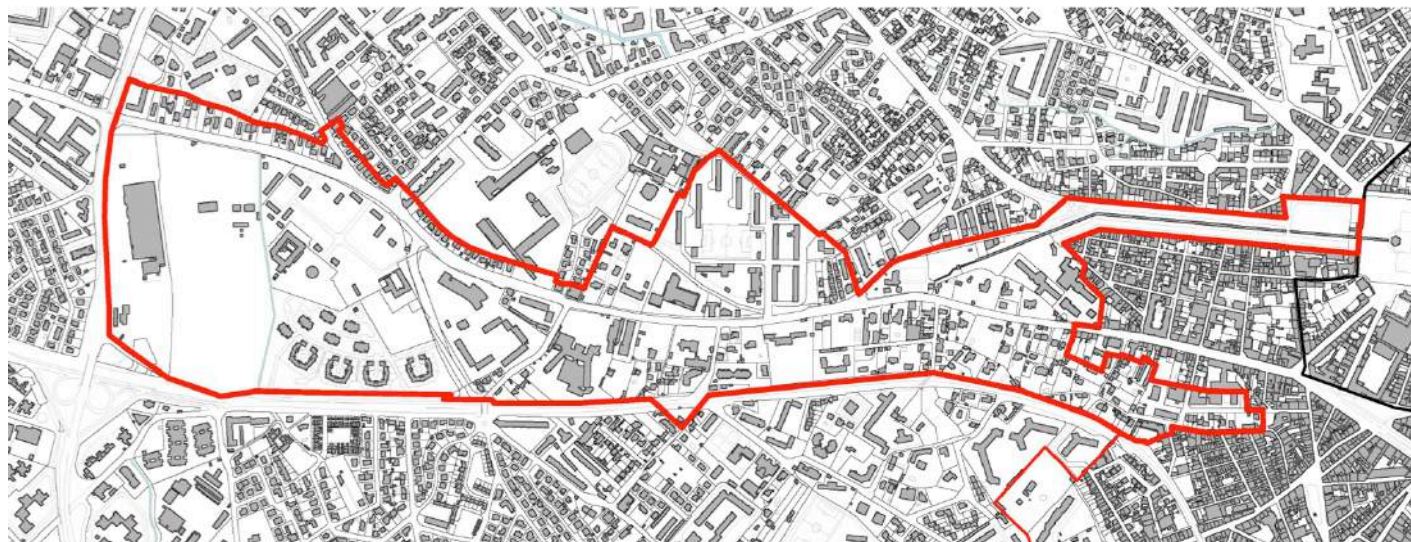
- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages,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

*(article L.642-2. du code du patrimoine)*



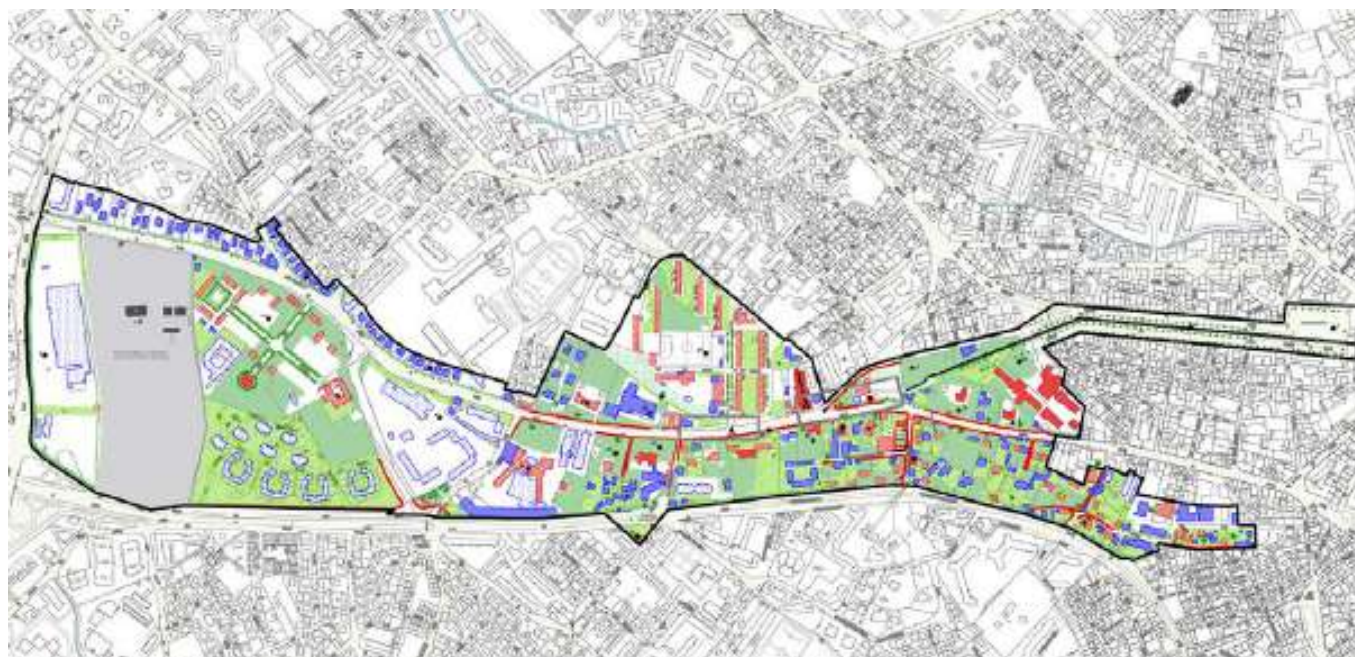
### 1.3. Champ d'application territorial et légende du plan

#### 1.3.1. Limites



Limites de l'AVAP

### 1.3.2. Légende du plan



**Plan général de l'AVAP**

L'AVAP identifie sur le document graphique quatre types de bâtiments auxquels correspondent des règlements différents détaillés dans le chapitre 3 « Domaine privé » :

• **Le bâti de qualité remarquable**, signalé au plan par des rayures rouges serrées, pour lequel s'applique **les règles « A »**. Il s'agit de bâtiment à forte valeur patrimoniale qui possède une qualité architecturale intrinsèque remarquable ou est représentatif d'une typologie ou d'une organisation urbaine spécifique. L'objectif est ici de conserver et de restaurer le bâti dans son état initial. Il pourra toutefois faire l'objet de modifications mineures liées à des changements de destination ou d'usage, sous réserve qu'elle soient intégrées à la composition de l'immeuble, et fassent l'objet d'un projet architectural d'ensemble en harmonie avec l'architecture initiale.

• **Le bâti de valeur patrimoniale de bonne qualité**, élément constitutif du tissu urbain, signalé au plan par des rayures rouges lâches, pour lequel s'applique **les règles « B »**.

Le bâti présente un intérêt lié à sa qualité intrinsèque ou relative au quartier où il se trouve. Il relève des typologies propres aux époques où se sont construits ces faubourgs, du XVIII<sup>e</sup> au début XX<sup>e</sup> siècle. Suite à son histoire, un bâtiment peut présenter des éléments relevant d'époques différentes ou seulement des dispositions ponctuelles intéressantes (partie de façade, élément de modénature, composition lisible bien que dénaturée, etc.).

Quelques bâtiments classés dans cette catégorie ont été réalisés plus tardivement, des années 1930 aux années 1960. Ils se distinguent par la qualité de leur architecture et leur bonne intégration dans le tissu urbain des lotissements. Ils ont parfois été conçus par des architectes locaux reconnus et témoignent de la culture locale.

L'objectif est de restaurer et de mettre en valeur tous ces bâtiments et éléments à valeur patrimoniale.

• **Le bâti d'accompagnement** intégré par son implantation et son échelle dans la trame urbaine des faubourgs est signalé au plan par des pointillés bleus serrés, pour lequel s'applique **les règles « C »**. Les constructions neuves sont soumises à ce même règlement.

Ces bâtiments ou les futurs bâtiments à venir, doivent s'intégrer dans la trame urbaine et ne pas déroger à la grande qualité architecturale propre aux bâtis de l'AVAP, qui participe à l'ambiance spécifique de ces quartiers.

Certains bâtiments classés en « C » sont de bonne facture architecturale. Ils sont trop récents pour juger de leur valeur patrimoniale et demander leur préservation. Leurs façades sont composées, les matériaux et leur mise en œuvre sont soignés. Toute intervention sur ces bâtiments respecte et met en valeur leur architecture.

Les objectifs sont :

- pour les interventions sur le bâti existant, ravalement, restructuration ou extension, d'améliorer leur qualité intrinsèque et leur intégration paysagère ;
- pour les constructions et reconstructions, de garantir leur qualité architecturale et de préserver ou d'améliorer les ambiances urbaines et paysagères.

• **Le bâti sans valeur patrimoniale** non inséré dans la trame urbaine des faubourgs est signalé au plan par des pointillés bleus lâches, pour lequel s'applique **les règles « D »**.

L'objectif est d'améliorer son insertion dans le paysage urbain, à l'occasion de travaux de ravalement ou de restructuration.

Les bâtiments ou lieux nécessitant des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant font l'objet de fiches individuelles.



## LEGENDE DU PLAN

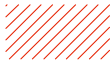
----- Limites AVAP



Élément classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.



Bâti patrimonial protégé de qualité remarquable.



Bâti patrimonial protégé de qualité courante.



Bâti d'accompagnement.



Bâti hors trame urbaine.

----- Ensemble Architectural ( façades homogènes issues d'une même opération).

- - - - - Clôture et/ou mur de soutènement protégés.



Élément patrimonial qui nécessite des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant, reportées sur une fiche individuelle.



Lieu remarquable faisant l'objet de prescriptions spécifiques reportées sur une fiche individuelle.

7

Numéro de fiche individuelle de prescriptions.



Boisement, parc, square ou jardin remarquables protégés.



Bande végétalisée inconstructible à créer ou à conserver avec indication de largeur minimale.



Alignement d'arbres remarquable, protégé.



Arbre ou groupement d'arbres remarquables, protégé.



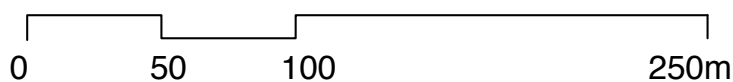
Jardin, boisement, enclos ou espace végétalisé à créer ou à préserver.



Bande végétalisée à créer ou à préserver avec indication de largeur minimale.



Espace végétalisé préservé relevant de dynamiques naturelles.



L'AVAP identifie sur le document graphique cinq catégories d'arbres ou d'espaces auxquels correspondent des règlements différents détaillés dans le chapitre 2 « Domaine public » et dans les articles 3.A- 6, 3.B1-6, 3.B2-6, 3.C1-6, 3.C2-6, D- 6, Espaces non bâtis (parc, jardin, cour etc.) :

- **Les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés** indiqués sur le plan par une trame vert foncé.

L'objectif est de pérenniser ces espaces en protégeant strictement leurs tracés, composition, formation végétale. Ces espaces sont inconstructibles, sauf voies d'accès ponctuelles et cheminements doux.

- **Les alignements d'arbres remarquables protégés** indiqués sur le plan par des ronds verts.

L'objectif est de conserver et d'entretenir ces alignements et de donner les conditions de leur renouvellement.

- **Les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés** indiqués sur le plan par des ronds verts.

Il s'agit de sujets isolés ou groupés remarquables.

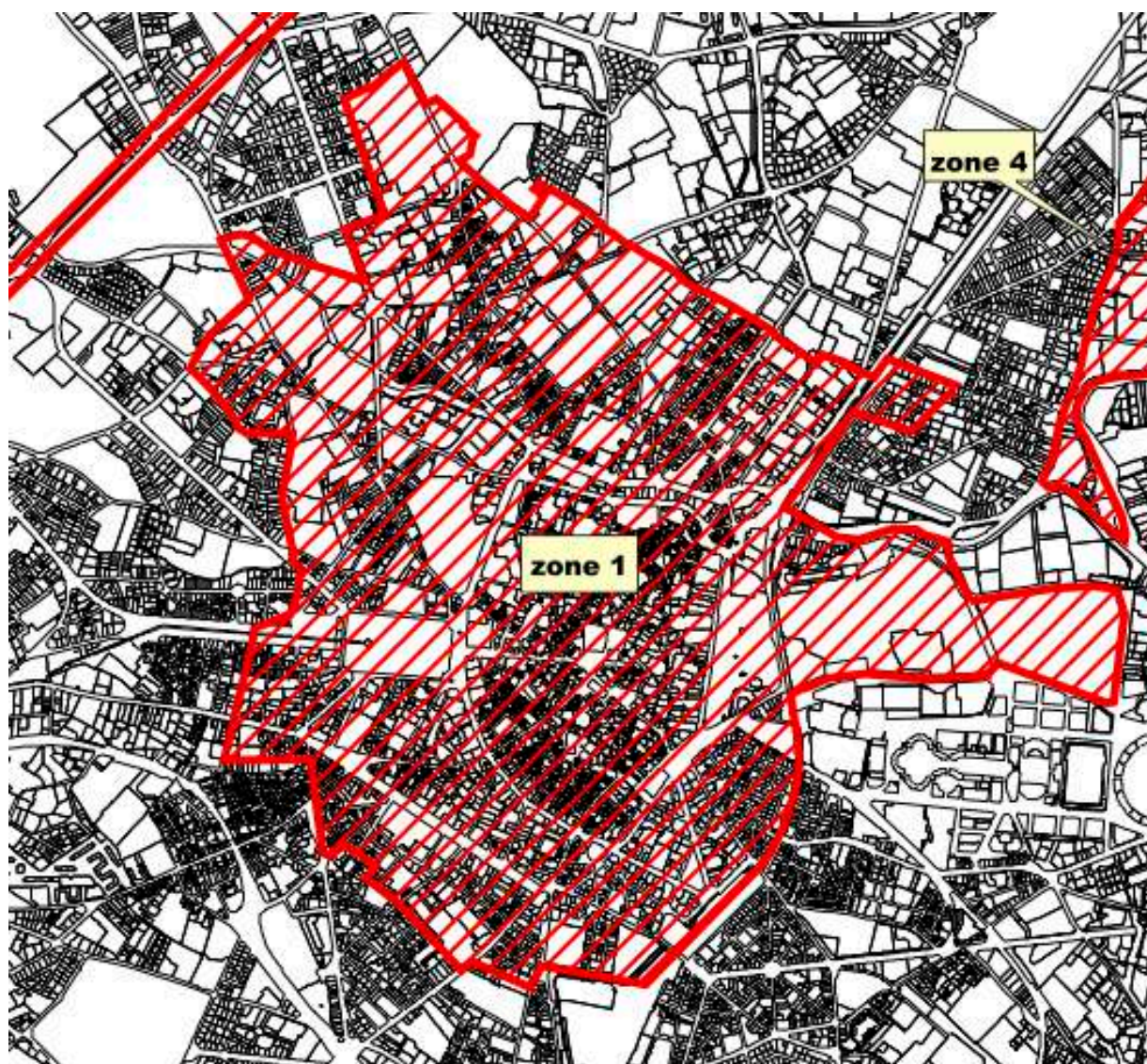
L'objectif est de conserver et d'entretenir ces sujets et de donner les conditions de leur renouvellement.

- **Les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer** indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair.

L'objectif est de préserver le caractère végétal de ces espaces en maintenant leurs surfaces perméables, et de donner les conditions d'autorisation de constructions ponctuelles sans impact sur le volume du houppier des arbres.

- **Les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles** indiqués sur le plan par une trame pointillée verte.

L'objectif est de conserver leur caractère de corridor végétalisé de ces espaces, toutes strates de végétation comprises.



Zones de présomption de prescriptions archéologiques de Montpellier



## 1.4. Sous-sol et Archéologie

L'AVAP est sans effet sur la législation en matière d'archéologie.

Toute opération d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, situés dans le périmètre des zones de présomption de prescription archéologique (ou zones de saisine), doit faire l'objet d'une autorisation (certificat d'urbanisme, permis de construire, permis de démolir, etc.) auprès de la DRAC - Service Régional de l'Archéologie.

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques de Montpellier sont figurées sur le plan ci-joint. L'AVAP est concernée par la zone 1 qui concorde avec la ville médiévale et ses extensions anciennes de type faubourgs.

En application des dispositifs du titre II du livre V du code du patrimoine, sont susceptibles d'être soumis à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- toute demande d'utilisation du sol concernant les sites archéologiques, ou située dans une zone archéologique sensible telle que définie par l'article L. 522-5 ;
- les projets d'aménagement affectant le sous-sol qui sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique relèvent notamment :

- des articles L.523-1, L.523-4, L. 523-8, L.522-5. L. 522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du code du patrimoine ;
- de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme ;
- de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- de l'article 322-2, 3° du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

La délivrance d'un permis sur un terrain comportant un site archéologique, porté à connaissance ou de notoriété publique, engage la responsabilité de la commune. Les dispositions à prendre en cas de découvertes fortuites telles que prévues par l'article L. 531-14 du code du patrimoine, sont rappelées en annexe du règlement.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune.

En cas d'informations nouvelles, le Service Régional de l'Archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L. 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

## **1.5. Objectifs de développement durable**

Les règles intègrent les objectifs de développement durable à l'approche patrimoniale et urbaine :

- dans les espaces non bâtis par la prise en compte d'objectifs environnementaux, pour réduire la température, limiter l'imperméabilisation, favoriser la végétalisation, préserver et renforcer la biodiversité ;
- pour les constructions existantes dans le respect de leur architecture, de manière à améliorer leurs performances énergétiques ;
- pour les constructions neuves dans la limite de leur insertion dans le paysage urbain, de manière à ce qu'elles soient conformes à la réglementation thermique et notamment actuellement la RT 2012 qui limite leur consommation d'énergie, et de manière à ce qu'elles puissent exploiter les énergies renouvelables.

## 2. ESPACES PUBLICS

### 2.1 GÉNÉRALITÉS ET DISPOSITIONS CADRES

Toutes les occupations, toutes les modifications, tous les aménagements du domaine public sont soumis à autorisation préalable.

Ces interventions font l'objet d'un plan raisonné d'aménagement, elles ne portent atteinte ni aux perspectives urbaines et paysagères majeures ni à la perception des bâtiments, séquences et lieux remarquables, ensembles architecturaux et autres éléments patrimoniaux, arbres et espaces végétalisés indiqués sur le plan.

Ces interventions contribuent au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains, notamment par la végétalisation qui améliore le potentiel d'évapotranspiration et la qualité de l'air par la photosynthèse, qui maintient l'hygrothermie et apporte de l'ombrage.

Elles limitent l'imperméabilisation des sites, préservent et renforcent la biodiversité locale en respectant le contexte écologique, en encourageant la continuité des milieux et en veillant à la préservation des espaces verts.

### 2.2 OCCUPATION PRIVÉE DU DOMAINE PUBLIC

L'installation de terrasses ou d'étalages est soumise à autorisation préalable du Maire.

Les installations présentent un aspect esthétique compatible avec le caractère des diverses voies et constituent un élément d'animation, elles ne portent pas atteinte à la perception des façades ou de l'espace public.

Tous les éléments composant la terrasse sont définis dans un style homogène (pas de dépareillement de mobiliers ou de parasols).  
Aucune inscription publicitaire n'apparaît sur le mobilier ou les accessoires, seule l'enseigne du commerçant ou de l'établissement peut être rappelée.

*La perception de l'espace public ne doit pas prévaloir sur la perception des bâtiments ou ensembles remarquables*

*Un espace végétalisé est obligatoirement un espace en pleine terre.*

Les terrasses autorisées sont réparties en plusieurs catégories dont :

- a) les terrasses de classe A ouvertes ;
- b) les terrasses de classe B1 aménagées permanentes ;
- c) les terrasses de classe B2 aménagées saisonnières hivernales ;
- d) les terrasses de classe C fermées qui nécessitent en outre une autorisation d'urbanisme. La création de terrasses de classe C fermées n'est pas autorisée.

*L'installation de terrasses ou d'étalages doit respecter le « Règlement d'occupation de l'espace urbain par les terrasses et étalages » édicté par l'arrêté du Maire du 26 avril 2012, ainsi que le « Guide de recommandations à l'usage des commerçants et de leurs concepteurs », qui l'illustre.*

*A l'occasion de travaux de réhabilitation sur les immeubles, les terrasses couvertes, les vérandas existantes empiétant sur le domaine public et portant atteinte aux perspectives urbaines et à l'architecture de l'immeuble pourront être soit déposées soit remaniées, suivant l'importance du lieu où elles se trouvent.*



## 2.3 TRAITEMENT DES SOLS

Le sol participe à la mise en valeur de l'espace public et de l'architecture.

Les compositions des aménagements sont ordonnancées selon le contexte, afin de mettre en valeur les bâtiments remarquables et les espaces publics, et afin d'assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

La hiérarchie des espaces publics est lisible sur les traitements de sol, notamment la continuité des voies majeures aux intersections, ainsi que la continuité des cheminements doux.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.

Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

## 2.4 VÉGÉTAL

Le végétal participe à la composition de l'espace public et à la mise en valeur de l'architecture et du tissu urbain. Sous toutes ses formes, il contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage. Tout projet nécessite un relevé préalable de la composition des espaces, avec les espèces végétales.

La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et aux contraintes urbaines.

La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations peuvent être remplacés.

L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville.

En cas de campagne de plantation, l'implantation des végétaux, le choix des essences, leur taille et leurs

*Le caractère urbain des espaces publics doit être renforcé. Ils ne doivent pas être traités dans un esprit routier.*

*Les aménagements de sols doivent être sobres (par les compositions, matériaux, teintes) pour ne pas prévaloir sur les façades.*

*L'homogénéité et la continuité des aménagements de surface doivent être privilégiées.*

*Il est souhaitable d'utiliser des matériaux d'origine naturelle, dont l'altération par le temps et les intempéries favorise leur intégration dans l'espace urbain.*

*Il est souhaitable que les revêtements de sols soient perméables et drainants, notamment en pied des façades anciennes pour favoriser l'évaporation interne des murs.*

*Il est souhaitable que les dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisent les sols humides pour augmenter l'évaporation ambiante.*

*Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».*

*La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de terrassement et sur réseaux souterrains.*

*La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives adaptées à chaque quartier à utiliser.*

*Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.*

*Il est souhaitable de retrouver la continuité du corridor végétalisé dans la deuxième partie de l'avenue de Lodève, entre la rue de la Taillade et le rond-point de Celleneuve, qui doit faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.*

conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville.

Sont indiqués sur le plan :

- a) Les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés
- b) les alignements d'arbres remarquables protégés
- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés
- d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer
- e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

a) Boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés

Les parcs, boisements, jardins remarquables, et bandes végétalisées indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édifices, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière. Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; côté sud, la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée.

Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

b) les alignements d'arbres remarquables protégés

Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétués : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales.

Sur l'avenue de Lodève, en cas de renouvellement, les formations en bosquets sont respectées et perpétuées,

*Les qualités patrimoniales et d'usage des parcs et jardins sont dépendantes du contexte urbain : ainsi il est souhaitable de respecter :*

- *l'insertion des ouvrages de clôtures dans le tissu urbain, le rythme et la hiérarchie des ouvertures dans ces ouvrages de clôtures ;*
- *les percées visuelles qui s'étendent à l'extérieur des limites du parc ou du jardin ;*
- *les débordements de la végétation sur les rues adjacentes.*

*Il est souhaitable que les aménagements urbains adjacents soient choisis pour mettre en valeur les qualités des parcs et jardins sans les dénaturer.*

*Il est souhaitable que les aménagements internes éventuels, l'usage, et l'amplitude horaire de l'ouverture au public soient adaptés aux spécificités du lieu, aux éléments patrimoniaux repérés, et respectent les cycles naturels.*

*Les alignements d'arbres de grand développement aident à identifier les espaces majeurs (axes verts du boulevard des Arceaux et de la place Max Rouquette). Il ne faut pas systématiser les alignements d'arbres de grand développement sur les voies secondaires afin de ne pas affaiblir cette hiérarchie, le cas échéant mettre en place des alignements prenant moins d'ampleur visuelle (par exemple choix d'arbres de plus petit développement ou panachage d'essences).*

*Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubannage).*

ainsi que le panachage de conifères et feuillus.

d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer

Les espaces végétalisés indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair sont préservés ou sont créés. Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables. Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée.

Les constructions ponctuelles nécessaires à l'exploitation du site peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas le caractère végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles préservés

Les espaces naturels (ripisylve, boisement avec sous-bois spontané, prairie, corridor végétal, friche, arbre isolé, haie champêtre, etc.) indiqués sur le plan par une trame pointillée verte sont préservés dans leur ensemble, toutes strates de végétation comprises. L'imperméabilisation des sites est limitée au maximum.

Les aménagements, l'entretien et l'usage des lieux permettent le maintien des dynamiques naturelles qui les façonnent.

L'introduction d'essences exotiques, la plantation de haie monospécifique ainsi que le cuvelage y sont proscrits.

La continuité des corridors végétalisés constitués par les talus plantés du boulevard de la Liberté et par les abords de l'aqueduc Saint-Clément est conservée.

## 2.5 MOBILIER, OBJETS D'ART URBAIN

Le mobilier urbain et les éléments de signalétique s'harmonisent avec le contexte urbain environnant. Ils ne portent pas atteinte à la perception des bâtiments, séquences et lieux remarquables, ensembles architecturaux et autres éléments patrimoniaux, arbres et espaces végétalisés indiqués sur le plan, ni n'altèrent la qualité des perspectives urbaines.

## 2.6 ÉCLAIRAGE

L'éclairage public et privé participe à la mise en valeur de l'espace urbain et de l'architecture.

Le mobilier répond à la règle 2.5.

Les modèles et leurs implantations sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville. Les types, les hauteurs, la couleur de la lumière sont étudiés pour créer un éclairage doux des façades. Les éclairages en crédence sur les façades tiennent

*En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.*

*Le renouvellement de la végétation par dynamiques naturelles (semis spontanés, marcottage, drageonnage, etc.) est recommandé. En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences, de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*L'introduction de plantes filtrantes, épuratrices le long des cours d'eau est souhaitable, ainsi que l'utilisation des techniques de génie végétal.*

*Le mobilier urbain et les éléments de signalétique doivent être le plus homogène possible et en harmonie entre eux (par les formes, matériaux, teintes).*

*Les éclairages mettant en valeur le modelé des façades sans dénaturer la couleur sont recommandés. Il est souhaitable d'éviter les lumières froides et les éclairages violents*



compte de la composition de l'architecture sur laquelle ils sont fixés.

Les cheminements des câbles d'alimentation sont discrets et s'adaptent à la modénature de la façade.

L'éclairage urbain prend en compte les milieux naturels existants ou émergents ; en particulier, l'éclairage public est orienté vers le sol, sans éclairer les strates végétales de sous-bois ni les houppiers.

## 2.7 RÉSEAUX ET CABLES EN FACADE

Les cheminements des câbles d'alimentation en façade sont soumis aux règles des articles 3.A-3, 3.B1-3, , 3.C1-3, et 3.D-3.

Ils sont discrets et s'adaptent à la modénature de la façade, ils sont dissimulés dans la composition de l'édifice existant.

En cas d'encastrement, la modénature et les décors de façades sont impérativement conservés.

## 2.8 ARMOIRE, COFFRE, BORNE, INSTALLATIONS DIVERSES

Les réseaux, armoires et coffres divers sont discrets. Ils sont enterrés, encastrés ou dissimulés dans la composition de l'édifice existant (niche, redent, etc.). En cas d'encastrement, la modénature et les décors des façades sont impérativement conservés.

En aucun cas, ils ne font saillie sur le domaine public. Seuls les réseaux apparents nécessaires aux transports urbains peuvent être acceptés ; leur implantation, comme le dessin des mâts et fixations est soumis aux différents services concernés de l'État et de la Ville. Leur implantation ne porte pas atteinte à la perception ni n'altère la qualité des espaces publics et des perspectives urbaines.

Les tampons, couvercles et grilles des réseaux et canalisations apparents au sol s'inscrivent dans le calepinage des revêtements de sol.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;
- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;
- elle participe à un projet d'aménagement global.

## 2.9 PUBLICITÉ ET PRÉ-ENSEIGNES

Compte tenu de la situation urbaine et de la vocation commerciale de certaines parties du secteur, la

*Notamment pour moins déranger la faune, il est souhaitable de limiter l'éclairage nocturne en réduisant la puissance lumineuse des lampadaires, en optimisant l'efficacité du faisceau lumineux par une orientation adéquate, en limitant les enseignes lumineuses et l'éclairage architectural de grande dimension.*

*La distribution générale de l'immeuble peut être améliorée par la réalisation d'une colonne intérieure regroupant les différents réseaux.*

*Leur implantation doit prendre en compte la perception des bâtiments, séquences et lieux remarquables, ensembles architecturaux et autres éléments patrimoniaux, arbres et espaces végétalisés indiqués sur le plan.*

*Les dispositifs d'énergie renouvelable ou de nouvelles technologies non identifiées ce jour peuvent être intégré au mobilier urbain qui, lui même, doit répondre à la règle 2.5.*

*Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures de sol.*

*Le mobilier publicitaire déjà installé doit éventuellement être déplacé s'il altère une perspective sur un bâtiment remarquable ou un ensemble urbain de grande qualité.*

réglementation locale de publicité précise le régime de publicité de la zone.

Le mobilier publicitaire ne porte pas atteinte à la perception ni n'altère la qualité des espaces publics et des perspectives urbaines.

Le mobilier publicitaire répond à la règle 2.5.

## **2.10 ÉLÉMENTS RECENSÉS**

Le règlement est complété par des prescriptions spécifiques applicables aux lieux et éléments particuliers recensés et repérés sur le plan par des numéros.

Chaque numéro renvoie à une fiche intégrée à la fin de ce document, qui décrit les prescriptions propres à l'élément repéré.

*L'implantation doit prendre en compte la perception des bâtiments, séquences et lieux remarquables, ensembles architecturaux et autres éléments patrimoniaux, arbres et espaces végétalisés indiqués sur le plan.*

## 3. DOMAINE PRIVÉ

### 3.A BATIMENTS REMARQUABLES

#### 3.A- 0 GÉNÉRALITÉS

Les règles « A » s'appliquent au bâti remarquable indiqué sur le plan par des hachures rouges serrées. L'objectif est de conserver et de restaurer ces bâtiments, façades et toitures, dans leur état initial, et si nécessaire, de restituer les éléments disparus de façon à retrouver la cohérence initiale du bâti.

Il pourra toutefois faire l'objet de modifications mineures liées à des changements de destination ou d'usage, sous réserve qu'elle soient intégrées à la composition de l'immeuble, et fassent l'objet d'un projet architectural d'ensemble en harmonie avec l'architecture initiale.

Les bâtiments nécessitant des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant sont signalés par un numéro sur le plan. Chaque numéro renvoie à une fiche intégrée à la fin de ce document, qui décrit les prescriptions propres à l'élément repéré.

#### 3.A- 1 VOLUME

Les volumes (implantation, emprise et hauteur) sont conservés, restaurés ou restitués dans l'état correspondant à l'époque de construction du bâtiment (XVIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> ou XX<sup>e</sup> siècle).

#### 3.A- 2 TOITURE

Les toitures sont conservées, restaurés ou restituées dans l'état correspondant à l'époque de construction du bâtiment (XVIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> ou XX<sup>e</sup> siècle).

##### a) Forme

La forme des toitures n'est pas modifiée à l'exception des travaux ayant pour objectif la restitution des profils d'origine.

##### b) Couverture

Les couvertures encore en état d'origine sont conservées et restaurées à l'identique. Si elles ont été remaniées, elles sont restituées dans le matériau correspondant à la typologie de l'immeuble. L'emploi de matériau à effet miroir en toiture est interdit. Le rehaussement des toitures dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking) n'est pas autorisé.

##### c) Ouvertures

Les ciels de toit, châssis de toits et lucarnes traditionnels sont conservés, restaurés ou restitués dans leur forme

*Avant toute intervention sur un immeuble, une notice détaillée est nécessaire pour définir un projet global de rénovation cohérent et efficace. Les aspects techniques, esthétiques et historiques sont pris en compte pour allier la préservation du caractère patrimonial de l'immeuble et l'amélioration de ses performances énergétiques.*

*Les revêtements les plus courants sont des tuiles en terre cuite de coloris rouge, de forme rondes posées de courant et de couvert, ou mécaniques plates, suivant la typologie du bâti. Certains toits en brisis et terrassons sont recouverts d'écailles en ardoise naturelle. Les relevés d'étanchéité sont réalisés en plomb, en zinc ou maçonnés.*

*Les matériaux synthétiques ou aluminés ne sont pas compatibles avec les typologies classées A.*



et matériaux de l'époque de construction.

Les nouveaux châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient peu importants par rapport au pan de toiture (inférieur à 5 % de la surface du versant). Leur proportion est rectangulaire, avec la longueur dans le sens de la pente. Leur surface est plane et en verre. Le châssis ne dépasse pas un mètre carré et est sans saillie dans le plan de toiture. Les châssis ne sont pas groupés.

Les verrières peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fassent l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice. Elles chevauchent le faîtage ou sont disposées en partie supérieure de la toiture.

Le cadre est métallique. Les parties non vitrées des menuiseries ne sont pas en matériau brillant, réfléchissant ou de teinte tranchant sur la couverture.

#### d) Terrasses

La création de terrasses en toiture n'est pas autorisée.

#### e) Ouvrages en toitures, installations

Les antennes et paraboles sont des installations positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les machineries diverses (sorties de ventilation, cheminée technique, climatisation, etc.) respectent l'intégrité de la toiture et sont regroupées dans des souches traitées en harmonie avec les souches d'origine et avec la typologie de l'immeuble.

Les souches sont rectangulaires, avec la longueur dans le sens de la pente. Les couronnements s'inspirent des modèles traditionnels correspondant à la typologie de l'immeuble.

Les souches et conduits de cheminée de qualité sont conservés, restaurés ou restitués afin de pouvoir être utilisés lors des travaux d'aménagements intérieurs (orifice de ventilation, conduit de fumée, etc.).

#### f) Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés, sauf sous verrière.

### 3.A- 3 FACADE

Toute intervention concourt à la mise en valeur de la typologie d'origine de la façade et au renforcement de l'homogénéité des séquences urbaines et ensembles architecturaux indiqués sur le plan.

Les prescriptions sont décrites par typologie de façades dans les fiches placées en annexe au règlement.

*Il est souhaitable que les nouveaux châssis de toits respectent l'alignement avec l'axe des fenêtres en façades.*

*Les antennes et paraboles sont installées si possible dans les combles.*

*En général, les souches sont en maçonnerie enduite dans le ton de la façade ou en briques de terre cuite rouge appareillées.*

a) Prescription de travaux

Le ravalement, selon la typologie des immeubles, concerne les façades, éléments de façades (balcons, consoles, corniches, bandeaux, entablements, décors divers, etc.), retours sur rues adjacentes, pignons, visibles depuis le domaine public. Le ravalement des façades est délimité depuis le sol (voie publique ou privée), terrain privé, ainsi que depuis la base d'une cour anglaise si celle-ci est visible depuis le rez-de-chaussée, jusqu'à la gouttière et l'avant-toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation. Cela comprend aussi les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite mais participant à l'ordonnancement de la façade. Les éléments en limite du domaine public (mur de clôture, poteaux et portails, etc.) sont concernés aussi par le ravalement.

Les interventions de ravalement portent sur tous les éléments qui composent la façade :

## 1° La remise en état et la mise en valeur des façades :

- des façades en pierre de taille et toutes modénatures associées (bandeaux, corniches, entablements, pilastres, chapiteaux, consoles, balcons, encadrements, frises, modillons, etc.) ;
- des façades enduites ou peintes ;
- de tous les dispositifs de fermeture (portes, menuiseries, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc.).
- des ouvrages divers de protection et de défense (barre d'appui, garde-corps, barreaudages, auvents, marquises, etc.) ;
- des devantures (magasins, locaux commerciaux ou administratifs) ;
- des accessoires extérieurs.

## 2° Le nettoyage :

- des plaques indiquant le numéro de l'immeuble et s'il y a lieu le nom de la voie, afin de n'y laisser aucune trace de peinture, ni de souillure ;
- des plaques commémoratives apposées sur les façades.

3° La mise en conformité des enseignes avec la réglementation locale de publicité, des enseignes et pré-enseignes. Les ouvrages ou parties d'ouvrages publicitaires non conformes sont déposés lors des travaux et ne pourront être réinstallés qu'après autorisation.

4° L'intégration des éléments techniques (climatiseurs, faisceaux de câbles hors réseaux filaires.

*Les dispositifs de fermeture en rez-de-chaussée sont destinés à être traités par la Ville avec un produit anti-graffitis ;*

b) Composition

La composition des façades est conservée, restaurée ou restituée dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

c) Baies

Les ouvertures sont conservées, restaurées ou restituées dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

Les modifications d'ouvertures correspondent à des restitutions de baies originellement présentes ou matérialisées.

Pour les baies commerciales en rez-de-chaussée, voir l'article 3.A.4

d) Couronnement, modénature et décor

Les différents éléments de décor et de modénature sont conservés, restaurés ou restitués dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

e) Matériaux et couleurs

Les fiches placées en annexe au règlement décrivent les prescriptions concernant les ravalements de façade en fonction de la typologie du bâti.

Les façades et les éléments d'architecture en pierre de taille sont conservés, restaurés ou restitués. La pierre existante reste apparente, elle est nettoyée en respectant la mouluration, les décors et le calcin. Toute peinture sur pierre de taille est interdite.

Les façades ou parties de façade en maçonnerie de moellons sont enduites et les couleurs d'enduits conformes aux couleurs traditionnelles des sables et des terres naturelles.

Les reprises et les ravalements respectent la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillages de pierre de taille, modénatures enduites, aspect et finition, rejointoiement, couleurs, etc.).

f) Fermetures (portes, fenêtres, volets, contrevents, lambrequins, stores en bois, etc.)

Les menuiseries en état de conservation sont conservées et restaurées.

S'il faut les remplacer, elles sont restituées dans les formes et les matériaux (bois, métal) correspondant à l'époque de construction de l'immeuble.

Les fenêtres sont posées à l'intérieur du tableau des baies avec un retrait minimum de 0,15 m du nu extérieur du mur de façade.

Les menuiseries en matériaux de synthèse sont interdites.

Les volets roulants extérieurs sont interdits. Les volets roulants en place sont remplacés par des modèles adaptés à la typologie de la façade.

Toutefois, les volets roulants existant dès la construction de l'immeuble sont conservés, restaurés ou restitués.

Les vitrines commerciales font l'objet d'un règlement spécifique (§ règle 3.A-4)

*Les façades peuvent être classées en grandes catégories, qui peuvent être présentes sur un même édifice :*

- la façade en pierre de taille ;
- la façade en moellons de type « meulière » ;
- la façade enduite sur toute sa surface avec ou sans décor ;
- la façade avec partie courante enduite, avec ou sans décor, et éléments de modénature en pierre de taille.

*D'autres matériaux sont visibles en parement, tels que le moellon, la brique, la céramique.*

*Les façades de la mi-XXe siècle associent le béton aux matériaux traditionnels, pierres, briques, enduit. Les façades récentes peuvent présenter des matériaux de facture plus contemporaine : béton, verre, bois ou matériaux de synthèse.*

*Il est préférable d'effectuer un relevé précis de la façade avec tous ses éléments de décor et de modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, appuis de balcons, décors sculptés, etc.).*

*En cas de ravalement, les couleurs et matériaux mis en œuvre doivent faire l'objet d'un avis préalable : des exemples en place sont pris en référence sinon des échantillons réels sont créés avant travaux.*

*Les teintes de façades doivent rester proches des teintes de la pierre afin de ne pas nuire à l'harmonie générale des fronts bâtis.*

*Les mortiers, enduits et badigeons doivent être plus souples que les supports et laisser respirer les maçonneries. Ils doivent être à la chaux naturelle. La finition est à préciser par chaque maître d'ouvrage ou pétitionnaire.*

*Il est possible d'améliorer les performances énergétiques de ces menuiseries :*

- en remplaçant les joints avec une remise en jeu pour améliorer l'étanchéité à l'air ;
- en remplaçant le vitrage par des vitres épaisses isolantes, un double-vitrage fin ou en posant un survitrage côté intérieur ;
- en doublant les fenêtres par la pose de menuiseries côté intérieur.



g) Serrurerie, ferronnerie (garde-corps, barres d'appui, grilles, barreaudages, ancrés de tirant, etc.)

Les serrureries et ferronneries datant de l'époque de construction de l'immeuble sont conservées, restaurées, ou restituées dans leur état initial.

h) Boîtiers, installations diverses

Aucune parabole, chute d'eaux usées ou eaux vannes, conduite de gaz n'est apparente en façade.

Les boîtiers et boîtes aux lettres sont intégrés avec discrétion dans la composition de la façade et ne sont pas en saillie par rapport au nu extérieur du mur. Les sonneries et les ouvre-portes sont intégrés dans les tableaux des portes de façon à mettre en valeur l'entrée de l'immeuble.

Chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont restaurés ou remplacés selon les dispositions correspondant à l'époque de construction du bâtiment. Les descentes, gargouilles et dauphins ouvragés sont conservés et restaurés.

i) Réseaux

Les réseaux cheminent le plus possible en souterrain. Lorsqu'ils se justifient par l'absence d'autres solutions techniques plus discrètes, les cheminements en façade s'adaptent à la modénature de la façade et sont dissimulés dans la composition de l'édifice existant. En cas d'encastrement, la modénature et les décors de façades sont conservés.

Les réseaux filaires respectent les dispositions suivantes :

1° Sont interdits :

- les traversées de rues de câbles en aérien ;
- la pose de câbles sur les nez de balcons ;
- les passages de câbles et percements dans des éléments de décors.

Les réseaux filaires ne doivent pas porter atteinte à l'architecture de la façade.

2° Peuvent être interdits :

- la pose de goulottes en façade ;
- la pose de câbles sur des parements nus (y compris lors de la présence de réseaux existants).

3° Sont imposés :

- les traversées de rues en souterrain en utilisant autant que possible les infrastructures existantes (conduites du réseau cuivre par exemple) et en coordination avec les interventions des concessionnaires et autres opérateurs ;
- les cheminements de câbles rectilignes suivant la composition de la façade. Les cheminements de câbles verticaux se font le long des descentes d'eau et/ou en limites latérales des bâtiments, et les cheminements horizontaux se font sous les débords de toits ou les corniches ou au-dessus des bandeaux ;
- l'agrafage des câbles sur toute la longueur de leur cheminement ;

*Les ferronneries altérées ou inadaptées peuvent être remplacées suivant un modèle ancien présent sur l'édifice ou un modèle similaire avoisinant.*

*Pour le bâti à l'alignement, les boîtes aux lettres sont intégrées dans le volume du bâtiment ou mises en discrétion derrière la porte d'entrée s'il est impossible de les placer à l'intérieur.*

*Pour les maisons, les boîtes aux lettres sont intégrées à la clôture sans en affecter la qualité, ou placées en retrait de la clôture.*

*Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont en général en zinc, en fonte ou en cuivre.*

*Lorsque le cheminement en façade est indispensable, l'objectif est de limiter au maximum leur impact. Il convient de ne pas endommager les décors et les modénatures et d'utiliser des cheminements aussi discrets que possible. Au delà même des éléments de décor, les équipements installés ne doivent pas nuire à la lecture et à la perception des façades et de la trame urbaine.*

*En outre, ces installations ne doivent pas systématiquement se faire en suivant les cheminements des réseaux existants mais, au contraire, devenir les nouveaux cheminements de référence.*

*Afin que le dossier puisse être examiné le plus efficacement possible, le demandeur doit systématiquement joindre les éléments suivants à sa demande d'autorisation de travaux :*

- un descriptif des travaux projetés indiquant la nature de l'opération et les techniques employées (cheminement souterrain, en façade, en gaine technique, etc.) ;
- des plans des cheminements projetés et des implantations de boîtiers représentés à l'échelle ;
- une documentation technique des équipements présentant notamment l'aspect et les dimensions des boîtiers installés ;
- un reportage photo de l'état existant sur lequel sont figurés, à l'échelle, les cheminements de câbles et implantations de boîtiers projetés ;
- une justification précise des éventuelles impossibilités techniques.

- la mise en peinture des câbles dans la teinte de la façade et en coordination avec les éventuelles opérations de ravalement ;  
 - l'encastrement des boîtiers, coffrets ou armoires dans la façade en les positionnant de façon cohérente avec la composition de la façade et en les dissimulant derrière des portes en bois ou en métal, sans saillie et en harmonie avec les menuiseries ou ferronneries existantes.

#### j) Climatiseurs

Les systèmes de climatiseurs (compresseurs, évacuation, etc.) sont prioritairement mis en place dans les cours et courettes non visibles, en combles ou dans les sous-sols.

Si les contraintes obligent à une implantation côté façade, le climatiseur n'est pas posé sur la façade ou sur les garde-corps mais intégré afin de ne pas être visible du domaine public et de respecter l'architecture du bâti. Chaque cas particulier fait l'objet d'un projet qui tient compte de la spécificité de la façade et préserve la qualité de son architecture.

Le climatiseur est dissimulé à l'aide de grilles intégrées aux devantures commerciales, aux maçonneries (souple, niche, etc.), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.

Les lames des grilles d'occultation, par leur géométrie (choix de l'inclinaison des lames en fonction du regard, espacement des lames), évitent la vision directe sur l'appareillage, et assurent une ventilation correcte pour la bonne marche des appareils.

#### k) Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés.

#### l) Modifications mineures

Pour les bâtiments recevant du public, certaines interventions de petite taille nécessitées pour la sécurité incendie ou pour l'accessibilité pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'immeuble, fassent l'objet d'un projet architectural d'ensemble et qu'elles ne portent pas atteinte à l'architecture.

### 3.A- 4 DEVANTURES ET VITRINES

Le traitement des rez-de-chaussée et entresols commerciaux ne porte atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade.

#### a) Composition

Les ouvertures des commerces sont intégrées à la composition de la façade, les percements d'origine, les éléments de modénature et de décors devant être

*Des dispositions en toiture sont possibles dans certains cas, en composant avec les souches de cheminées ou les accidents de toitures, le climatiseur doit alors être habillé d'un caisson métallique.*

*Le climatiseur peut être encastré dans des niches aménagées dans la maçonnerie à côté de la fenêtre, la pierre de façade étant rainurée pour permettre la ventilation.*

*Le climatiseur peut être installé en imposte avec des grilles d'occultation simulant des lambrequins si c'est compatible avec la taille et la typologie de la baie. Si ce dispositif est utilisé, il doit être reproduit sur l'ensemble des baies de l'immeuble, même si celles-ci ne reçoivent pas de climatiseurs, pour préserver l'homogénéité de la façade de l'immeuble. Le caisson du climatiseur doit être adapté et intégré à la géométrie de la baie, sans saillie sur le nu extérieur.*

*Le climatiseur peut être implanté dans un ancien soupirail. Dans ce cas, le dispositif s'accompagne d'une grille d'occultation à lames et de barreudages. Le climatiseur est alors posé en console dans la cave.*

*Toute intervention sur les devantures et vitrine doit respecter le « Guide de recommandations de devantures commerciales ».*

*Il est souhaitable de procéder à des sondages, avant d'établir un projet, pour retrouver les éventuelles anciennes devantures.*

conservés ou restitués.

Dans le cadre de la création d'un local commercial par changement de destination, une création ou une modification d'ouverture pourra être autorisée sous réserve qu'elle soient intégrées à la composition de l'immeuble, fasse l'objet d'un projet architectural d'ensemble en harmonie avec l'architecture initiale.

Les portes et porches d'immeubles conservent ou retrouvent leur destination initiale d'accès et de passage.

Les matériaux plaqués en façade et les auvents qui portent atteinte au caractère architectural de l'immeuble ne sont pas autorisés et sont déposés lors de travaux modificatifs sur l'immeuble.

Les climatiseurs ne sont pas saillants en façade. Leur intégration à l'arrière de la devanture ou de la vitrine est prévue dans le projet initial.

#### b) Devanture

Les devantures datant de l'époque de construction de l'immeuble et ayant un intérêt architectural sont soit conservées et restaurées, soit restituées dans leurs formes et matériaux de l'époque de construction.

La pose d'une devanture est compatible avec la typologie de la façade et met en valeur sa composition.

Elle peut être refusée si l'architecture de la façade s'y oppose. Sa composition tient compte du parcellaire. Elle ne peut s'étendre que sur le rez-de-chaussée.

La saillie de la devanture est inférieure à 0,25 m.

La largeur et la mouluration décorative des tableaux de calage de la devanture sont réglées et limitées en fonction de la composition de la façade.

La devanture est en bois. Toutefois, un projet qui respecte la structure architecturale de l'immeuble peut être présenté sans utiliser obligatoirement le bois, à condition qu'il reflète une sobriété, une simplicité et une qualité suffisante.

La fermeture est intégrée dans la composition de la devanture.

#### c) Vitrine

Tout commerce comporte une vitrine.

Si le commerce ne comporte pas de devanture mais seulement une vitrine, les menuiseries sont inscrites dans les tableaux des baies, en retrait du nu extérieur du mur de façade d'au moins 0,15 m. La composition de la vitrine est en harmonie avec la façade.

Les vitrines peuvent être en bois ou en métal. Les vitrines en matériaux de synthèse ne sont pas autorisées.

La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine sans nuire à la perception de la façade. Les coffres des volets roulants sont inscrits dans les tableaux des baies et sont posés en retrait du nu extérieur du mur de façade.

Les grilles sont positionnées en tableau des baies et sont sans cadre. Elles sont repliables en tableau ou contre la façade. Elles sont à barreaudage métallique plein.

#### Devanture et vitrine

*Les menuiseries des vitrines doivent retrouver la finesse des sections des menuiseries anciennes.*

*La fermeture peut être assurée par :*

- des volets de bois repliables dissimulés dans les tableaux de la vitrine ou devanture ;
- des rideaux à enroulement à mailles ajourées ;
- des rideaux roulants micro perforés ;
- des vitrines à verre anti-effraction ;
- des grilles, etc.

*L'emploi de rideau roulant en aluminium brut, non peint, est déconseillé.*

*Le dispositif de fermeture doit être prévu dans le projet de conception de la vitrine ou devanture, avec la prise en compte de la lecture du rez-de-chaussée lorsque le commerce est fermé.*

*Généralement les grilles sont à barreaux droits et ronds avec des traverses en fer plat.*



#### d) Éclairage

Les éclairages s'intègrent dans la composition des devantures et des vitrines.

#### e) Bâches, store bannes

Les bâches et stores bannes sont des éléments mobiles et repliables, en toile. Ils ne nuisent pas à la lecture de la façade et s'inscrivent dans la composition générale sans empiéter sur les éléments de modénature.

Les bas-volets ne sont pas supérieurs à 0,25 m, ni festonnés.

La pose de stores en étage est étudiée en regard de l'ensemble de l'étage, voire de la façade. Ils peuvent être refusés s'ils nuisent à la lecture de la façade.

#### f) Enseignes

Les enseignes sont implantées en fonction de la composition de la façade et ne masquent pas ni ne sont posées sur des éléments de décor et de modénature (pilastre, encadrements, grilles, bandeaux, porte d'entrée, etc.).

#### g) Couleurs

Les couleurs des devantures, vitrines, enseignes et accessoires sont en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries.

#### h) Climatiseurs

Les climatiseurs sont intégrés dans la composition des devantures commerciales. Le principe de disposition à mettre en œuvre, quelle que soit sa position, en partie haute (imposte) ou en partie basse (allège ou soubassement) est l'intégration du volume de l'appareil en évitant les saillies en façade, et en installant une grille d'occultation et de ventilation devant l'appareil.

Les grilles présentent des trames suffisamment serrées, ou une inclinaison choisie afin de ne pas voir au travers l'équipement technique.

### 3.A- 5 CLOTURES

Les clôtures et portails correspondant à la typologie de l'immeuble ou indiqués sur le plan sont conservés, restaurés ou restitués de façon identique aux clôtures d'origine, si elles présentent une qualité architecturale et patrimoniale.

Les percements ne sont autorisés que s'ils sont composés en cohérence avec la parcelle et l'espace public, et s'ils ne nuisent pas à la qualité de la clôture.

La limite parcellaire le long des voies publiques est close, sinon l'espace libre privé entre le bâtiment et la voie est traité en cohérence avec l'espace public contigu, de façon à le valoriser.

Les murs et les portails des grandes parcelles et des enclos sont conservés.

Tout projet de clôture tient compte des façades ou des clôtures environnantes. Il fait l'objet d'une simulation de

*Il est préférable de limiter le nombre de teintes en façade.*

*L'utilisation de baie cintrée peut permettre l'intégration de grilles en imposte. En cas de série de baies identiques, le motif de grille pourra être reconduit sur l'ensemble de ces baies, afin de créer une uniformité.*

l'intégration de la clôture dans la perspective de la rue.

Suivant le cas, la clôture est composée :

- le long de l'avenue de Lodève, d'un mur en moellons de pierre de 1,50 m à 1,80 m de hauteur.
- Les grandes parcelles situées au sud de l'avenue de Lodève concernant les terrains de l'ancienne gendarmerie et ceux du supermarché peuvent avoir une bande végétale en guise de clôture dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- le long de l'avenue de la Liberté, d'un mur en pierre, pouvant aller jusqu'à 2 m de hauteur,
- sur les autres rues, soit d'un mur en pierre de 1,20 m à 1,60 m de hauteur, soit d'un mur en pierre ou enduit de 0,80 m à 1,20 m de hauteur, surmonté d'une grille.

Les murs sont surmontés d'une couvertine ou d'un couronnement adapté.

Les grilles sont composées, constituées de barreaux métalliques, de 20 mm minimum de section, ou présentent une structure travaillée.  
La pose de grillage n'est pas autorisée.

### 3.A- 6 ESPACES NON BATIS (parc, jardin, cour, ...)

Les espaces libres participent à la mise en valeur de l'architecture et du tissu urbain.  
Sous toutes ses formes, le végétal contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.  
Le végétal contribue au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains.

Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés. Ils peuvent éventuellement être démontés, déplacés et réinstallés si leur implantation ne participe pas à leur valeur patrimoniale.  
Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.  
Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;
- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;

*La clôture peut être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales adaptées au caractère de la rue (§ 3.A-6)*

*Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».*

*La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de terrassement et sur réseaux souterrains.*

*La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives adaptées à chaque quartier à utiliser.  
Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.*

*Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence.*

- elle participe à un projet d'aménagement global.  
 La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et aux contraintes urbaines.  
 La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations peuvent être remplacés.

Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.

Sont indiqués sur le plan :

- a) les espaces végétalisés protégés ou à créer
- b) les alignements d'arbres protégés
- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés
- d) les espaces végétalisés préservés ou à créer
- e) les espaces végétalisés relevant de dynamiques naturelles préservés

- a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés

Les parcs, boisements, jardins remarquables indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édicules, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière. Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; côté sud, la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée ; côté nord, les petits jardins privés sont conservés et entretenus, éventuellement créés.

- b) les alignements d'arbres remarquables protégés

Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans

*L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville*



l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétués : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Sur l'avenue de Lodève, en cas de renouvellement, les formations en bosquets sont respectées et perpétuées, ainsi que le panachage de conifères et feuillus.

d) Les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer

Les espaces végétalisés sont indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair. Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée ; côté nord, les petits jardins privés sont conservés et entretenus, éventuellement créés.

Les constructions ponctuelles peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas le caractère végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

Sur les espaces situés entre les façade principales et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

En outre, les constructions à l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas où l'exiguïté ou la morphologie du jardin l'imposent, dans la mesure où elles respectent le caractère de la rue et n'altèrent pas plus de 25% du linéaire de clôture de la parcelle concernée.

e) les espaces végétalisés relevant de dynamiques naturelles préservés

Les espaces naturels (ripisylve, boisement avec sous-bois spontané, prairie, corridor végétal, friche, arbre isolé, haie champêtre, etc.) indiqués sur le plan par une trame hachurée verte sont préservés dans leur ensemble, toutes strates de végétation comprises.

*Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubanage). Il est souhaitable de favoriser la plantation d'essences à feuillage caduc près des grandes maisons, ainsi que de conifères près des voies, pour maintenir la couverture arborée.*

*Les haies ou jardins sur rue contribuent à la qualité des séquences urbaines et paysagères. Il est souhaitable de panacher les essences végétales (arbres, arbustes, plantes grimpantes, vivaces) dans la clôture.*

*En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.*

*Le renouvellement de la végétation par dynamiques naturelles (semis spontanés, marcottage, drageonnage, etc.) est recommandé. En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences, de*

L'imperméabilisation des sites est proscrite.  
Les aménagements, l'entretien et l'usage des lieux permettent le maintien des dynamiques naturelles qui les façonnent.  
L'introduction d'essences exotiques, la plantation de haie monospécifique ainsi que le cuvelage sont proscrits le long des cours d'eau.  
La continuité des corridors végétalisés constitués par les talus plantés du boulevard de la Liberté et par les abords de l'aqueduc Saint-Clément est conservée.

*manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*L'introduction de plantes filtrantes, épuratrices le long des cours d'eau est souhaitable, ainsi que l'utilisation des techniques de génie végétal.*

## 3.B BATIMENTS PATRIMONIAUX COURANTS

### 3.B-0 GÉNÉRALITÉS

Le classement « B » concerne le bâti de valeur patrimoniale de bonne qualité, élément constitutif du tissu urbain, indiqué sur le plan par des rayures rouges lâches.

Le bâti présente un intérêt lié à sa qualité intrinsèque ou relative au quartier où il se trouve.

Il relève de typologies datant de l'urbanisation du secteur soit de la toute fin du XIX<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Certains bâtiments et ensembles bâtis classés dans cette catégorie, réalisés plus tardivement, des années 1930 aux années 60-70, relèvent de typologies contemporaines.

Les constructions sont maintenues dans leur hauteur et leur volume et certaines constructions dont la hauteur est discordante dans le paysage urbain des deux côtés de la rue ou de la section de rue peuvent être rehaussés ou écrêtés.

L'objectif est de restaurer et de mettre en valeur tous ces bâtiments et éléments à valeur patrimoniale.

Ce bâti est conservé. Il peut faire l'objet d'extensions et de surélévations.

Les parties de bâtiment rapportées ultérieurement sur la construction initiale peuvent être démolies si elles n'ont pas de valeur architecturale ou patrimoniale et que cela n'altère pas la qualité de l'immeuble.

Les bâtiments nécessitant des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant sont signalés par un numéro sur le plan. Chaque numéro renvoie à une fiche intégrée à la fin de ce document, qui décrit les prescriptions propres à l'élément repéré.

Toute demande d'autorisation comporte un volet paysager qui comprend au minimum une simulation du volume du projet dans son environnement et de l'inscription urbaine et paysagère de la façade concernée et de la clôture éventuelle entre les parcelles adjacentes. Une attention particulière est portée aux bâtiments :

- situés le long des voies majeures ;
- placés dans une position urbaine spécifique, lieu remarquable ou séquence urbaine indiqués sur le plan, tête d'îlot, angle de rue, fond de perspectives ;
- faisant partie d'un ensemble architectural de façades homogènes indiqué sur le plan. Toute intervention sur un bâtiment faisant partie d'un ensemble architectural a comme objectif de renforcer les similitudes entre les façades composant l'ensemble.

*Les objectifs sont :*

- de restaurer et de mettre en valeur les bâtis et composants à valeur patrimoniale et architecturale ;
- d'améliorer l'aspect des bâtiments sans intérêt ou qui nuisent aux ambiances urbaines ;
- de préserver ou d'améliorer l'insertion des bâtiments dans le contexte urbain et paysager afin de conserver l'ambiance spécifique des quartiers qui bordent l'avenue de Lodève ;
- de permettre la construction d'édifices qui ne dérogent pas à la qualité architecturale propre aux bâtis de l'AVAP ;
- d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments dans le respect de leur architecture.

*Avant toute intervention sur un immeuble, une notice détaillée est nécessaire pour définir un projet global de rénovation cohérent et efficace. Les aspects techniques, esthétiques et historiques sont pris en compte pour allier la préservation du caractère patrimonial de l'immeuble et l'amélioration de ses performances énergétiques.*

*S'il y a nécessité de démolir, il est souhaitable de présenter un projet en même temps que le permis de démolir. Si aucun projet de construction n'est prévu dans l'immédiat, il faut présenter un projet d'aménagement du vide créé (occupation végétale, clôture, etc.).*



Les règles B1 s'appliquent aux parties à restaurer ou à réhabiliter.

Les règles B2 s'appliquent aux parties à construire, extensions ou surélévations.

### **3.B1 BATIMENTS PATRIMONIAUX COURANTS** **PARTIES A RESTAURER / REHABILITER**

#### **3.B1-1 VOLUME**

##### a) Implantation

Sans objet.

##### b) Hauteur

Sans objet.

#### **3.B1- 2 TOITURE**

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

Les éléments de toiture, forme, matériaux de couverture, débords, souches, etc., propres à la typologie de l'immeuble sont maintenus.

##### a) Forme

Les toitures sont conformes à la typologie de l'immeuble, de même que les souches, conduits de cheminée, ciels de toit, châssis ou lucarnes. Elles s'intègrent dans les perspectives urbaines, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

Les brisis et éléments d'angles sont conservés, restaurés ou restitués.

La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade.

Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade.

Les débords de toits sur chevrons, génoises ou corniches sont conservés, restaurés ou restitués.

Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni rehaussement.

Le rehaussement des toitures existantes dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking) n'est pas autorisé.

Les toits terrasses peuvent être autorisés :

- soit s'ils correspondent à la typologie du bâti ;
- soit s'ils s'inscrivent dans la perspective urbaine de la

*Il peut être demandé de réduire la hauteur existante d'un immeuble si le ou les derniers niveaux ne présentent pas de qualité architecturale particulière et s'il émerge de la moyenne des épannelages de la rue.*

*La petite échelle générale du bâti permet une densité raisonnée et la conservation des ambiances de l'AVAP ; elle garantit une bonne qualité de vie avec ensoleillement et éclairage des logements, contribue au confort d'été et à la réduction des îlots de chaleur urbains.*

*De manière générale, les toits recouverts de tuiles en terre cuite ronde ont des pentes comprises entre 24% et 37%, Les toits recouverts de tuiles mécaniques plates ont des pentes plus importantes.*

*On trouve aussi des toits mansardés avec des brisis, recouvert d'écailles en ardoises ou terre cuite. Les immeubles d'angles sont parfois traités avec un élément de toiture particulier, accentuant la composition d'angle (dôme, coupole, etc.).*

*Les égouts et faitages des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles.*

*Certaines maisons ou hangars des années 30 ont des façades pignons en alignement sur la rue.*

*Les maisons de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début XX<sup>e</sup> ont en général des toitures plus complexes.*

rue ;

- soit s'ils sont d'une hauteur inférieure ou égale à l'égout du toit, de taille minime par rapport à l'immeuble et permettent d'assurer la transition entre des pans de toitures difficiles à relier, ou de recouvrir une annexe.

Dans le cas de façade à l'alignement, un toit terrasse peut être refusé et un toit en pente exigé si cela contribue à retrouver la typologie d'origine et à préserver l'harmonie des perspectives urbaines

#### b) Couverture

Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti, en général des tuiles en terre cuite rouge.

Les toits se terminant par des débords sur génoises sont recouverts de tuiles en terre cuite de forme ronde traditionnelle.

Le métal peut être utilisé pour des édicules, annexes ou appentis, à condition que cela ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.

Les brisis en ardoise naturelle sont conservés, restaurés ou restitués.

L'emploi de matériau à effet miroir est interdit. Les relevés d'étanchéité sont métalliques ou maçonnés.

Les plaques souples support de couverture peuvent être autorisées, si elles ne portent pas atteinte à la qualité de la toiture, et si aucune partie éventuelle ne reste apparente (en sous face, égout, arêtier, rives, etc.).

#### c) Ouvertures

Les ciels de toit, châssis de toits et lucarnes traditionnels sont conservés, restaurés ou restitués dans leur forme et matériaux de l'époque de construction.

Les nouveaux châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient peu importants par rapport au pan de toiture (inférieur à 5 % de la surface du versant). Leur proportion est rectangulaire, avec la longueur dans le sens de la pente. Leur surface est plane et en verre.

Le châssis ne dépasse pas un mètre carré et est sans saillie dans le plan de toiture.

Les châssis ne sont pas groupés.

Les verrières peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fassent l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice. Elles chevauchent le faitage ou sont disposées en partie supérieure de la toiture.

Le cadre est métallique. Les parties non vitrées des menuiseries ne sont pas en matériau brillant, ou de teinte tranchant sur la couverture.

#### d) Terrasses accessibles

Elles peuvent être autorisées si elles ne sont pas

*Les toits participent fortement aux ambiances des rues.*

*Les modèles les plus courants d'avancée de toiture présents dans le quartier comportent :*

*- soit une corniche en pierre qui supporte une gouttière d'appui en zinc moulurée avec une doucine ;*

*- soit une rangée de génoise avec une gouttière pendante ;*

*- soit un débord de toit sur chevrons avec une gouttière pendante ;*

*- soit sur les bâtiments les plus récents une corniche en béton armé qui supporte un chéneau en zinc.*

*Les maisons individuelles isolées sur leur terrain ne comportent pas forcément de gouttière.*

*Les toits sont en général revêtus de tuiles en terre cuite rouge rondes dites « canals » ou de forme plate dite « mécanique ».*

*Les matériaux synthétiques ou aluminés ne sont pas compatibles avec les typologies classées B.*

*Les relevés d'étanchéité sont généralement en zinc, en plomb, en cuivre ou maçonnés.*

*La création d'ouverture en toiture est à éviter si il est possible d'ouvrir des baies en façade sans dénaturer la composition de l'ensemble.*

*Les nouvelles ouvertures seront de préférence placées sur les versants de toiture non visibles de l'espace public.*

*Il est souhaitable que les nouveaux châssis de toits respectent l'alignement avec l'axe des fenêtres en façades.*

*Le dernier étage peut être traité en terrasse couverte sous respect de conditions strictes respectant l'article 3*

visibles depuis l'espace public, si elles sont dans le prolongement du plancher d'un étage, si la couverture domine sur la terrasse, si les faîtages sont conservés. Elles se terminent par un couronnement de la façade. Leur revêtement se fond dans la tonalité générale des murs et des toits.

Les terrasses ne sont pas autorisées :

- si elles portent atteinte à des charpentes anciennes de qualité ou à des immeubles présentant une intégrité d'ensemble remarquable ;
- sur les pans de toitures visibles depuis les espaces publics.

#### e) Ouvrages en toitures, installations

Les antennes et paraboles sont des installations positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les machineries diverses (sorties de ventilation, cheminée technique, climatisation, etc.) respectent l'intégrité de la toiture et sont regroupées dans des souches traitées en harmonie avec les souches d'origine et avec la typologie de l'immeuble.

Les souches sont rectangulaires, avec la longueur dans le sens de la pente. Les couronnements s'inspirent des modèles traditionnels correspondant à la typologie de l'immeuble.

Les souches et conduits de cheminée de qualité sont conservés, restaurés ou restitués afin de pouvoir être utilisés lors des travaux d'aménagements intérieurs (orifice de ventilation, conduit de fumée, etc.).

#### f) Panneaux solaires

La pose de panneaux solaires est strictement limitée sur les toitures traditionnelles en pentes et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- ils se trouvent sur des pans de toitures non visibles depuis les espaces publics ;
- ils sont encastrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans saillies ni reliefs particuliers ;
- les parties non vitrées ne sont pas en matériau à effet miroir ou de teinte tranchant avec la toiture.

Ils font alors l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice et sont intégrés à la composition de l'ensemble du volume. Ils sont réalisés à la manière d'une verrière (forme géométrique simple, proportion et implantation comparable aux ouvertures traditionnelles).

Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toits terrasses, à condition d'être invisibles de l'espace public, masqués par les acrotères, et d'être organisés dans la composition de toiture.

### **3.B1 - 3 FACADE**

Toute intervention concourt à la mise en valeur de la typologie d'origine de la façade ou à son amélioration

*Façade.*

*Les antennes et paraboles sont installées si possible dans les combles.*

*Climatiseurs : des dispositions en toiture peuvent être possibles dans certains cas, en composant avec les accidents de toitures, le climatiseur doit alors être habillé d'un caisson métallique.*

*En général, les souches sont en maçonnerie enduite dans le ton de la façade ou en briques de terre cuite rouge appareillées.*

*Les charpentes et couvertures sont des éléments durables. Il est recommandé de ne pas les remplacer par des éléments techniques dont la durée de vie est nettement moindre.*

*Il est souhaitable de placer les panneaux solaires sur des bâtiments annexes de qualité moindre.*



dans le cas de façade sans intérêt. Elle renforce l'homogénéité des séquences urbaines et ensembles architecturaux indiqués sur le plan.

Les prescriptions sont décrites par typologie de façades dans les fiches placées en annexe au règlement.

#### a) Prescription de travaux

Le ravalement, selon la typologie des immeubles, concerne les façades, éléments de façades (balcons, consoles, corniches, bandeaux, entablements, décors divers, etc.), retours sur rues adjacentes, pignons, visibles depuis le domaine public. Le ravalement des façades est délimité depuis le sol (voie publique ou privée), terrain privé, ainsi que depuis la base d'une cour anglaise si celle-ci est visible depuis le rez-de-chaussée, jusqu'à la gouttière et l'avant-toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation. Cela comprend aussi les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite mais participant à l'ordonnement de la façade. Les éléments en limite du domaine public (mur de clôture, poteaux et portails, etc.) sont concernés aussi par le ravalement.

Les interventions de ravalement portent sur :

1° La remise en état et la mise en valeur des façades :

- des façades en pierre de taille et toutes modénatures associées (bandeaux, corniches, entablements, pilastres, chapiteaux, consoles, balcons, encadrements, frises, modillons, etc.) ;
- des façades enduites ou peintes ;
- de tous les dispositifs de fermeture (portes, menuiseries, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc.) ;
- des ouvrages divers de protection et de défense (barre d'appui, garde-corps, barreaudages, auvents, marquises, etc.) ;
- des devantures (magasins, locaux commerciaux ou administratifs) ;
- des accessoires extérieurs.

2° Le nettoyage :

- des plaques indiquant le numéro de l'immeuble et s'il y a lieu le nom de la voie, afin de n'y laisser aucune trace de peinture, ni de souillure ;
- des plaques commémoratives apposées sur les façades.

3° La mise en conformité des enseignes avec la réglementation locale de publicité, des enseignes et pré-enseignes. Les ouvrages ou parties d'ouvrages publicitaires non conformes sont déposés lors des travaux et ne pourront être réinstallés qu'après autorisation.

4° L'intégration des éléments techniques (climatiseurs, faisceaux de câbles hors réseaux filaires).

#### b) Composition

Les façades ou les parties de façades ordonnancées sont conservées, restaurées ou restituées.

*Les dispositifs de fermeture en rez-de-chaussée sont destinés à être traités par la Ville avec un produit anti-graffitis.*

*Avant tout ravalement, remaniement de la façade ou reconstruction du bâti, il faut considérer le contexte :*

Les composants architecturaux présentant un intérêt architectural sont conservés, restaurés ou restitués, et mis en valeur.

Dans le cadre de façade remaniée, les éléments et ouvertures présentant un intérêt patrimonial sont préservés et mis en valeur par la recomposition de la façade qui s'inspire de la typologie d'origine de l'immeuble. Les trames verticales et horizontales sont préservées.

Si la façade est disparate et sans valeur patrimoniale, elle peut être restructurée, à condition que cela aille dans le sens d'une amélioration de la composition de façade et de son intégration dans le contexte urbain.

Les avancées créées par les balcons sont conformes à la typologie de la façade et de même profondeur que les balcons fin XIX<sup>e</sup> début XX<sup>e</sup> siècle présents dans la rue.

Pour les façades visibles depuis l'espace ouvert au public, une loggia peut être aménagée au dernier niveau sous toiture si la façade respecte les conditions suivantes :

- elle ne fait pas partie d'une séquence de façades ou d'un ensemble architectural indiqués sur le plan ;
- l'absence de qualité architecturale autorise le remaniement du dernier niveau ;
- le bâtiment comporte au moins trois étages ;
- la façade ne comporte pas de corniche.

L'harmonie de la façade est préservée ou améliorée, au niveau de la composition, des percements, matériaux et teintes.

#### c) Baies

Les ouvertures sont conservées, restaurées ou restituées dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

Les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie d'origine de la façade.

La création de portes de garage en rez-de-chaussée peut être interdite si elle est de nature à porter atteinte à l'architecture de la façade, au caractère d'ensemble de la rue ou à son animation.

#### d) Couronnement, modénature et décor

Toute façade à l'alignement comporte un couronnement. Les couronnements à valeur patrimoniale sont conservés, restaurés ou restitués lorsqu'ils ont été déposés.

Les différents éléments de décor et de modénature propres à la typologie de l'immeuble sont conservés, restaurés ou restitués dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

Dans le cadre de façade très remaniée qui ne comporte que quelques éléments de modénature d'origine, un décor est créé en harmonie avec la typologie d'origine et les façades adjacentes

#### e) Matériaux et couleurs

Les façades et les éléments d'architecture en pierre de taille sont conservés, restaurés ou restitués. La pierre

*statut et forme de l'espace public sur lequel donne la façade, proximité de bâtiments publics ou majeurs, caractéristiques des façades voisines.*

*Il est souhaitable de ne pas occasionner de rupture de perception : les immeubles doivent s'insérer dans le tissu existant.*

*Les façades peuvent être classées en grandes catégories, qui peuvent être présentes sur un même édifice :*

- la façade en pierre de taille ;
- la façade en moellons de type « meulière » ;
- la façade enduite sur toute sa surface avec ou sans décor ;
- la façade avec partie courante enduite, avec ou sans décor, et éléments de modénature en pierre de taille.

*D'autres matériaux sont visibles en parement, tels que le moellon, la brique, la céramique.*

*Les façades de la mi-XX<sup>e</sup> siècle associent le béton aux matériaux traditionnels, pierres, briques, enduit.*

*Les façades récentes peuvent présenter des matériaux de facture plus contemporaine : béton, verre, bois. Certaines sont réalisées en matériaux qui permettent des grandes portées et des grandes hauteurs : structures de béton ou d'acier, façades rideaux, panneaux rapportés en béton, pierres, verre, bardages métalliques ou matériaux de synthèse.*

*Dans la mesure du possible, les percements qui ont été remaniés doivent retrouver leurs proportions d'origine.*

*Les percements doivent contribuer à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec perspectives urbaines.*

*Il est préférable d'effectuer un relevé précis de la façade avec tous ses éléments de décor et de modénature (encadrements de baies, pilastres,*

existante reste apparente, elle est ravalée en respectant la mouluration, les décors et le calcin. Toute peinture sur pierre de taille est interdite.

Les façades ou parties de façade en maçonnerie de moellons sont enduites et les couleurs d'enduits conformes aux couleurs traditionnelles des sables et des terres naturelles.

Les reprises et les ravalements respectent la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillages de pierre de taille, modénatures enduites, aspect et finition, rejointoiement, couleurs, etc.).

Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères. Le caractère minéral reste dominant.

Les façades appartenant à un ensemble architectural indiqué sur le plan présentent des teintes similaires.

#### f) Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur est strictement limitée, et ne pourra être autorisée que pour certaines façades enduites qui pourront être décastrées et recevoir un enduit isolant dans les conditions suivantes :

- que l'enduit en place n'ait pas de valeur patrimoniale spécifique (enduit de cimentier, etc.) ;
- que cet enduit isolant ne modifie pas l'aspect initial de la façade et n'altère pas la lecture des modénatures ;
- que cet enduit isolant soit compatible avec la nature du mur et n'altère pas ses qualités hygrométriques.

Dans le cas où une seule façade est doublée par l'extérieur, une attention particulière est portée à la liaison avec les façades en retour.

#### g) Fermetures (portes, fenêtres, volets, contrevents, lambrequins, stores en bois, etc.)

Le dessin et le matériau des fermetures correspondent à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble. Les profils d'origine des fenêtres sont respectés.

Les fermetures sont homogènes (position dans le tableau, matériaux, découpage en carreaux, profils des bois, teintes, etc.) pour l'ensemble des baies d'une même façade, sauf éventuellement pour les rez-de-chaussée et les entresols.

Les teintes sont en harmonie avec les différents éléments du décor.

Les fenêtres sont posées à l'intérieur du tableau des baies avec un retrait minimum de 0,15 m du nu extérieur du mur de façade. Elles occupent la totalité de l'ouverture des baies et en suivent la forme, notamment pour les baies cintrées.

La pose en « rénovation » sur dormant conservé n'est pas autorisée.

La pose de châssis coulissants et de fenêtres au nu extérieur du mur n'est pas autorisée.

*bandeaux, corniches, appuis de balcons, décors sculptés, etc.).*

*En cas de ravalement, les couleurs et matériaux mis en œuvre doivent faire l'objet d'un avis préalable : des exemples en place sont pris en référence sinon des échantillons réels sont créés avant travaux.*

*Les teintes de façades doivent rester proches des teintes de la pierre afin de ne pas nuire à l'harmonie générale des fronts bâtis.*

*Les mortiers, enduits et badigeons doivent être plus souples que les supports et laisser respirer les maçonneries. Sur les murs en pierre ou moellons de pierre, ils doivent être à la chaux.*

*La finition doit être précisée par chaque maître d'ouvrage ou pétitionnaire.*

*Tout matériau non minéral est à utiliser de façon modéré en façade afin de conserver l'homogénéité des fronts bâtis.*

*Des dessins de détail des raccords entre la façade isolée avec les façades non isolées et le toit pourront être demandés.*

*Les détails de réalisation de l'isolation par l'extérieur doivent être soignés pour s'inscrire dans la qualité architecturale du tissu urbain.*

*Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, etc.) et les éléments qui leur sont associés (lambrequins, garde-corps, etc.) contribuent fortement au caractère et à l'esthétique de l'immeuble.*

*Les menuiseries les plus anciennes jouent un rôle essentiel dans le caractère des façades.*

*Les fenêtres et portes-fenêtres en bois fin XIX<sup>e</sup> du début du XX<sup>e</sup> siècle et des années 30 sont difficiles à reproduire. Elles doivent être si possible conservées et restaurées.*

*De manière générale :*

- les menuiseries sont en bois ;
- les fenêtres sont à battants ouvrants à la française ;
- les clairs de vitre des fenêtres et portes-fenêtres sont découpés en grands carreaux plus hauts que larges, avec des proportions adaptées à la typologie de la façade ;
- les clairs de vitre sont découpés par des petits bois de section fine.

*En cas de restauration, l'immeuble doit faire l'objet de travaux d'isolation préalables (plancher bas, toits, murs) avant tout remplacement des menuiseries.*



Les volets en bois à lattes verticales repliables en tableaux sont conservés, restaurés, restitués dans leurs formes, dessins et matériaux de l'époque de construction.

Les volets roulants ne sont pas autorisés. Ils sont remplacés par des modèles adaptés à la typologie de la façade. Seuls peuvent être conservés les volets roulants ou les stores qui sont des dispositions d'origine (façades du XX<sup>e</sup> siècle).

Les portes sont conservées, restaurées, et restitués selon un modèle identique à l'origine, ainsi que leurs matériaux, décor et mouluration. Les impostes en ferronnerie sont conservées et restaurées.

Les portes anciennes en bois de garage et de remise ou commerce sont conservées et restaurées.

Les portes de garage ne comportent pas d'imposte fixe sauf si celle-ci est vitrée ou fermée par une grille. Elles sont pleines, leur parement est sobre et homogène sur toute la surface de la porte.

Les vitrines commerciales font l'objet d'un règlement spécifique (§ règle 3.B1-4)

#### h) Serrurerie, ferronnerie (garde-corps, barres d'appui, grilles, barreaudages, ancrés de tirant, etc.)

Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

Les serrureries et ferronneries, forme et couleurs, s'intègrent à l'architecture du bâtiment et sont homogènes sur l'ensemble d'une même façade.

Les coloris des ferronneries sont homogènes sur l'ensemble d'une même façade.

Les serrureries et ferronneries datant de l'époque de construction de l'immeuble sont conservées, restaurées, ou restituées dans leur état initial.

#### i) Boîtiers, installations diverses

Aucune parabole, chute d'eaux usées ou eaux vannes, conduite de gaz n'est apparente en façade.

Les boîtiers et boîtes aux lettres sont intégrés avec discrétion dans la composition de la façade et ne sont pas en saillie par rapport au nu extérieur du mur.

Les sonneries et les ouvre-portes sont intégrés dans les tableaux des portes de façon à mettre en valeur l'entrée de l'immeuble.

Chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont restaurés ou remplacés selon les dispositions correspondant à l'époque de construction du bâtiment. Les descentes, gargouilles et dauphins ouvragés sont conservés et restaurés.

Les descentes d'eau sont positionnées verticalement, en fonction de la composition de la façade.

Les ventouses ne percent pas un mur donnant sur l'espace public.

#### j) Réseaux

*Il est possible d'améliorer les performances énergétiques des menuiseries existantes :*

*- en remplaçant les joints*

*- en remplaçant le vitrage par des vitres épaisses isolantes, un double-vitrage fin ou en posant un survitrage côté intérieur.*

*- en doublant les fenêtres par la pose de menuiseries côté intérieur.*

*En général, les portes sont en menuiserie de bois plein.*

*Il est souhaitable que le traitement de finition des portes soit adapté à l'essence et à la qualité du bois*

*Les portes de garage ou de remise recevront un parement bois. Si elles sont en métal, celui-ci ne doit pas être visible.*

*Les nouvelles ferronneries doivent s'inspirer des principes des modèles anciens (caractère plan, effet de résille, richesse des détails). Il est possible de rechercher des traductions contemporaines des balcons et garde-corps en ferronnerie pour retrouver les mêmes rythmes et créer les mêmes plans en avancée que les façades anciennes de la rue, afin d'animer et homogénéiser les perspectives urbaines.*

*Pour le bâti à l'alignement, les boîtes aux lettres sont intégrées dans le volume du bâtiment ou mises en discrétion derrière la porte d'entrée s'il est impossible de les placer à l'intérieur.*

*Pour les maisons, les boîtes aux lettres sont intégrées à la clôture sans en affecter la qualité, ou placées en retrait de la clôture.*

*Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont en général, en zinc, en fonte ou en cuivre.*

*Les descentes d'eau pluviales doivent être positionnées si possible en limite de la façade.*

Les réseaux cheminent le plus possible en souterrain. Lorsqu'ils se justifient par l'absence d'autres solutions techniques plus discrètes, les cheminements en façade s'adaptent à la modénature de la façade et sont dissimulés dans la composition de l'édifice existant. En cas d'encastrement, la modénature et les décors de façades sont conservés.

Les réseaux filaires respectent les dispositions suivantes :

1° Sont interdits :

- les traversées de rues de câbles en aérien ;
- la pose de câbles sur les nez de balcons ;
- les passages de câbles et percements dans des éléments de décors.

Les réseaux filaires ne doivent pas porter atteinte à l'architecture de la façade.

2° Peuvent être interdits :

- la pose de goulottes en façade ;
- la pose de câbles sur des façades sans modénatures (y compris lors de la présence de réseaux existants) ;

Les réseaux filaires ne doivent pas porter atteinte à l'architecture de la façade.

3° Sont imposés :

- les traversées de rues en souterrain en utilisant autant que possible les infrastructures existantes (conduites du réseau cuivre par exemple) et en coordination avec les interventions des concessionnaires et autres opérateurs ;
- les cheminements de câbles rectilignes suivant la composition de la façade. Les cheminements de câbles verticaux se font le long des descentes d'eau et/ou en limites latérales des bâtiments, et les cheminements horizontaux se font sous les débords de toits ou les corniches ou au-dessus des bandeaux ;
- l'agrafage des câbles sur toute la longueur de leur cheminement ;
- la mise en peinture des câbles dans la teinte de la façade et en coordination avec les éventuelles opérations de ravalement ;
- l'encastrement des boîtiers, coffrets ou armoires dans la façade en les positionnant de façon cohérente avec la composition de la façade et en les dissimulant derrière des portes en bois ou en métal, sans saillie et en harmonie avec les menuiseries ou ferronneries existantes.

#### k) Climatiseurs

Les systèmes de climatiseurs (compresseurs, évacuation, etc.) sont prioritairement mis en place dans les cours et courettes non visibles, en combles ou dans les sous-sols.

Si les contraintes obligent à une implantation côté façade, le climatiseur n'est pas posé sur la façade ou sur les garde-corps mais intégré afin de ne pas être visible du domaine public et de respecter l'architecture du bâti.

Chaque cas particulier fait l'objet d'un projet qui tient

*Lorsque le cheminement en façade est indispensable, l'objectif est de limiter au maximum leur impact. Il convient de ne pas endommager les décors et les modénatures et d'utiliser des cheminements aussi discrets que possible. Au-delà même des éléments de décor, les équipements installés ne doivent pas nuire à la lecture et à la perception des façades et de la trame urbaine.*

*En outre, ces installations ne doivent pas systématiquement se faire en suivant les cheminements des réseaux existants mais, au contraire, devenir les nouveaux cheminements de référence.*

*Afin que le dossier puisse être examiné le plus efficacement possible, le demandeur doit systématiquement joindre les éléments suivants à sa demande d'autorisation de travaux :*

- un descriptif des travaux projetés indiquant la nature de l'opération et les techniques employées (cheminement souterrain, en façade, en gaine technique, etc.) ;
- des plans des cheminements projetés et des implantations de boîtiers représentés à l'échelle ;
- une documentation technique des équipements présentant notamment l'aspect et les dimensions des boîtiers installés ;
- un reportage photo de l'état existant sur lequel sont figurés, à l'échelle, les cheminements de câbles et implantations de boîtiers projetés ;
- une justification précise des éventuelles impossibilités techniques.

*Le climatiseur peut être encastré dans des niches aménagées dans la maçonnerie à côté de la fenêtre, la pierre de façade étant rainurée pour permettre la ventilation.*

*Le climatiseur peut être installé en imposte avec des grilles d'occultation simulant des lambrequins si c'est compatible avec la taille et la typologie de la baie. Si ce dispositif est utilisé, il doit être reproduit sur l'ensemble des baies de l'immeuble, même si celles-ci ne reçoivent pas de climatiseurs, pour préserver l'homogénéité de la*

compte de la spécificité de la façade et préserve la qualité de son architecture.

Le climatiseur est dissimulé à l'aide de grilles intégrées aux devantures commerciales, aux maçonneries (sopirail, niche, etc.), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.

Les lames des grilles d'occultation, par leur géométrie (choix de l'inclinaison des lames en fonction du regard, espacement des lames), évitent la vision directe sur l'appareillage, et assurent une ventilation correcte pour la bonne marche des appareils.

#### l) Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade.

### 3.B1- 4 DEVANTURES ET VITRINES

Le traitement des rez-de-chaussée et entresols commerciaux ne porte atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade.

#### a) Composition

Les ouvertures des commerces sont intégrées à la composition de la façade, les percements d'origine, les éléments de modénature et de décors devant être conservés ou restitués.

Les portes et porches d'immeubles conservent ou retrouvent leur destination initiale d'accès et de passage. Les matériaux plaqués en façade et les auvents qui portent atteinte au caractère architectural de l'immeuble ne sont pas autorisés et sont déposés lors de travaux modificatifs sur l'immeuble.

Les climatiseurs ne sont pas saillants en façade. Leur intégration à l'arrière de la devanture ou de la vitrine est prévue dans le projet initial.

#### b) Devanture

Les devantures datant de l'époque de construction de l'immeuble et ayant un intérêt architectural sont soit conservées et restaurées, soit restituées dans leurs formes et matériaux de l'époque de construction.

La pose d'une devanture est compatible avec la typologie de la façade et met en valeur sa composition. Elle peut être refusée si l'architecture de la façade s'y oppose. Sa composition tient compte du parcellaire. Elle ne peut s'étendre que sur le rez-de-chaussée.

La saillie de la devanture est inférieure à 0,25 m.

La largeur et la mouluration décorative des tableaux de calage de la devanture sont réglées et limitées en fonction de la composition de la façade.

La devanture est en bois. Toutefois, un projet qui respecte la structure architecturale et la typologie de l'immeuble peut être présenté sans utiliser obligatoirement le bois, à condition qu'il reflète une sobriété, une simplicité et une qualité suffisante.

La fermeture est intégrée dans la composition de la devanture.

façade de l'immeuble. Le caisson du climatiseur doit être adapté et intégré à la géométrie de la baie, sans saillie sur le nu extérieur.

Le climatiseur peut être implanté dans un ancien sopirail. Dans ce cas, le dispositif s'accompagne d'une grille d'occultation à lames et de barreaudages. Le climatiseur est alors posé en console dans la cave.

Toute intervention sur les devantures et vitrine doit respecter le « Guide de recommandations de devantures commerciales ».

Le rez-de-chaussée ne doit pas dénaturer la structure architecturale de l'immeuble, dont la composition doit être visible jusqu'au pied de la façade. Le traitement de la façade en rez-de-chaussée doit être en harmonie avec celui des étages.

Il est souhaitable de procéder à des sondages, avant d'établir un projet, pour retrouver les éventuelles anciennes devantures

#### Devanture et vitrine

La fermeture peut être assurée par :

- des volets de bois repliables dissimulés dans les tableaux de la vitrine ou devanture ;
- des rideaux à enroulement à mailles ajourées ;
- des rideaux roulants micro perforés ;
- des vitrines à verre anti-effraction ;
- des grilles, etc.

L'emploi de rideau roulant en aluminium brut, non peint, est déconseillé.

Le dispositif de fermeture doit être prévu dans le projet de conception de la vitrine ou devanture, avec la prise en compte de la lecture du rez-de-chaussée lorsque le commerce est fermé.

Généralement les grilles sont à barreaux droits et ronds avec des traverses en fer plat.



#### c) Vitrine

Si le commerce ne comporte pas de devanture mais seulement une vitrine, les menuiseries sont inscrites dans les tableaux des baies, en retrait du nu extérieur du mur de façade d'au moins 0,15 m. La composition de la vitrine est en harmonie avec la façade.

La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine sans nuire à la perception de la façade. Les coffres des volets roulants sont inscrits dans les tableaux des baies et sont posés en retrait du nu extérieur du mur de façade dans le même plan que l'ensemble menuisé.

Les grilles sont positionnées en tableau des baies et sont sans cadre. Elles sont repliables en tableau ou contre la façade. Elles sont à barreaudage métallique plein.

#### d) Éclairage

Les éclairages s'intègrent dans la composition des devantures et des vitrines.

#### e) Bâches, store bannes

Les bâches et stores bannes sont des éléments mobiles et repliables, en toile. Ils ne nuisent pas à la lecture de la façade et s'inscrivent dans la composition générale sans empiéter sur les éléments de modénature.

Les bas-volets ne sont pas supérieurs à 0,25 m, ni festonnés.

La pose de stores en étage est étudiée en regard de l'ensemble de l'étage, voire de la façade. Ils peuvent être refusés s'ils nuisent à la lecture de la façade.

#### f) Enseignes

Les enseignes sont implantées en fonction de la composition de la façade et ne masquent pas ni sont posées sur des éléments de décor et de modénature (pilastre, encadrements, grilles, bandeaux, porte d'entrée, etc.).

#### g) Couleurs

Les couleurs des devantures, vitrines, enseignes et accessoires sont en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries.

#### h) Climatiseurs

Les climatiseurs sont intégrés dans la composition des devantures commerciales. Le principe de disposition à mettre en œuvre, quelle que soit sa position, en partie haute (imposte) ou en partie basse (allège ou soubassement) est l'intégration du volume de l'appareil en évitant les saillies en façade, et en installant une grille d'occultation et de ventilation devant l'appareil.

Les grilles présentent des trames suffisamment serrées, ou une inclinaison choisie afin de ne pas voir au travers l'équipement technique.

*Il est préférable de limiter le nombre de teintes en façade.*

*L'utilisation de baie cintrée peut permettre l'intégration de grilles en imposte. En cas de série de baies identiques, le motif de grille pourra être reconduit sur l'ensemble de ces baies, afin de créer une uniformité.*

### 3.B1- 5 CLOTURES

Dans le cas où le bâti n'est pas implanté en limite d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique, cette limite est matérialisée par une clôture, adaptée à la typologie du bâti et au caractère de la voie.

Cette matérialisation ne s'impose pas si la partie de l'unité foncière située entre le bâti et la limite avec une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique est affectée à l'usage public.

Les clôtures et portails correspondant à la typologie de l'immeuble ou indiqués sur le plan sont conservés, restaurés ou restitués de façon identique aux clôtures d'origine, si elles présentent une qualité architecturale et patrimoniale.

Les percements ne sont autorisés que s'ils sont composés en cohérence avec la parcelle et l'espace public, et s'ils ne nuisent pas à la qualité de la clôture.

Les murs et les portails des grandes parcelles et des enclos sont conservés s'ils présentent un caractère patrimonial.

Tout projet de clôture tient compte des façades ou des clôtures environnantes. Il fait l'objet d'une simulation de l'intégration de la clôture dans la perspective de la rue.

Suivant le cas, la clôture est composée :

- le long de l'avenue de Lodève, d'un mur en moellons de pierre de 1,50 m à 1,80 m de hauteur.

Les grandes parcelles situées au sud de l'avenue de Lodève concernant les terrains de l'ancienne gendarmerie et ceux du supermarché peuvent avoir une bande végétale en guise de clôture dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- le long de l'avenue de la Liberté, d'un mur en pierre, pouvant aller jusqu'à 2 m de hauteur,

- sur les autres rues, soit d'un mur en pierre, de 1,00 m à 1,60 m de hauteur, soit d'un mur, en pierre ou enduit de 0,80 m minimum de hauteur, surmonté d'une grille.

Les murs sont surmontés d'une couvertine ou d'un couronnement adapté.

Les grilles sont composées, constituées de barreaux métalliques, de 20 mm minimum de section, ou présentent une structure travaillée.

La pose de grillage n'est pas autorisée.

### 3.B1- 6 ESPACES NON BATIS (parc, jardin, cour, ...)

Les espaces libres participent à la mise en valeur de l'architecture et du tissu urbain

Sous toutes ses formes, le végétal contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

Le végétal contribue au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains.

*La clôture peut être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales adaptées au caractère de la rue.*

*Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».*

*La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de*

Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés. Ils peuvent éventuellement être démontés, déplacés et réinstallés si leur implantation ne participe pas à leur valeur patrimoniale.

Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.

Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;
- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;
- elle participe à un projet d'aménagement global.

La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et aux contraintes urbaines.

La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations peuvent être remplacés.

Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.

Sont indiqués sur le plan :

- a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés
- b) les alignements d'arbres remarquables protégés
- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés
- d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer
- e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

*terrassment et sur réseaux souterrains.*

*La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives adaptées à chaque quartier à utiliser.*

*Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.*

*Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures de sol.*

*L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville.*



a) Les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés

Les espaces végétalisés remarquables indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édifices, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière.

Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; côté sud, la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée ; côté nord, les petits jardins privés sont conservés et entretenus, éventuellement créés.

b) Les alignements d'arbres remarquables protégés

Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétués : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

c) Les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Sur l'avenue de Lodève, en cas de renouvellement, les formations en bosquets sont respectées et perpétuées, ainsi que le panachage de conifères et feuillus.

d) Les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer

Les espaces végétalisés sont indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair.

Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée ; côté nord, les petits jardins privés sont conservés et entretenus, éventuellement créés.

Les constructions ponctuelles peuvent être autorisées si

*Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubanage).*

*Il est souhaitable de favoriser la plantation d'essences à feuillage caduc près des grandes maisons, ainsi que de conifères près des voies, pour maintenir la couverture arborée.*

*Les haies ou jardins sur rue contribuent à la qualité des séquences urbaines et paysagères. Il est souhaitable de panacher les essences végétales (arbres, arbustes, plantes grimpantes, vivaces) dans la clôture.*

*En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du*

et seulement si elles n'altèrent pas le caractère végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

Sur les espaces situés entre les façades principales et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

En outre, les constructions à l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas où l'exiguïté ou la morphologie du jardin l'imposent, dans la mesure où elles respectent le caractère de la rue et n'altèrent pas plus de 25% du linéaire de clôture de la parcelle concernée.

#### e) Les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

Les espaces naturels (ripisylve, boisement avec sous-bois spontané, prairie, corridor végétal, friche, arbre isolé, haie champêtre, etc.) indiqués sur le plan par une trame pointillée verte sont préservés dans leur ensemble, toutes strates de végétation comprises.

L'imperméabilisation des sites est proscrite.

Les aménagements, l'entretien et l'usage des lieux permettent le maintien des dynamiques naturelles qui les façonnent.

La continuité du corridor végétalisé constitué par les talus plantés de l'avenue de la Liberté est conservée.

*couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.*

*Le renouvellement de la végétation par dynamiques naturelles (semis spontanés, marcottage, drageonnage, etc.) est recommandé. En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences, de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*L'introduction de plantes filtrantes, épuratrices le long des cours d'eau est souhaitable, ainsi que l'utilisation des techniques de génie végétal.*

## **3.B2 BATIMENTS PATRIMONIAUX COURANTS** **PARTIES CONSTRUITES, EXTENSION OU REHABILITATION**

### **3.B2-1 VOLUME**

#### a) Implantation

Les alignements existants doivent être maintenus. Les retraits existants par rapport aux voies pourront être conservés.

Sur les espaces situés entre la façade principale et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

Des extensions peuvent être autorisées, à condition qu'elles prennent en compte et mettent en valeur la lecture du volume bâti existant et la qualité des façades et des toits.

Les annexes et les extensions respectent les espaces végétalisés et les arbres indiqués sur le plan, selon

l'article B2-6.

La perception des espaces végétalisés en pleine terre prime sur les emprises bâties.

#### b) Hauteur

Les bâtiments pourront être rehaussés à condition :

- que la surélévation soit intégrée dans la composition de la façade et mette en valeur sa typologie ;
- que la hauteur finale du bâti s'inscrive de manière cohérente dans l'épannelage des deux côtés de la rue ou de la section de rue ;
- que cela ne dénature pas le caractère de la rue ou section de rue et s'intègre dans les perspectives urbaines.
- que cela ne compromette pas la salubrité des constructions environnantes.

Les bâtiments faisant partie d'un ensemble architectural indiqué sur le plan ne peuvent pas être rehaussés, sauf si cela n'engage pas le gabarit général de l'ensemble.

Sauf dispositions spécifiques de hauteur dans les fiches de prescriptions :

- Dans la partie Est jusqu'à la rue de la Taillade, et sur une profondeur de 15m à partir de l'alignement de l'avenue de Lodève, la hauteur est limitée à 10 m à l'égout du toit ; au-delà, la hauteur est limitée à 14 m à l'égout du toit.
- Dans la partie Ouest et au Nord de l'avenue de Lodève, depuis la rue de la Taillade jusqu'à la rue d'Alco, la hauteur est limitée à 8m à l'égout du toit.
- Dans la partie Ouest et au Nord de l'avenue de Lodève, depuis la rue d'Alco jusqu'à l'avenue Paul Bringuier, la hauteur est limitée à 8 m à l'égout du toit. Cette hauteur pourra être portée à 12 m si le linéaire de façade sur rue est au moins de 32 m.
- Dans la partie Ouest et au Sud de l'avenue de Lodève depuis la rue de la Taillade jusqu'à l'avenue des Garrats, la hauteur est limitée à 12 m à l'égout du toit sur une profondeur de 15 m.

### 3.B2- 2 TOITURE

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

#### a) Forme

Les toitures sont conformes à la typologie de bâti, de même que les souches, conduits de cheminée, ciels de toit, châssis ou lucarnes. Elles s'intègrent dans les perspectives urbaines,

La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade. Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade.

*La petite échelle générale du bâti permet une densité raisonnée et la conservation des ambiances de l'AVAP ; elle garantit une bonne qualité de vie avec ensoleillement et éclairage des logements, contribue au confort d'été et à la réduction des îlots de chaleur urbains.*

*De manière générale, les toits recouverts de tuiles en terre cuite ronde ont des pentes comprises entre 24% et 37%, Les toits recouverts de tuiles mécaniques plates ont des pentes plus importantes.*

*On trouve aussi des toits mansardés avec des brisis, recouvert d'écailles en ardoises ou terre cuite. Les immeubles d'angles sont parfois traités avec un élément de toiture particulier, accentuant la composition d'angle (dôme, coupole, etc.).*



Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni rehaussement.

En cas de surélévation du bâti, la pente peut être différente, si le matériau employé l'autorise et si cela ne nuit pas à la lecture des perspectives urbaines.

Les toits terrasses peuvent être autorisés :

- soit en cas de surélévation ;
- soit s'ils correspondent à la typologie du bâti ;
- soit s'ils s'inscrivent dans la perspective urbaine de la rue ;
- soit s'ils sont d'une hauteur inférieure ou égale à l'égout du toit, de taille minime par rapport à l'immeuble et permettent d'assurer la transition entre des pans de toitures difficiles à relier, ou de recouvrir une annexe.

Dans le cas de façade à l'alignement, un toit terrasse peut être refusé et un toit en pente exigé si cela contribue à préserver l'harmonie des perspectives urbaines

#### b) Couverture

Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti.

Le métal peut être utilisé, à condition que cela ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.

L'emploi de matériau à effet miroir est interdit. Les relevés d'étanchéité sont métalliques ou maçonnés.

#### c) Ouvertures

Les ouvertures peuvent être autorisés si elles ne constituent pas des éléments rapportés sur le bâtiment et si elles s'intègrent parfaitement à la volumétrie et à l'architecture de la construction et aux perspectives urbaines. Les matériaux utilisés sont en adéquation avec ceux de l'ouvrage.

#### d) Terrasses accessibles

Elles peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Elles se terminent par un couronnement de la façade.

Leur revêtement se fond dans la tonalité générale des murs et des toits.

Les terrasses ne sont pas autorisées :

- sur les pans de toitures visibles depuis les espaces publics.

*Les égouts et faitages des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles.*

*Certaines maisons ou hangars des années 30 ont des façades pignons en alignement sur la rue.*

*Les maisons de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début XX<sup>e</sup> ont en général des toitures plus complexes.*

*Les toits participent fortement aux ambiances des rues.*

*Les modèles les plus courants d'avancée de toiture présents dans le quartier comportent :*

- soit une corniche en pierre qui supporte une gouttière d'appui en zinc moulurée avec une doucine ;
- soit une rangée de génoise avec une gouttière pendante ;
- soit un débord de toit sur chevrons avec une gouttière pendante ;
- soit sur les bâtiments les plus récents une corniche en béton armé qui supporte un chéneau en zinc.

*Les maisons individuelles isolées sur leur terrain ne comportent pas forcément de gouttière.*

*Les toits sont en général revêtus de tuiles en terre cuite rouge rondes dites « canals » ou de forme plate dite « mécanique ».*

*Les matériaux synthétiques ou aluminés ne sont pas compatibles avec les typologies classées B.*

*Les relevés d'étanchéité métalliques sont en zinc, en plomb, en cuivre notamment.*

*Le dernier étage peut être traité en terrasse couverte sous respect de conditions strictes respectant l'article 3 Façade.*

e) Ouvrages en toitures, installations

Les antennes et paraboles sont des installations positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les machineries diverses (sorties de ventilation, cheminée technique, climatisation, etc.) respectent l'intégrité de la toiture et sont regroupées dans des souches traitées en harmonie avec les souches d'origine et avec la typologie de l'immeuble.

Les souches maçonnées sont rectangulaires, avec la longueur dans le sens de la pente. Les couronnements s'inspirent des modèles traditionnels correspondant à la typologie de l'immeuble.

f) Panneaux solaires

En cas de surélévation, d'extension ou de construction neuve, les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les toitures traditionnelles en pente s'ils ne constituent pas des éléments rapportés sur le bâtiment et s'ils s'intègrent à la volumétrie et à l'architecture de la construction et aux perspectives urbaines.

Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toits terrasses, à condition d'être invisibles de l'espace public, masqués par les acrotères, et d'être organisés dans la composition de toiture.

**3.B2 - 3 FACADE**

Toute intervention concourt à la mise en valeur de la typologie d'origine de la façade conservée. Elle renforce l'homogénéité des séquences urbaines et ensembles architecturaux indiqués sur le plan.

a) Prescription de travaux

Sans objet

b) Composition

## 1° Surélévation.

Toute surélévation est inscrite dans la composition de la façade.

## 2° Extensions.

Toute façade à l'alignement s'inscrit dans le rythme et la composition des façades de la rue : elle respecte le rythme parcellaire et est composée en harmonie avec les hauteurs des rez-de-chaussée et des niveaux des façades avoisinantes, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration.

c) Baies

## 1° Surélévation.

Les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie d'origine de la façade.

Les percements s'inscrivent dans la composition de la façade sans forcément reprendre les dispositions de la

*Les antennes et paraboles sont installées si possible dans les combles.*

*Climatiseurs : des dispositions en toiture peuvent être possibles dans certains cas, en composant avec les accidents de toitures, le climatiseur doit alors être habillé d'un caisson métallique.*

*En général, les souches sont en maçonnerie enduite dans le ton de la façade ou en briques de terre cuite rouge appareillées.*

*Avant extension ou rehaussement du bâti, il faut considérer le contexte : statut et forme de l'espace public sur lequel donne la façade, proximité de bâtiments publics ou majeurs, caractéristiques des façades voisines.*

*Il est souhaitable de ne pas occasionner de rupture de perception : les immeubles doivent s'insérer dans le tissu existant.*

*Les percements doivent contribuer à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec perspectives urbaines.*

typologie initiale.

#### 2° Extensions.

Les percements sont en harmonie avec le bâti accolé. Ils contribuent à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les éléments perspectifs de la rue.

La création de porte de garage en rez-de-chaussée peut être interdite si elle est de nature à porter atteinte la composition d'ensemble et au rythme des façades de la rue.

#### d) Couronnement, modénature et décor

Toute façade à l'alignement comporte un couronnement.

Le décor contribue à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les bâtiments adjacents et les perspectives urbaines et paysagère.

#### e) Matériaux et couleurs

Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères.

Les façades appartenant à un ensemble architectural indiqué sur le plan présentent des teintes similaires.

Dans le cas de surélévations, les matériaux utilisés sont en harmonie avec le bâti existant.

#### f) Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur est autorisée pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif choisi pour correspondre à une évolution des techniques.

Le nu de la façade respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace public, ni ne débord des façades adjacentes.

Le parement extérieur de l'ensemble de la façade est à dominante minérale et s'intègre dans les perspectives urbaines.

#### g) Fermetures (portes, fenêtres, volets, stores, etc.)

Le dessin et le matériau des fermetures respectent la typologie du bâti de l'immeuble.

Les vitrines commerciales font l'objet d'un règlement spécifique (§ règle 3.B2-4)

#### h) Serrurerie, ferronnerie (garde-corps, barres d'appui, grilles, barreaudages, ancras de tirant, etc.)

Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

#### i) Boîtiers, installations diverses

Aucune parabole, chute d'eaux usées ou eaux vannes,

*Il respecte les petites dimensions des éléments des décors existants dans le quartier.*

*Il est préférable d'effectuer un relevé précis de la façade conservée avec tous ses éléments de décor et de modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, appuis de balcons, décors sculptés, etc.).*

*Les détails de réalisation de l'isolation par l'extérieur doivent être soignés pour s'inscrire dans la qualité architecturale du tissu urbain.*

*Les nouvelles ferronneries doivent s'inspirer des principes des modèles anciens (caractère plan, effet de résille, richesse des détails). Il est possible de rechercher des traductions contemporaines des balcons et garde-corps en ferronnerie pour retrouver les mêmes rythmes et créer les mêmes plans en avancée que les façades anciennes de la rue, afin d'animer et homogénéiser les perspectives urbaines.*

*Pour le bâti à l'alignement, les boîtes aux lettres sont intégrées dans le volume du bâtiment ou mises en*



conduite de gaz n'est apparente en façade.  
Les boîtiers et boîtes aux lettres sont intégrés avec discrétion dans la composition de la façade et ne sont pas en saillie par rapport au nu extérieur du mur.  
Les sonneries et les ouvre-portes sont intégrés dans les tableaux des portes de façon à mettre en valeur l'entrée de l'immeuble.

Les descentes d'eau sont positionnées verticalement, en fonction de la composition de la façade.

#### j) Réseaux

Les réseaux cheminent le plus possible en souterrain.  
Lorsqu'ils se justifient par l'absence d'autres solutions techniques plus discrètes, les cheminements en façade sont dissimulés dans la composition de la façade.

Les réseaux filaires respectent les dispositions suivantes :

1° Sont interdits :

- les traversées de rues de câbles en aérien ;
- la pose de câbles sur les nez de balcons ;
- les passages de câbles et percements dans des éléments de décors.

Les réseaux filaires ne doivent pas porter atteinte à l'architecture de la façade.

2° Peuvent être interdits :

- la pose de goulottes en façade ;
- la pose de câbles sur des façades sans modénatures (y compris lors de la présence de réseaux existants) ;

3° Sont imposés :

- les traversées de rues en souterrain en utilisant autant que possible les infrastructures existantes (conduites du réseau cuivre par exemple) et en coordination avec les interventions des concessionnaires et autres opérateurs ;
- les cheminements de câbles rectilignes suivant la composition de la façade. Les cheminements de câbles verticaux se font le long des descentes d'eau et/ou en limites latérales des bâtiments, et les cheminements horizontaux se font sous les débords de toits ou les corniches ou au-dessus des bandeaux ;
- l'agrafage des câbles sur toute la longueur de leur cheminement ;
- l'encastrement des boîtiers, coffrets ou armoires dans la façade en les positionnant de façon cohérente avec la composition de la façade et en les dissimulant derrière des portes en bois ou en métal, sans saillie et en harmonie avec les menuiseries ou ferronneries existantes.

#### k) Climatiseurs

Les systèmes de climatiseurs (compresseurs, évacuation, etc.) sont prioritairement mis en place dans les cours et courettes non visibles, en combles ou dans les sous-sols.

*discrétion derrière la porte d'entrée s'il est impossible de les placer à l'intérieur.*

*Pour les maisons, les boîtes aux lettres sont intégrées à la clôture sans en affecter la qualité, ou placées en retrait de la clôture.*

*Les descentes d'eau pluviales doivent être positionnées si possible en limite de la façade.*

*Lorsque le cheminement en façade est indispensable, l'objectif est de limiter au maximum leur impact. Il convient de ne pas endommager les décors et les modénatures et d'utiliser des cheminements aussi discrets que possible. Au-delà même des éléments de décor, les équipements installés ne doivent pas nuire à la lecture et à la perception des façades et de la trame urbaine.*

*En outre, ces installations ne doivent pas systématiquement se faire en suivant les cheminements des réseaux existants mais, au contraire, devenir les nouveaux cheminements de référence.*

*Afin que le dossier puisse être examiné le plus efficacement possible, le demandeur doit systématiquement joindre les éléments suivants à sa demande d'autorisation de travaux :*

- un descriptif des travaux projetés indiquant la nature de l'opération et les techniques employées (cheminement souterrain, en façade, en gaine technique, etc.) ;
- des plans des cheminements projetés et des implantations de boîtiers représentés à l'échelle ;
- une documentation technique des équipements présentant notamment l'aspect et les dimensions des boîtiers installés ;
- un reportage photo de l'état existant sur lequel sont figurés, à l'échelle, les cheminements de câbles et implantations de boîtiers projetés ;
- une justification précise des éventuelles impossibilités techniques.

Si les contraintes obligent à une implantation côté façade, le climatiseur n'est pas posé sur la façade ou sur les garde-corps mais intégré afin de ne pas être visible du domaine public et de respecter l'architecture du bâti. Chaque cas particulier fait l'objet d'un projet qui tient compte de la spécificité de la façade et préserver la qualité de son l'architecture du bâti

Le climatiseur est dissimulé à l'aide de grilles intégrées aux devantures commerciales, aux maçonneries (souple, niche, etc.), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.

Les lames des grilles d'occultation, par leur géométrie (choix de l'inclinaison des lames en fonction du regard, espacement des lames), évitent la vision directe sur l'appareillage, et assurent une ventilation correcte pour la bonne marche des appareils.

#### l) Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade.

### 3.B2- 4 DEVANTURES ET VITRINES

Le traitement des rez-de-chaussée et entresols commerciaux ne porte atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade.

#### a) Composition

Les ouvertures des commerces sont intégrées à la composition de la façade.

Les matériaux plaqués en façade et les auvents qui portent atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ne sont pas autorisés.

Les climatiseurs ne sont pas saillants en façade. Leur intégration à l'arrière de la devanture ou de la vitrine est prévue dans le projet initial.

#### b) Devanture

La pose d'une devanture est compatible avec la typologie de la façade et met en valeur sa composition. Sa composition tient compte du parcellaire. Elle ne peut s'étendre que sur le rez-de-chaussée.

La saillie de la devanture est inférieure à 0,25 m.

La largeur et la mouluration décorative des tableaux de calage de la devanture sont réglées et limitées en fonction de la composition de la façade.

La devanture est en bois. Toutefois, un projet qui respecte la structure architecturale et la typologie de l'immeuble peut être présenté sans utiliser obligatoirement le bois, à condition qu'il reflète une sobriété, une simplicité et une qualité suffisante.

La fermeture est intégrée dans la composition de la devanture.

*Le rez-de-chaussée ne doit pas dénaturer la structure architecturale de l'immeuble, dont la composition doit être visible jusqu'au pied de la façade. Le traitement de la façade en rez-de-chaussée doit être en harmonie avec celui des étages.*

#### Devanture et vitrine

*La fermeture peut être assurée par :*

- des volets de bois repliables dissimulés dans les tableaux de la vitrine ou devanture ;
- des rideaux à enroulement à mailles ajourées ;
- des rideaux roulants micro perforés ;
- des vitrines à verre anti-effraction ;
- des grilles, etc.

*L'emploi de rideau roulant en aluminium brut, non peint, est déconseillé.*

*Le dispositif de fermeture doit être prévu dans le projet de conception de la vitrine ou devanture, avec la prise en compte de la lecture du rez-de-chaussée lorsque le commerce est fermé.*

*Généralement les grilles sont à barreaux droits et ronds avec des traverses en fer plat.*

### c) Vitrine

Si le commerce ne comporte pas de devanture mais seulement une vitrine, les menuiseries sont inscrites dans les tableaux des baies, en retrait du nu extérieur du mur de façade d'au moins 0,15 m. La composition de la vitrine est en harmonie avec la façade.

La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine sans nuire à la perception de la façade. Les coffres des volets roulants sont inscrits dans les tableaux des baies et sont posés en retrait du nu extérieur du mur de façade dans le même plan que l'ensemble menuisé.

Les grilles sont positionnées en tableau des baies et sont sans cadre. Elles sont repliables en tableau ou contre la façade. Elles sont à barreaudage métallique plein.

### d) Éclairage

Les éclairages s'intègrent dans la composition des devantures et des vitrines.

### e) Bâches, store bannes

Les bâches et stores bannes sont des éléments mobiles et repliables, en toile. Ils ne nuisent pas à la lecture de la façade et s'inscrivent dans la composition générale sans empiéter sur les éléments de modénature.

Les bas-volets ne sont pas supérieurs à 0,25 m, ni festonnés.

La pose de stores en étage est étudiée en regard de l'ensemble de l'étage, voire de la façade. Ils peuvent être refusés s'ils nuisent à la lecture de la façade.

### f) Enseignes

Les enseignes sont implantées en fonction de la composition de la façade et ne masquent pas ni sont posées sur des éléments de décor et de modénature (pilastre, encadrements, grilles, bandeaux, porte d'entrée, etc.).

### g) Couleurs

Les couleurs des devantures, vitrines, enseignes et accessoires sont en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries.

### h) Climatiseurs

Les climatiseurs sont intégrés dans la composition des devantures commerciales. Le principe de disposition à mettre en œuvre, quelle que soit sa position, en partie haute (imposte) ou en partie basse (allège ou soubassement) est l'intégration du volume de l'appareil en évitant les saillies en façade, et en installant une grille d'occultation et de ventilation devant l'appareil.

Les grilles présentent des trames suffisamment serrées, ou une inclinaison choisie afin de ne pas voir au travers l'équipement technique.

*Il est préférable de limiter le nombre de teintes en façade.*

*L'utilisation de baie cintrée peut permettre l'intégration de grilles en imposte. En cas de série de baies identiques, le motif de grille pourra être reconduit sur l'ensemble de ces baies, afin de créer une uniformité.*



### 3.B2- 5 CLOTURES

Dans le cas où le bâti n'est pas implanté en limite d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique, cette limite est matérialisée par une clôture, adaptée à la typologie du bâti et au caractère de la voie.

Cette matérialisation ne s'impose pas si la partie de l'unité foncière située entre le bâti et la limite avec une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique est affectée à l'usage public.

Tout projet de clôture tient compte des façades ou des clôtures environnantes. Il fait l'objet d'une simulation de l'intégration de la clôture dans la perspective de la rue.

Suivant le cas, la clôture est composée :

- le long de l'avenue de Lodève, d'un mur en moellons de pierre de 1,50 m à 1,80 m de hauteur.

Les grandes parcelles situées au sud de l'avenue de Lodève concernant les terrains de l'ancienne gendarmerie et ceux du supermarché peuvent avoir une bande végétale en guise de clôture dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- le long de l'avenue de la Liberté, d'un mur en pierre, pouvant aller jusqu'à 2 m de hauteur,
- sur les autres rues, soit d'un mur en pierre, de 1,00 m à 1,60 m de hauteur, soit d'un mur, en pierre ou enduit de 0,80 m minimum de hauteur, surmonté d'une grille.

Les murs sont surmontés d'une couvertine ou d'un couronnement adapté.

Les grilles sont composées, constituées de barreaux métalliques, de 20 mm minimum de section, ou présentent une structure travaillée.

La pose de grillage n'est pas autorisée.

### 3.B2- 6 ESPACES NON BATIS (parc, jardin, cour, ...)

Les espaces libres participent à la mise en valeur de l'architecture et du tissu urbain

Sous toutes ses formes, le végétal contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

Le végétal contribue au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains.

Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés. Ils peuvent éventuellement être démontés, déplacés et réinstallés si leur implantation ne participe pas à leur valeur patrimoniale.

Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.

*La clôture peut être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales adaptées au caractère de la rue.*

*Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».*

*La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de terrassement et sur réseaux souterrains.*

*La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives adaptées à chaque quartier à utiliser.*

*Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.*

Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;
- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;
- elle participe à un projet d'aménagement global.

La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et aux contraintes urbaines.

La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations peuvent être remplacés.

Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.

Sont indiqués sur le plan :

- a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés
- b) les alignements d'arbres remarquables protégés
- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés
- d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer
- e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

- a) Les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés

Les espaces végétalisés remarquables indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édicules, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les

*Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures de sol.*

L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville.

étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière.  
Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; côté sud, la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée ; côté nord, les petits jardins privés sont conservés et entretenus, éventuellement créés.

b) Les alignements d'arbres remarquables protégés

Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétués : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

c) Les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Sur l'avenue de Lodève, en cas de renouvellement, les formations en bosquets sont respectées et perpétuées, ainsi que le panachage de conifères et feuillus.

d) Les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer

Les espaces végétalisés sont indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair.

Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée ; côté nord, les petits jardins privés sont conservés et entretenus, éventuellement créés.

Les constructions ponctuelles peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas le caractère végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

Sur les espaces situés entre les façades principales et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

En outre, les constructions à l'alignement peuvent être

*Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubanage).*

*Il est souhaitable de favoriser la plantation d'essences à feuillage caduc près des grandes maisons, ainsi que de conifères près des voies, pour maintenir la couverture arborée.*

*Les haies ou jardins sur rue contribuent à la qualité des séquences urbaines et paysagères. Il est souhaitable de panacher les essences végétales (arbres, arbustes, plantes grimpances, vivaces) dans la clôture.*

*En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.*



autorisées dans certains cas où l'exiguïté ou la morphologie du jardin l'imposent, dans la mesure où elles respectent le caractère de la rue et n'altèrent pas plus de 25% du linéaire de clôture de la parcelle concernée.

e) Les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

Les espaces naturels (ripisylve, boisement avec sous-bois spontané, prairie, corridor végétal, friche, arbre isolé, haie champêtre, etc.) indiqués sur le plan par une trame pointillée verte sont préservés dans leur ensemble, toutes strates de végétation comprises.

L'imperméabilisation des sites est proscrite.

Les aménagements, l'entretien et l'usage des lieux permettent le maintien des dynamiques naturelles qui les façonnent.

La continuité du corridor végétalisé constitué par les talus plantés de l'avenue de la Liberté est conservée.

*Le renouvellement de la végétation par dynamiques naturelles (semis spontanés, marcottage, drageonnage, etc.) est recommandé. En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences, de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*L'introduction de plantes filtrantes, épuratrices le long des cours d'eau est souhaitable, ainsi que l'utilisation des techniques de génie végétal.*

## 3.C BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

### 3.C-0 GÉNÉRALITÉS

Le classement « C » concerne le bâti d'accompagnement, intégré par son échelle et/ou son implantation dans la trame paysagère des faubourgs. Il est indiqué sur le plan par des pointillés bleus serrés. Il peut être démolé si le projet qui le remplace est de qualité supérieure.

Ces bâtiments s'intègrent dans la trame urbaine et ne dérogent pas à la qualité architecturale propre aux bâtis de l'AVAP, qui participe à l'ambiance spécifique de ces quartiers.

Certains bâtiments classés en « C » sont de bonne facture architecturale. Ils sont trop récents pour juger de leur valeur patrimoniale et demander leur préservation. Leurs façades sont composées, les matériaux et leur mise en œuvre sont soignés. Toute intervention sur ces bâtiments respecte et met en valeur leur architecture.

Les bâtiments nécessitant des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant sont signalés par un numéro sur le plan. Chaque numéro renvoie à une fiche intégrée à la fin de ce document, qui décrit les prescriptions propres à l'élément repéré.

Toute demande d'autorisation comporte un volet paysager qui comprend au minimum une simulation du volume du projet dans son environnement et de l'inscription urbaine et paysagère de la façade concernée et de la clôture éventuelle entre les parcelles adjacentes. Une attention particulière est portée aux bâtiments :

- situés le long des voies majeures ;
- placés dans une position urbaine spécifique, lieu remarquable ou séquence urbaine indiqués sur le plan, tête d'îlot, angle de rue, fond de perspectives ;
- faisant partie d'un ensemble architectural de façades homogènes indiqué sur le plan. Toute intervention sur un bâtiment faisant partie d'un ensemble architectural a comme objectif de renforcer les similitudes entre les façades composant l'ensemble.

Les règles C1 s'appliquent aux parties à réhabiliter ou à restaurer

Les règles C2 s'appliquent aux parties construites : constructions neuves ainsi qu'extensions et surélévations de bâti existant classé en C.

*Les objectifs sont :*

- de restaurer et de mettre en valeur les bâtis et composants à valeur patrimoniale et architecturale ;
- d'améliorer l'aspect des bâtiments sans intérêt ou qui nuisent aux ambiances urbaines ;
- de préserver ou d'améliorer l'insertion des bâtiments dans le contexte urbain et paysager afin de conserver l'ambiance spécifique des quartiers qui bordent l'avenue de Lodève ;
- de permettre la construction d'édifices qui ne dérogent pas à la qualité architecturale propre aux bâtis de l'AVAP ;
- d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments dans le respect de leur architecture.

*Avant toute intervention sur un immeuble, une notice détaillée est nécessaire pour définir un projet global de rénovation cohérent et efficace. Les aspects techniques, esthétiques et historiques sont pris en compte pour allier la préservation du caractère patrimonial de l'immeuble et l'amélioration de ses performances énergétiques.*

*Il peut être intéressant de dégager les cœurs d'îlots pour améliorer l'habitabilité du tissu urbain.*

*S'il y a nécessité de démolir, il est souhaitable de présenter un projet en même temps que le permis de démolir. Si aucun projet de construction n'est prévu dans l'immédiat, il faut présenter un projet d'aménagement du vide créé (occupation végétale, clôture, etc.).*

### 3.C1 BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

#### PARTIES A RESTAURER / REHABILITER

##### 3.C1-1 VOLUME

a) Implantation  
Sans objet.

b) Hauteur  
Sans objet.

##### 3.C1- 2 TOITURE

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

Les éléments de toiture, forme, matériaux de couverture, débords, souches, etc., propres à la typologie de l'immeuble sont maintenus.

a) Forme

Les toitures sont conformes à la typologie de l'immeuble, de même que les souches, conduits de cheminée, ciels de toit, châssis ou lucarnes. Elles s'intègrent dans les perspectives urbaines, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

Les brisis et éléments d'angles sont conservés, restaurés ou restitués.

La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade.

Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade. Les débords de toits sur chevrons, génoises ou corniches sont conservés, restaurés ou restitués.

Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni rehaussement.

Le rehaussement des toitures existantes dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking) peut être autorisé à condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, notamment son couronnement, et aux perspectives urbaines.

Les toits terrasses peuvent être autorisés :

- soit s'ils correspondent à la typologie du bâti ;
- soit s'ils s'inscrivent dans la perspective urbaine de la rue ;
- soit s'ils sont d'une hauteur inférieure ou égale à l'égout du toit, de taille minime par rapport à l'immeuble et permettent d'assurer la transition entre des pans de toitures difficiles à relier, ou de recouvrir une annexe.

Dans le cas de façade à l'alignement, un toit terrasse peut être refusé et un toit en pente exigé si cela contribue à préserver l'harmonie des perspectives urbaines

*Il peut être demandé de réduire la hauteur existante d'un immeuble si le ou les derniers niveaux ne présentent pas de qualité architecturale particulière et s'il émerge de la moyenne des épannelages de la rue.*

*La petite échelle générale du bâti permet une densité raisonnée et la conservation des ambiances de l'AVAP ; elle garantit une bonne qualité de vie avec ensoleillement et éclairage des logements, contribue au confort d'été et à la réduction des îlots de chaleur urbains.*

*De manière générale, les toits recouverts de tuiles en terre cuite ronde ont des pentes comprises entre 24% et 37%, Les toits recouverts de tuiles mécaniques plates ont des pentes plus importantes.*

*On trouve aussi des toits mansardés avec des brisis, recouvert d'écailles en ardoises ou terre cuite. Les immeubles d'angles sont parfois traités avec un élément de toiture particulier, accentuant la composition d'angle (dôme, coupole, etc.).*

*Les égouts et faitages des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles.*

*Certaines maisons ou hangars des années 30 ont des façades pignons en alignement sur la rue.*

*Les maisons de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début XX<sup>e</sup> ont en général des toitures plus complexes.*

\*

*Les toits participent fortement aux ambiances des rues.*

b) Couverture

Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti, en général des tuiles en terre cuite rouge.

Les toits se terminant par des débords sur génoises sont recouverts de tuiles en terre cuite de forme ronde traditionnelle.

Le métal peut être utilisé pour des édicules, annexes ou appentis à condition que cela ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.

Les brisis en ardoise naturelle sont conservés, restaurés ou restitués.

L'emploi de matériau à effet miroir est interdit. Les relevés d'étanchéité sont métalliques ou maçonnés.

Les plaques souples support de couverture peuvent être autorisés, si elles ne portent pas atteinte à la qualité de la toiture, et si aucune partie éventuelle ne reste apparente (en sous face, égout, arêtier, rives, etc.).

c) Ouvertures

Les ciels de toit, châssis de toits et lucarnes traditionnels sont conservés, restaurés ou restitués dans leur forme et matériaux de l'époque de construction.

Les nouveaux châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient peu importants par rapport au pan de toiture (inférieur à 5 % de la surface du versant). Leur proportion est rectangulaire, avec la longueur dans le sens de la pente. Leur surface est plane et en verre.

Le châssis ne dépasse pas un mètre carré et est sans saillie dans le plan de toiture.

Les châssis ne sont pas groupés.

Les verrières peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fassent l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice. Elles chevauchent le faitage ou sont disposées en partie supérieure de la toiture.

Le cadre est métallique. Les parties non vitrées des menuiseries ne sont pas en matériau brillant, ou de teinte tranchant sur la couverture.

d) Terrasses accessibles

Elles peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, si elles sont dans le prolongement du plancher d'un étage, si la couverture domine sur la terrasse, si les faitages sont conservés. Elles se terminent par un couronnement de la façade. Leur revêtement se fond dans la tonalité générale des murs et des toits.

Les terrasses ne sont pas autorisées :

- si elles portent atteinte à des charpentes anciennes de qualité ou à des immeubles présentant une intégrité d'ensemble remarquable ;

*Les modèles les plus courants d'avancée de toiture présents dans le quartier comportent :*

*- soit une corniche en pierre qui supporte une gouttière d'appui en zinc moulurée avec une doucine ;*

*- soit une rangée de génoise avec une gouttière pendante ;*

*- soit un débord de toit sur chevrons avec une gouttière pendante ;*

*- soit sur les bâtiments les plus récents une corniche en béton armé qui supporte un chéneau en zinc.*

*Les maisons individuelles isolées sur leur terrain ne comportent pas forcément de gouttière.*

*Les toits sont en général revêtus de tuiles en terre cuite rouge rondes dites « canals » ou de forme plate dite « mécanique ».*

*Les relevés d'étanchéité métalliques sont en général en zinc, en plomb, en cuivre notamment.*

*La création d'ouverture en toiture est à éviter si il est possible d'ouvrir des baies en façade sans dénaturer la composition de l'ensemble.*

*Les nouvelles ouvertures seront de préférence placées sur les versants de toiture non visibles de l'espace public.*

*Il est souhaitable que les nouveaux châssis de toits respectent l'alignement avec l'axe des fenêtres en façades.*

*Le dernier étage peut être traité en terrasse couverte sous respect de conditions strictes respectant l'article 3 Façade.*



- sur les pans de toitures visibles depuis les espaces publics.

#### e) Ouvrages en toitures, installations

Les antennes et paraboles sont des installations positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les machineries diverses (sorties de ventilation, cheminée technique, climatisation, etc.) respectent l'intégrité de la toiture et sont regroupées dans des souches traitées en harmonie avec les souches d'origine et avec la typologie de l'immeuble.

Les souches sont rectangulaires, avec la longueur dans le sens de la pente. Les couronnements s'inspirent des modèles traditionnels correspondant à la typologie de l'immeuble.

Les souches et conduits de cheminée de qualité sont conservés, restaurés ou restitués afin de pouvoir être utilisés lors des travaux d'aménagements intérieurs (orifice de ventilation, conduit de fumée, etc.).

#### f) Panneaux solaires

La pose de panneaux solaires est strictement limitée sur les toitures traditionnelles en pente et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- ils ne reposent pas sur une toiture présentant une intégrité d'ensemble et conforme à la typologie de l'immeuble ;
- ils se trouvent sur des pans de toitures non visibles depuis les espaces publics ;
- ils sont encastrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans saillies ni reliefs particuliers ;
- les parties non vitrées ne sont pas en matériau à effet miroir ou de teinte tranchant avec la toiture.

Ils font alors l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice et sont intégrés à la composition de l'ensemble du volume. Ils sont réalisés à la manière d'une verrière (forme géométrique simple, proportion et implantation comparable aux ouvertures traditionnelles).

Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toits terrasses, à condition d'être invisibles de l'espace public, masqués par les acrotères, et d'être organisés dans la composition de toiture.

### 3.C1 - 3 FACADE

Toute intervention concourt à la mise en valeur de la typologie d'origine de la façade ou à son amélioration dans le cas de façade sans intérêt. Elle renforce l'homogénéité des séquences urbaines et ensembles architecturaux indiqués sur le plan.

Les prescriptions sont décrites par typologie de façades dans les fiches placées en annexe au règlement.

#### a) Prescription de travaux

*Les antennes et paraboles sont installées si possible dans les combles.*

*Climatiseurs : des dispositions en toiture peuvent être possibles dans certains cas, en composant avec les accidents de toitures, le climatiseur doit alors être habillé d'un caisson métallique.*

*En général, les souches sont en maçonnerie enduite dans le ton de la façade ou en briques de terre cuite rouge appareillées.*

*Les charpentes et couvertures sont des éléments durables. Il est recommandé de ne pas les remplacer par des éléments techniques dont la durée de vie est nettement moindre.*

*Il est souhaitable de placer les panneaux solaires sur des bâtiments annexes de qualité moindre.*

Le ravalement, selon la typologie des immeubles, concerne les façades, éléments de façades (balcons, consoles, corniches, bandeaux, entablements, décors divers, etc.), retours sur rues adjacentes, pignons, visibles depuis le domaine public. Le ravalement des façades est délimité depuis le sol (voie publique ou privée), terrain privé, ainsi que depuis la base d'une cour anglaise si celle-ci est visible depuis le rez-de-chaussée, jusqu'à la gouttière et l'avant-toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation. Cela comprend aussi les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite mais participant à l'ordonnement de la façade. Les éléments en limite du domaine public (mur de clôture, poteaux et portails, etc.) sont concernés aussi par le ravalement.

Les interventions de ravalement portent sur :

1° La remise en état et la mise en valeur des façades :

- des façades en pierre de taille et toutes modénatures associées (bandeaux, corniches, entablements, pilastres, chapiteaux, consoles, balcons, encadrements, frises, modillons, etc.) ;
- des façades enduites ou peintes ;
- de tous les dispositifs de fermeture (portes, menuiseries, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc.) ;
- des ouvrages divers de protection et de défense (barre d'appui, garde-corps, barreaudages, auvents, marquises, etc.) ;
- des devantures (magasins, locaux commerciaux ou administratifs) ;
- des accessoires extérieurs.

2° Le nettoyage :

- des plaques indiquant le numéro de l'immeuble et s'il y a lieu le nom de la voie, afin de n'y laisser aucune trace de peinture, ni de souillure ;
- des plaques commémoratives apposées sur les façades.

3° La mise en conformité des enseignes avec la réglementation locale de publicité, des enseignes et pré-enseignes. Les ouvrages ou parties d'ouvrages publicitaires non conformes sont déposés lors des travaux et ne pourront être réinstallés qu'après autorisation.

4° L'intégration des éléments techniques (climatiseurs, faisceaux de câbles hors réseaux filaires).

#### b) Composition

Les façades ou les parties de façades ordonnancées sont conservées, restaurées ou restituées.

Les composants architecturaux présentant un intérêt architectural sont conservés, restaurés ou restitués, et mis en valeur.

Dans le cadre de façade remaniée, les éléments et ouvertures présentant un intérêt patrimonial sont préservés et mis en valeur par la recomposition de la

*Les dispositifs de fermeture en rez-de-chaussée sont destinés à être traités par la Ville avec un produit anti-graffitis.*

*Avant tout ravalement, remaniement de la façade ou reconstruction du bâti, il faut considérer le contexte : statut et forme de l'espace public sur lequel donne la façade, proximité de bâtiments publics ou majeurs, caractéristiques des façades voisines.*

*Il est souhaitable de ne pas occasionner de rupture de perception : les immeubles doivent s'insérer dans le tissu existant.*

façade qui s'inspire de la typologie d'origine de l'immeuble. Les trames verticales et horizontales sont préservées.

Si la façade est disparate et sans valeur patrimoniale, elle peut être restructurée, à condition que cela aille dans le sens d'une amélioration de la composition de façade et de son intégration dans le contexte urbain.

Les avancées créées par les balcons sont conformes à la typologie de la façade et de même profondeur que les balcons fin XIX<sup>e</sup> début XX<sup>e</sup> siècle présents dans la rue.

Pour les façades visibles depuis l'espace ouvert au public, une loggia peut être aménagée au dernier niveau sous toiture si la façade respecte les conditions suivantes :

- elle ne fait pas partie d'une séquence de façades ou d'un ensemble architectural indiqués sur le plan ;
- l'absence de qualité architecturale autorise le remaniement du dernier niveau ;
- le bâtiment comporte au moins trois étages ;
- la façade ne comporte pas de corniche.

L'harmonie de la façade est préservée ou améliorée, au niveau de la composition, des percements, matériaux et teintes.

#### c) Baies

Les ouvertures sont conservées, restaurées ou restituées dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

Les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie d'origine de la façade.

La création de porte de garage en rez-de-chaussée peut être interdite si elle est de nature à porter atteinte à la composition d'ensemble et au rythme des façades de la rue.

#### d) Couronnement, modénature et décor

Toute façade à l'alignement comporte un couronnement.

Les couronnements à valeur patrimoniale sont conservés, restaurés ou restitués lorsqu'ils ont été déposés.

Les différents éléments de décor et de modénature propres à la typologie de l'immeuble sont conservés, restaurés ou restitués dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

Dans le cadre de façade très remaniée qui ne comporte que quelques éléments de modénature d'origine, un décor est créé en harmonie avec la typologie d'origine et les façades adjacentes.

#### e) Matériaux et couleurs

Les façades et les éléments d'architecture en pierre de taille sont conservés, restaurés ou restitués. La pierre existante reste apparente, elle est ravalée en respectant la mouluration, les décors et le calcin. Toute peinture sur pierre de taille est interdite.

Les façades ou parties de façade en maçonnerie de moellons sont enduites et les couleurs d'enduits

*Les façades peuvent être classées en grandes catégories, qui peuvent être présentes sur un même édifice :*

- la façade en pierre de taille ;
- la façade en moellons de type « meulière » ;
- la façade enduite sur toute sa surface avec ou sans décor ;
- la façade avec partie courante enduite, avec ou sans décor, et éléments de modénature en pierre de taille.

*D'autres matériaux sont visibles en parement, tels que le moellon, la brique, la céramique.*

*Les façades de la mi-XX<sup>e</sup> siècle associent le béton aux matériaux traditionnels, pierres, briques, enduit.*

*Les façades récentes peuvent présenter des matériaux de facture plus contemporaine : béton, verre, bois. Certaines sont réalisées en matériaux qui permettent des grandes portées et des grandes hauteurs : structures de béton ou d'acier, façades rideaux, panneaux rapportés en béton, pierres, verre, bardages métalliques ou matériaux de synthèse.*

*Dans la mesure du possible, les percements qui ont été remaniés doivent retrouver leurs proportions d'origine.*

*Les percements doivent contribuer à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec perspectives urbaines.*

*Il est préférable d'effectuer un relevé précis de la façade avec tous ses éléments de décor et de modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, appuis de balcons, décors sculptés, etc.).*

*En cas de ravalement, les couleurs et matériaux mis en*

conformes aux couleurs traditionnelles des sables et des terres naturelles.

Les reprises et les ravalements respectent la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillages de pierre de taille, modénatures enduites, aspect et finition, rejointoiement, couleurs, etc.).

Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères. Le caractère minéral reste dominant.

Les façades appartenant à un ensemble architectural indiqué sur le plan présentent des teintes similaires.

Dans le cas de surélévations, les matériaux utilisés sont en harmonie avec le bâti existant.

#### f) Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur est strictement limitée, et ne pourra être autorisée que pour certaines façades enduites qui pourront être décroutées et recevoir un enduit isolant dans les conditions suivantes :

- que l'enduit en place n'ait pas de valeur patrimoniale spécifique (enduit de cimentier, etc.) ;
- que cet enduit isolant ne modifie pas l'aspect initial de la façade et n'altère pas la lecture des modénatures ;
- que cet enduit isolant soit compatible avec la nature du mur et n'altère pas ses qualités hygrométriques.

Certaines façades sans modénatures, décors, ni qualité de revêtement pourront recevoir une isolation par l'extérieur pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif existant ou choisi et sans incompatibilité technique, dans les conditions suivantes :

- le doublage extérieur au rez-de-chaussée respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace public, ni ne débord des façades adjacentes ;
- le doublage extérieur peut dépasser l'alignement pour les niveaux supérieurs à la condition de bien s'insérer dans la séquence bâtie ;
- les débords de toit sont conservés. Les rives du toit sont restituées si nécessaires à l'identique ;
- le parement extérieur est à dominante minérale et s'intègre dans les perspectives urbaines.

Dans le cas où une seule façade est doublée par l'extérieur, une attention particulière est portée à la liaison avec les façades en retour.

#### g) Fermetures (portes, fenêtres, volets, contrevents, lambrequins, stores en bois, etc.)

Le dessin et le matériau des fermetures correspondent à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble. Les profils d'origine des fenêtres sont respectés.

Les fermetures sont homogènes (position dans le tableau, matériaux, découpage en carreaux, profils des bois, teintes, etc.) pour l'ensemble des baies d'une même façade, sauf éventuellement pour les rez-de-

*œuvre doivent faire l'objet d'un avis préalable : des exemples en place sont pris en référence sinon des échantillons réels sont créés avant travaux.*

*Les teintes de façades doivent rester proches des teintes de la pierre afin de ne pas nuire à l'harmonie générale des fronts bâtis.*

*Les mortiers, enduits et badigeons doivent être plus souples que les supports et laisser respirer les maçonneries. Sur les murs en pierre ou moellons de pierre, ils doivent être à la chaux.*

*La finition doit être précisée par chaque maître d'ouvrage ou pétitionnaire.*

*Tout matériau non minéral est à utiliser de façon modéré en façade afin de conserver l'homogénéité des fronts bâtis.*

*Des dessins de détail des raccords entre la façade isolée avec les façades non isolées et le toit pourront être demandés.*

*Les détails de réalisation de l'isolation par l'extérieur doivent être soignés pour s'inscrire dans la qualité architecturale du tissu urbain.*

*Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, etc.) et les éléments qui leur sont associés (lambrequins, garde-corps, etc.) contribuent fortement au caractère et à l'esthétique de l'immeuble.*

*Les menuiseries les plus anciennes jouent un rôle essentiel dans le caractère des façades.*

*Les fenêtres et portes-fenêtres en bois fin XIX<sup>e</sup> du début du XX<sup>e</sup> siècle et des années 30 sont difficiles à reproduire. Elles doivent être si possible conservées et restaurées.*



chaussée et les entresols.

Les teintes sont en harmonie avec les différents éléments du décor.

Les fenêtres sont posées à l'intérieur du tableau des baies avec un retrait minimum de 0,15 m du nu extérieur du mur de façade. Elles occupent la totalité de l'ouverture des baies et en suivent la forme, notamment pour les baies cintrées.

La pose en « rénovation » sur dormant peut être interdite si cela n'est pas compatible avec la typologie de l'immeuble.

La pose de châssis coulissants et de fenêtres au nu extérieur du mur n'est pas autorisée.

Les volets en bois à lattes verticales repliables en tableaux sont conservés, restaurés, restitués dans leurs formes, dessins et matériaux de l'époque de construction.

Les volets roulants peuvent être interdits si cela n'est pas compatible avec la typologie de l'immeuble. Ils sont remplacés par des modèles adaptés à la typologie de la façade. Seuls peuvent être conservés les volets roulants ou les stores qui sont des dispositions d'origine (façades du XX<sup>e</sup> siècle).

Les portes participant à la typologie de l'immeuble sont conservées, restaurées, et restitués selon un modèle identique à l'origine, ainsi que leurs matériaux, décor et mouluration. Les impostes en ferronnerie sont conservés et restaurés.

Les portes anciennes en bois de garage et de remise ou commerce sont conservés et restaurés.

Les portes de garage ne comportent pas d'imposte fixe sauf si celle-ci est vitrée ou fermée par une grille. Elles sont pleines, leur parement est sobre et homogène sur toute la surface de la porte.

Les vitrines commerciales font l'objet d'un règlement spécifique (§ règle 3.C1-4)

h) Serrurerie, ferronnerie (garde-corps, barres d'appui, grilles, barreaudages, ancrages de tirant, etc.)

Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

Les serrureries et ferronneries, forme et couleurs, s'intègrent à l'architecture du bâtiment et sont homogènes sur l'ensemble d'une même façade.

Les coloris des ferronneries sont homogènes sur l'ensemble d'une même façade.

i) Boîtiers, installations diverses

Aucune parabole, chute d'eaux usées ou eaux vannes, conduite de gaz n'est apparente en façade.

Les boîtiers et boîtes aux lettres sont intégrés avec discrétion dans la composition de la façade et ne sont pas en saillie par rapport au nu extérieur du mur.

Les sonneries et les ouvre-portes sont intégrés dans les

*De manière générale :*

- les menuiseries sont en bois ;

- les fenêtres sont à battants ouvrants à la française ;

- les clairs de vitre des fenêtres et portes-fenêtres sont découpés en grands carreaux plus hauts que larges, avec des proportions adaptées à la typologie de la façade ;

- les clairs de vitre sont découpés par des petits bois de section fine.

*En cas de restauration, l'immeuble doit faire l'objet de travaux d'isolation préalables (plancher bas, toits, murs) avant tout remplacement des menuiseries.*

*Il est possible d'améliorer les performances énergétiques des menuiseries existantes :*

- en remplaçant les joints

- en remplaçant le vitrage par des vitres épaisses isolantes, un double-vitrage fin ou en posant un survitrage côté intérieur.

- en doublant les fenêtres par la pose de menuiseries côté intérieur.

*En général, les portes sont en menuiserie de bois plein.*

*Il est souhaitable que le traitement de finition des portes soit adapté à l'essence et à la qualité du bois*

*Les portes de garage ou de remise recevront un parement bois. Si elles sont en métal, celui-ci ne doit pas être visible.*

*Les nouvelles ferronneries doivent s'inspirer des modèles anciens (caractère plan, effet de résille, richesse des détails). Il est possible de rechercher des traductions contemporaines des balcons et garde-corps en ferronnerie pour retrouver les mêmes rythmes et créer les mêmes plans en avancée que les façades anciennes de la rue, afin d'animer et homogénéiser les perspectives urbaines.*

*Pour le bâti à l'alignement, les boîtes aux lettres sont intégrées dans le volume du bâtiment ou mises en discrétion derrière la porte d'entrée s'il est impossible de les placer à l'intérieur.*

*Pour les maisons, les boîtes aux lettres sont intégrées à la clôture sans en affecter la qualité, ou placées en retrait de la clôture.*

tableaux des portes de façon à mettre en valeur l'entrée de l'immeuble.

Chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont restaurés ou remplacés selon les dispositions correspondant à l'époque de construction du bâtiment. Les descentes, gargouilles et dauphins ouvragés sont conservés et restaurés.

Les descentes d'eau sont positionnées verticalement, en fonction de la composition de la façade.

Les ventouses ne percent pas un mur donnant sur l'espace public.

#### j) Réseaux

Les réseaux cheminent le plus possible en souterrain.

Lorsqu'ils se justifient par l'absence d'autres solutions techniques plus discrètes, les cheminements en façade s'adaptent à la modénature de la façade et sont dissimulés dans la composition de l'édifice existant. En cas d'encastrement, la modénature et les décors de façades sont conservés.

Les réseaux filaires respectent les dispositions suivantes :

1° Sont interdits :

- les traversées de rues de câbles en aérien ;
- la pose de câbles sur les nez de balcons ;
- les passages de câbles et percements dans des éléments de décors.

Les réseaux filaires ne doivent pas porter atteinte à l'architecture de la façade.

2° Peuvent être interdits :

- la pose de goulottes en façade ;
- la pose de câbles sur des façades sans modénatures (y compris lors de la présence de réseaux existants) ;

3° Sont imposés :

- les traversées de rues en souterrain en utilisant autant que possible les infrastructures existantes (conduites du réseau cuivre par exemple) et en coordination avec les interventions des concessionnaires et autres opérateurs ;
- les cheminements de câbles rectilignes suivant la composition de la façade. Les cheminements de câbles verticaux se font le long des descentes d'eau et/ou en limites latérales des bâtiments, et les cheminements horizontaux se font sous les débords de toits ou les corniches ou au-dessus des bandeaux ;
- l'agrafage des câbles sur toute la longueur de leur cheminement ;
- la mise en peinture des câbles dans la teinte de la façade et en coordination avec les éventuelles opérations de ravalement ;
- l'encastrement des boîtiers, coffrets ou armoires dans la façade en les positionnant de façon cohérente avec la composition de la façade et en les dissimulant derrière des portes en bois ou en métal, sans saillie et en

*Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont en général, en zinc, en fonte ou en cuivre.*

*Les descentes d'eau pluviales doivent être positionnées si possible en limite de la façade.*

*Lorsque le cheminement en façade est indispensable, l'objectif est de limiter au maximum leur impact. Il convient de ne pas endommager les décors et les modénatures et d'utiliser des cheminements aussi discrets que possible. Au-delà même des éléments de décor, les équipements installés ne doivent pas nuire à la lecture et à la perception des façades et de la trame urbaine.*

*En outre, ces installations ne doivent pas systématiquement se faire en suivant les cheminements des réseaux existants mais, au contraire, devenir les nouveaux cheminements de référence.*

*Afin que le dossier puisse être examiné le plus efficacement possible, le demandeur doit systématiquement joindre les éléments suivants à sa demande d'autorisation de travaux :*

- un descriptif des travaux projetés indiquant la nature de l'opération et les techniques employées (cheminement souterrain, en façade, en gaine technique, etc.) ;
- des plans des cheminements projetés et des implantations de boîtiers représentés à l'échelle ;
- une documentation technique des équipements présentant notamment l'aspect et les dimensions des boîtiers installés ;
- un reportage photo de l'état existant sur lequel sont figurés, à l'échelle, les cheminements de câbles et implantations de boîtiers projetés ;
- une justification précise des éventuelles impossibilités techniques.

harmonie avec les menuiseries ou ferronneries existantes.

#### k) Climatiseurs

Les systèmes de climatiseurs (compresseurs, évacuation, etc.) sont prioritairement mis en place dans les cours et courettes non visibles, en combles ou dans les sous-sols.

Si les contraintes obligent à une implantation côté façade, le climatiseur n'est pas posé sur la façade ou sur les garde-corps mais intégré afin de ne pas être visible du domaine public et de respecter l'architecture du bâti. Chaque cas particulier fait l'objet d'un projet qui tient compte de la spécificité de la façade et préserve la qualité de son architecture.

Le climatiseur est dissimulé à l'aide de grilles intégrées aux devantures commerciales, aux maçonneries (souple, niche, etc.), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.

Les lames des grilles d'occultation, par leur géométrie (choix de l'inclinaison des lames en fonction du regard, espacement des lames), évitent la vision directe sur l'appareillage, et assurent une ventilation correcte pour la bonne marche des appareils.

#### l) Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade.

### 3.C1- 4 DEVANTURES ET VITRINES

Le traitement des rez-de-chaussée et entresols commerciaux ne porte atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade.

#### a) Composition

Les ouvertures des commerces sont intégrées à la composition de la façade, les percements d'origine, les éléments de modénature et de décors devant être conservés ou restitués.

Les portes et porches d'immeubles conservent ou retrouvent leur destination initiale d'accès et de passage. Les matériaux plaqués en façade et les auvents qui portent atteinte au caractère architectural de l'immeuble ne sont pas autorisés et sont déposés lors de travaux modificatifs sur l'immeuble.

Les climatiseurs ne sont pas saillants en façade. Leur intégration à l'arrière de la devanture ou de la vitrine est prévue dans le projet initial.

#### b) Devanture

Les devantures datant de l'époque de construction de l'immeuble et ayant un intérêt architectural sont soit conservées et restaurées, soit restituées dans leurs formes et matériaux de l'époque de construction.

*Le climatiseur peut être encastré dans des niches aménagées dans la maçonnerie à côté de la fenêtre, la pierre de façade étant rainurée pour permettre la ventilation.*

*Le climatiseur peut être installé en imposte avec des grilles d'occultation simulant des lambrequins si c'est compatible avec la taille et la typologie de la baie. Si ce dispositif est utilisé, il doit être reproduit sur l'ensemble des baies de l'immeuble, même si celles-ci ne reçoivent pas de climatiseurs, pour préserver l'homogénéité de la façade de l'immeuble. Le caisson du climatiseur doit être adapté et intégré à la géométrie de la baie, sans saillie sur le nu extérieur.*

*Le climatiseur peut être implanté dans un ancien soupirail. Dans ce cas, le dispositif s'accompagne d'une grille d'occultation à lames et de barreaudages. Le climatiseur est alors posé en console dans la cave.*

*Toute intervention sur les devantures et vitrine doit respecter le « Guide de recommandations de devantures commerciales ».*

*Le rez-de-chaussée ne doit pas dénaturer la structure architecturale de l'immeuble, dont la composition doit être visible jusqu'au pied de la façade. Le traitement de la façade en rez-de-chaussée doit être en harmonie avec celui des étages.*

*Il est souhaitable de procéder à des sondages, avant d'établir un projet, pour retrouver les éventuelles anciennes devantures*

#### Devanture et vitrine

*La fermeture peut être assurée par :*

- des volets de bois repliables dissimulés dans les tableaux de la vitrine ou devanture ;
- des rideaux à enroulement à mailles ajourées ;

La pose d'une devanture est compatible avec la typologie de la façade et met en valeur sa composition. Elle peut être refusée si l'architecture de la façade s'y oppose. Sa composition tient compte du parcellaire. Elle ne peut s'étendre que sur le rez-de-chaussée.

La saillie de la devanture est inférieure à 0,25 m.

La largeur et la mouluration décorative des tableaux de calage de la devanture sont réglées et limitées en fonction de la composition de la façade.

La devanture est en bois. Toutefois, un projet qui respecte la structure architecturale et la typologie de l'immeuble peut être présenté sans utiliser obligatoirement le bois, à condition qu'il reflète une sobriété, une simplicité et une qualité suffisante.

La fermeture est intégrée dans la composition de la devanture.

#### c) Vitrine

Si le commerce ne comporte pas de devanture mais seulement une vitrine, les menuiseries sont inscrites dans les tableaux des baies, en retrait du nu extérieur du mur de façade d'au moins 0,15 m. La composition de la vitrine est en harmonie avec la façade.

La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine sans nuire à la perception de la façade. Les coffres des volets roulants sont inscrits dans les tableaux des baies et sont posés en retrait du nu extérieur du mur de façade dans le même plan que l'ensemble menuisé.

Les grilles sont positionnées en tableau des baies et sont sans cadre. Elles sont repliables en tableau ou contre la façade. Elles sont à barreaudage métallique plein.

#### d) Éclairage

Les éclairages s'intègrent dans la composition des devantures et des vitrines.

#### e) Bâches, store bannes

Les bâches et stores bannes sont des éléments mobiles et repliables, en toile. Ils ne nuisent pas à la lecture de la façade et s'inscrivent dans la composition générale sans empiéter sur les éléments de modénature.

Les bas-volets ne sont pas supérieurs à 0,25 m, ni festonnés.

La pose de stores en étage est étudiée en regard de l'ensemble de l'étage, voire de la façade. Ils peuvent être refusés s'ils nuisent à la lecture de la façade.

#### f) Enseignes

Les enseignes sont implantées en fonction de la composition de la façade et ne masquent pas ni sont posées sur des éléments de décor et de modénature (pilastre, encadrements, grilles, bandeaux, porte d'entrée, etc.).

#### g) Couleurs

Les couleurs des devantures, vitrines, enseignes et accessoires sont en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries.

- des rideaux roulants micro perforés ;

- des vitrines à verre anti-effraction ;

- des grilles, etc.

*L'emploi de rideau roulant en aluminium brut, non peint, est déconseillé.*

*Le dispositif de fermeture doit être prévu dans le projet de conception de la vitrine ou devanture, avec la prise en compte de la lecture du rez-de-chaussée lorsque le commerce est fermé.*

*Généralement les grilles sont à barreaux droits et ronds avec des traverses en fer plat.*

*Il est préférable de limiter le nombre de teintes en façade.*



h) Climatiseurs

Les climatiseurs sont intégrés dans la composition des devantures commerciales. Le principe de disposition à mettre en œuvre, quelle que soit sa position, en partie haute (imposte) ou en partie basse (allège ou soubassement) est l'intégration du volume de l'appareil en évitant les saillies en façade, et en installant une grille d'occultation et de ventilation devant l'appareil.

Les grilles présentent des trames suffisamment serrées, ou une inclinaison choisie afin de ne pas voir au travers l'équipement technique.

*L'utilisation de baie cintrée peut permettre l'intégration de grilles en imposte. En cas de série de baies identiques, le motif de grille pourra être reconduit sur l'ensemble de ces baies, afin de créer une uniformité.*

**3.C1- 5 CLOTURES**

Dans le cas où le bâti n'est pas implanté en limite d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique, cette limite est matérialisée par une clôture, adaptée à la typologie du bâti et au caractère de la voie.

Cette matérialisation ne s'impose pas si la partie de l'unité foncière située entre le bâti et la limite avec une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique est affectée à l'usage public.

Les clôtures et portails correspondant à la typologie de l'immeuble ou indiqués sur le plan sont conservés, restaurés ou restitués de façon identique aux clôtures d'origine, si elles présentent une qualité architecturale et patrimoniale.

*La clôture peut être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales adaptées au caractère de la rue.*

Les percements ne sont autorisés que s'ils sont composés en cohérence avec la parcelle et l'espace public, et s'ils ne nuisent pas à la qualité de la clôture.

Les murs et les portails des grandes parcelles et des enclos sont conservés s'ils présentent une valeur patrimoniale.

Tout projet de clôture tient compte des façades ou des clôtures environnantes. Il fait l'objet d'une simulation de l'intégration de la clôture dans la perspective de la rue.

Suivant le cas, la clôture est composée :

- le long de l'avenue de Lodève, d'un mur en moellons de pierre de 1,50 m à 1,80 m de hauteur.

Les grandes parcelles situées au sud de l'avenue de Lodève concernant les terrains de l'ancienne gendarmerie et ceux du supermarché peuvent avoir une bande végétale en guise de clôture dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- le long de l'avenue de la Liberté, d'un mur en pierre, pouvant aller jusqu'à 2 m de hauteur,

- sur les autres rues, soit d'un mur en pierre, de 1,00 m à 1,60 m de hauteur, soit d'un mur, en pierre ou enduit de 0,80 m minimum de hauteur, surmonté d'une grille.

Les murs sont surmontés d'une couvertine ou d'un couronnement adapté.

Les grilles sont composées, constituées de barreaux métalliques, de 20 mm minimum de section, ou présentent une structure travaillée.

La pose de grillage n'est pas autorisée.

### 3.C1- 6 ESPACES NON BATIS

#### (parc, jardin, cour, ...)

Les espaces libres participent à la mise en valeur de l'architecture et du tissu urbain

Sous toutes ses formes, le végétal contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

Le végétal contribue au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains.

Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés. Ils peuvent éventuellement être démontés, déplacés et réinstallés si leur implantation ne participe pas à leur valeur patrimoniale.

Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.

Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;
- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;
- elle participe à un projet d'aménagement global.

La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et aux contraintes urbaines.

La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations

*Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».*

*La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de terrassement et sur réseaux souterrains.*

*La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives adaptées à chaque quartier à utiliser.*

*Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.*

*Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures de sol.*

*L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville*

peuvent être remplacés.

Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.

Sont indiqués sur le plan :

- a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés
- b) les alignements d'arbres remarquables protégés
- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés
- d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer
- e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

- a) Les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés

Les espaces végétalisés remarquables indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édicules, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière.

Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; côté sud, la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée ; côté nord, les petits jardins privés sont conservés et entretenus, éventuellement créés.

- b) Les alignements d'arbres remarquables protégés

Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétués : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

- c) Les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales.

*Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubanage).*

*Il est souhaitable de favoriser la plantation d'essences à feuillage caduc près des grandes maisons, ainsi que de conifères près des voies, pour maintenir la couverture arborée.*

Sur l'avenue de Lodève, en cas de renouvellement, les formations en bosquets sont respectées et perpétuées, ainsi que le panachage de conifères et feuillus.

d) Les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer

Les espaces végétalisés sont indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair.

Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée ; côté nord, les petits jardins privés sont conservés et entretenus, éventuellement créés.

Les constructions ponctuelles peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas le caractère végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

Sur les espaces situés entre les façades principales et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

En outre, les constructions à l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas où l'exiguïté ou la morphologie du jardin l'imposent, dans la mesure où elles respectent le caractère de la rue et n'altèrent pas plus de 25% du linéaire de clôture de la parcelle concernée.

e) Les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

Les espaces naturels (ripisylve, boisement avec sous-bois spontané, prairie, corridor végétal, friche, arbre isolé, haie champêtre, etc.) indiqués sur le plan par une trame pointillée verte sont préservés dans leur ensemble, toutes strates de végétation comprises.

L'imperméabilisation des sites est proscrite.

Les aménagements, l'entretien et l'usage des lieux permettent le maintien des dynamiques naturelles qui les façonnent.

La continuité du corridor végétalisé constitué par les talus plantés de l'avenue de la Liberté est conservée.

*Les haies ou jardins sur rue contribuent à la qualité des séquences urbaines et paysagères. Il est souhaitable de panacher les essences végétales (arbres, arbustes, plantes grimpantes, vivaces) dans la clôture.*

*En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.*

*Le renouvellement de la végétation par dynamiques naturelles (semis spontanés, marcottage, drageonnage, etc.) est recommandé. En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences, de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*L'introduction de plantes filtrantes, épuratrices le long des cours d'eau est souhaitable, ainsi que l'utilisation des techniques de génie végétal.*

### 3.C2 BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT PARTIES CONSTRUITES, EXTENSIONS ET SURELEVATIONS

#### 3.C2-1 VOLUME

a) Implantation

Les alignements existants doivent être maintenus. Les



retraits existants par rapport aux voies pourront être conservés

Sur les espaces situés entre la façade principale et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

Des extensions peuvent être autorisées, à condition qu'elles prennent en compte et mettent en valeur la lecture du volume bâti existant et la qualité des façades et des toits.

Les annexes et les extensions respectent les espaces végétalisés et les arbres indiqués sur le plan, selon l'article C2-6.

La perception des espaces végétalisés en pleine terre prime sur les emprises bâties.

#### b) Hauteur

Les bâtiments pourront être éventuellement rehaussé(s) à conditions :

- que la surélévation, le cas échéant, soit intégrée dans la composition de la façade et mette en valeur sa typologie ;
- que la hauteur finale du bâti s'inscrive de manière cohérente dans l'épannelage des deux côtés de la rue ou de la section de rue ;
- que cela ne dénature pas le caractère de la rue ou section de rue et s'intègre dans les perspectives urbaines ;
- que cela ne compromette pas la salubrité des constructions environnantes.

Les bâtiments faisant partie d'un ensemble architectural indiqué sur le plan ne peuvent pas être rehaussés, sauf si cela n'engage pas le gabarit général de l'ensemble.

Sauf dispositions spécifiques de hauteur dans les fiches de prescriptions :

- Dans la partie Est jusqu'à la rue de la Taillade, et sur une profondeur de 15m à partir de l'alignement de l'avenue de Lodève, la hauteur est limitée à 10 m à l'égout du toit ; au-delà, la hauteur est limitée à 14 m à l'égout du toit.

- Dans la partie Ouest et au Nord de l'avenue de Lodève, depuis la rue de la Taillade jusqu'à la rue d'Alco, la hauteur est limitée à 8m à l'égout du toit.

- Dans la partie Ouest et au Nord de l'avenue de Lodève, depuis la rue d'Alco jusqu'à l'avenue Paul Bringuier, la hauteur est limitée à 8 m à l'égout du toit. Cette hauteur pourra être portée à 12 m si le linéaire de façade sur rue est au moins de 32 m.

- Dans la partie Ouest et au Sud de l'avenue de Lodève depuis la rue de la Taillade jusqu'à l'avenue des Garrats, la hauteur est limitée à 12 m à l'égout du toit sur une profondeur de 15 m.

*La petite échelle générale du bâti permet une densité raisonnée et la conservation des ambiances de l'AVAP ; elle garantit une bonne qualité de vie avec ensoleillement et éclairage des logements, contribue au confort d'été et à la réduction des îlots de chaleur urbains.*

### 3.C2- 2 TOITURE

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

#### a) Forme

Les toitures doivent s'intégrer dans les perspectives urbaines, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade. Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade.

Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni rehaussement.

En cas de surélévation du bâti, la pente peut être différente, si le matériau employé l'autorise et si cela ne nuit pas à la lecture des perspectives urbaines.

Les toits terrasses peuvent être autorisés :

- soit en cas de surélévation ;
- soit s'ils correspondent à la typologie du bâti ;
- soit s'ils s'inscrivent dans la perspective urbaine de la rue ;
- soit s'ils sont d'une hauteur inférieure ou égale à l'égout du toit, de taille minimale par rapport à l'immeuble et permettent d'assurer la transition entre des pans de toitures difficiles à relier, ou de recouvrir une annexe.

Dans le cas de façade à l'alignement, un toit terrasse peut être refusé et un toit en pente exigé si cela contribue à préserver l'harmonie des perspectives urbaines

#### b) Couverture

Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti.

Le métal peut être utilisé à condition que cela ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.

L'emploi de matériau à effet miroir est interdit.

Les plaques souples support de couverture peuvent être autorisés, si elles ne portent pas atteinte à la qualité de la toiture, et si aucune partie éventuelle ne reste apparente (en sous face, égout, arêtier, rives, etc.).

*De manière générale, les toits recouverts de tuiles en terre cuite ronde ont des pentes comprises entre 24% et 37%, Les toits recouverts de tuiles mécaniques plates ont des pentes plus importantes.*

*Les égouts et faitages des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles.*

*Les toits participent fortement aux ambiances des rues.*

*Les modèles les plus courants d'avancée de toiture présents dans le quartier comportent :*

- soit une corniche en pierre qui supporte une gouttière d'appui en zinc moulurée avec une doucine ;
- soit une rangée de génoise avec une gouttière pendante ;
- soit un débord de toit sur chevrons avec une gouttière pendante ;
- soit sur les bâtiments les plus récents une corniche en béton armé qui supporte un chéneau en zinc.

*Les maisons individuelles isolées sur leur terrain ne comportent pas forcément de gouttière.*

*Les toits sont en général revêtus de tuiles en terre cuite rouge rondes dites « canals » ou de forme plate dite « mécanique ».*

*L'emploi de matériau synthétique ou aluminé—ne répond pas à la prescription. Les relevés d'étanchéité métalliques sont en zinc, en plomb, en cuivre notamment.*

c) Ouvertures

Les ouvertures peuvent être autorisés si elles ne constituent pas des éléments rapportés sur le bâtiment et si elles s'intègrent parfaitement à la volumétrie et à l'architecture de la construction et aux perspectives urbaines. Les matériaux utilisés sont en adéquation avec ceux de l'ouvrage.

d) Terrasses accessibles

Elles peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Elles se terminent par un couronnement de la façade.

Leur revêtement se fond dans la tonalité générale des murs et des toits.

Les terrasses ne sont pas autorisées :

- sur les pans de toitures visibles depuis les espaces publics.

Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toits terrasses, à condition d'être invisibles de l'espace public, masqués par les acrotères, et d'être organisés dans la composition de toiture.

e) Ouvrages en toitures, installations

Les antennes et paraboles sont des installations positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les machineries diverses (sorties de ventilation, cheminée technique, climatisation, etc.) respectent l'intégrité de la toiture et sont regroupées dans des souches traitées en harmonie avec les souches d'origine et avec la typologie de l'immeuble.

Les souches sont rectangulaires, avec la longueur dans le sens de la pente.

f) Panneaux solaires

Les panneaux solaires peuvent être autorisés s'ils ne constituent pas des éléments rapportés sur le bâtiment et s'ils s'intègrent à la volumétrie et à l'architecture de la construction et aux perspectives urbaines.

**3.C2 - 3 FACADE**

Toute intervention concourt à la mise en valeur de la typologie d'origine de la façade conservée. Elle renforce l'homogénéité des séquences urbaines et ensembles architecturaux indiqués sur le plan.

Les prescriptions sont décrites par typologie de façades dans les fiches placées en annexe au règlement.

a) Prescription de travaux

Sans objet.

b) Composition

1° Surélévation.

Toute surélévation est inscrite dans la composition de la façade.

*Le dernier étage peut être traité en terrasse couverte sous respect de conditions strictes respectant l'article 3 Façade.*

*Les antennes et paraboles sont installées si possible dans les combles.*

*Climatiseurs : des dispositions en toiture peuvent être possibles dans certains cas, en composant avec les accidents de toitures, le climatiseur doit alors être habillé d'un caisson métallique.*

*En général, les souches sont en maçonnerie enduite dans le ton de la façade ou en briques de terre cuite rouge appareillées.*

## 2° Constructions neuves et extensions

Toute façade à l'alignement s'inscrit dans le rythme et la composition des façades de la rue : elle respecte le rythme parcellaire et est composée en harmonie avec les hauteurs des rez-de-chaussée et des niveaux des façades avoisinantes, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration.

## c) Baies

## 1° Surélévation.

Les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie de la façade.

Les percements s'inscrivent dans la composition de la façade sans forcément reprendre les dispositions de la typologie initiale.

## 2° Constructions neuves, Extensions.

Les percements sont en harmonie avec le bâti accolé. Ils contribuent à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les éléments perspectifs de la rue.

La création de porte de garage en rez-de-chaussée peut être interdite si elle est de nature à porter atteinte à la composition d'ensemble et au rythme des façades de la rue.

d) Couronnement, modénature et décor

Toute façade à l'alignement comporte un couronnement.

Le décor contribue à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les bâtiments adjacents et les perspectives urbaines et paysagère.

Il respecte les petites dimensions des éléments des décors existants dans le quartier.

Dans le cas de surélévation ou d'extension, il contribue de surcroît à l'harmonie du bâtiment

e) Matériaux et couleurs

Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères. Le caractère minéral reste dominant.

Dans le cas de surélévations, les matériaux utilisés sont en harmonie avec le bâti existant.

f) Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur est autorisée pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif choisi pour correspondre à une évolution des techniques.

*Certaines sont réalisées en matériaux qui permettent des grandes portées et des grandes hauteurs : structures de béton ou d'acier, façades rideaux, panneaux rapportés en béton, pierres, verre, bardages métalliques ou matériaux de synthèse.*

*Les percements doivent contribuer à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec perspectives urbaines.*

*Il est préférable d'effectuer un relevé précis de la façade conservée avec tous ses éléments de décor et de modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, appuis de balcons, décors sculptés, etc.).*

*Les mortiers, enduits et badigeons doivent être plus souples que les supports et laisser respirer les maçonneries. Sur les murs en pierre ou moellons de pierre, ils doivent être à la chaux.*

*La finition doit être précisée par chaque maître d'ouvrage ou pétitionnaire.*

*Tout matériau non minéral est à utiliser de façon modéré en façade afin de conserver l'homogénéité des fronts bâtis.*

*Les détails de réalisation de l'isolation par l'extérieur doivent être soignés pour s'inscrire dans la qualité architecturale du tissu urbain.*



Le nu de la façade respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace public, ni ne déborde des façades adjacentes.

Le parement extérieur de l'ensemble de la façade est à dominante minérale et s'intègre dans les perspectives urbaines.

g) Fermetures (portes, fenêtres, volets, stores, etc.)

Le dessin et le matériau des fermetures correspondent à la typologie de la construction

Les vitrines commerciales font l'objet d'un règlement spécifique (§ règle 3.C2-4).

h) Serrurerie, ferronnerie (garde-corps, barres d'appui, grilles, barreaudages, ancrés de tirant, etc.)

Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

i) Boîtiers, installations diverses

Aucune parabole, chute d'eaux usées ou eaux vannes, conduite de gaz n'est apparente en façade.

Les boîtiers et boîtes aux lettres sont intégrés avec discrétion dans la composition de la façade et ne sont pas en saillie par rapport au nu extérieur du mur.

Les sonneries et les ouvre-portes sont intégrés dans les tableaux des portes de façon à mettre en valeur l'entrée de l'immeuble.

Les descentes d'eau sont positionnées verticalement, en fonction de la composition de la façade.

j) Réseaux

Les réseaux cheminent le plus possible en souterrain. Lorsqu'ils se justifient par l'absence d'autres solutions techniques plus discrètes.

Les réseaux filaires respectent les dispositions suivantes :

1° Sont interdits :

- les traversées de rues de câbles en aérien ;
- la pose de câbles sur les nez de balcons ;
- les passages de câbles et percements dans des éléments de décors.

2° Sont imposés :

- les traversées de rues en souterrain en utilisant autant que possible les infrastructures existantes (conduites du réseau cuivre par exemple) et en coordination avec les interventions des concessionnaires et autres opérateurs ;
- la réalisation de colonnes montantes regroupant l'ensemble des réseaux filaires ;
- les cheminements de câbles rectilignes suivant la composition de la façade. Les cheminements de câbles

*Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, etc.) et les éléments qui leur sont associés (garde-corps, etc.) contribuent au caractère et à l'esthétique de l'immeuble.*

*Les nouvelles ferronneries doivent s'inspirer des principes des modèles anciens (caractère plan, effet de résille, richesse des détails). Il est possible de rechercher des traductions contemporaines des balcons et garde-corps en ferronnerie pour retrouver les mêmes rythmes et créer les mêmes plans en avancée que les façades anciennes de la rue, afin d'animer et homogénéiser les perspectives urbaines.*

*Pour le bâti à l'alignement, les boîtes aux lettres sont intégrées dans le volume du bâtiment ou mises en discrétion derrière la porte d'entrée s'il est impossible de les placer à l'intérieur.*

*Pour les maisons, les boîtes aux lettres sont intégrées à la clôture sans en affecter la qualité, ou placées en retrait de la clôture.*

*Les descentes d'eau pluviales doivent être positionnées si possible en limite de la façade.*

*Lorsque le cheminement en façade est indispensable, l'objectif est de limiter au maximum leur impact. Il convient de ne pas endommager les décors et les modénatures et d'utiliser des cheminements aussi discrets que possible. Au-delà même des éléments de décor, les équipements installés ne doivent pas nuire à la lecture et à la perception des façades et de la trame urbaine.*

*En outre, ces installations ne doivent pas systématiquement se faire en suivant les cheminements des réseaux existants mais, au contraire, devenir les nouveaux cheminements de référence.*

*Afin que le dossier puisse être examiné le plus efficacement possible, le demandeur doit systématiquement joindre les éléments suivants à sa demande d'autorisation de travaux :*

- un descriptif des travaux projetés indiquant la nature de l'opération et les techniques employées (cheminement souterrain, en façade, en gaine technique, etc.) ;
- des plans des cheminements projetés et des

verticaux se font le long des descentes d'eau et/ou en limites latérales des bâtiments, et les cheminements horizontaux se font sous les débords de toits ou les corniches ou au-dessus des bandeaux ;

- l'agrafage des câbles sur toute la longueur de leur cheminement ;

- l'encastrement des boîtiers, coffrets ou armoires dans la façade en les positionnant de façon cohérente avec la composition de la façade et en les dissimulant derrière des portes en bois ou en métal, sans saillie et en harmonie avec les menuiseries ou ferronneries.

#### k) Climatiseurs

Les systèmes de climatiseurs (compresseurs, évacuation, etc.) sont prioritairement mis en place dans les cours et courettes non visibles, en combles ou dans les sous-sols.

Si les contraintes obligent à une implantation côté façade, le climatiseur n'est pas posé sur la façade ou sur les garde-corps mais intégré afin de ne pas être visible du domaine public et de préserver la qualité de l'architecture du bâti.

Le climatiseur est dissimulé à l'aide de grilles intégrées aux devantures commerciales, aux maçonneries (souple, niche, etc.), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.

Les lames des grilles d'occultation, par leur géométrie (choix de l'inclinaison des lames en fonction du regard, espacement des lames), évitent la vision directe sur l'appareillage, et assurent une ventilation correcte pour la bonne marche des appareils.

#### l) Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade.

### 3.C2- 4 DEVANTURES ET VITRINES

Le traitement des rez-de-chaussée et entresols commerciaux ne porte atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade.

#### a) Composition

Les ouvertures des commerces sont intégrées à la composition de la façade. Les matériaux plaqués en façade et les auvents qui portent atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ne sont pas autorisés.

Les climatiseurs ne sont pas saillants en façade. Leur intégration à l'arrière de la devanture ou de la vitrine est prévue dans le projet initial.

#### b) Devanture

La pose d'une devanture est compatible avec la typologie de la façade et met en valeur sa composition. Sa composition tient compte du parcellaire. Elle ne peut

*implantations de boîtiers représentés à l'échelle ;*

*- une documentation technique des équipements présentant notamment l'aspect et les dimensions des boîtiers installés ;*

*- un reportage photo de l'état existant sur lequel sont figurés, à l'échelle, les cheminements de câbles et implantations de boîtiers projetés ;*

*- une justification précise des éventuelles impossibilités techniques.*

*Le rez-de-chaussée ne doit pas dénaturer la structure architecturale de l'immeuble, dont la composition doit être visible jusqu'au pied de la façade. Le traitement de la façade en rez-de-chaussée doit être en harmonie avec celui des étages.*

#### Devanture et vitrine

*La fermeture peut être assurée par :*

*- des volets de bois repliables dissimulés dans les tableaux de la vitrine ou devanture ;*

s'étendre que sur le rez-de-chaussée.

La saillie de la devanture est inférieure à 0,25 m.

La largeur et la mouluration décorative des tableaux de calage de la devanture sont réglées et limitées en fonction de la composition de la façade.

La devanture est en bois. Toutefois, un projet qui respecte la structure architecturale et la typologie de l'immeuble peut être présenté sans utiliser obligatoirement le bois, à condition qu'il reflète une sobriété, une simplicité et une qualité suffisante.

La fermeture est intégrée dans la composition de la devanture.

#### c) Vitrine

Si le commerce ne comporte pas de devanture mais seulement une vitrine, les menuiseries sont inscrites dans les tableaux des baies, en retrait du nu extérieur du mur de façade d'au moins 0,15 m. La composition de la vitrine est en harmonie avec la façade.

La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine sans nuire à la perception de la façade. Les coffres des volets roulants sont inscrits dans les tableaux des baies et sont posés en retrait du nu extérieur du mur de façade dans le même plan que l'ensemble menuisé.

Les grilles sont positionnées en tableau des baies et sont sans cadre. Elles sont repliables en tableau ou contre la façade. Elles sont à barreaudage métallique plein.

#### d) Éclairage

Les éclairages s'intègrent dans la composition des devantures et des vitrines.

#### e) Bâches, store bannes

Les bâches et stores bannes sont des éléments mobiles et repliables, en toile. Ils ne nuisent pas à la lecture de la façade et s'inscrivent dans la composition générale sans empiéter sur les éléments de modénature.

Les bas-volets ne sont pas supérieurs à 0,25 m, ni festonnés.

La pose de stores en étage est étudiée en regard de l'ensemble de l'étage, voire de la façade. Ils peuvent être refusés s'ils nuisent à la lecture de la façade.

#### f) Enseignes

Les enseignes sont implantées en fonction de la composition de la façade et ne masquent pas ni sont posées sur des éléments de décor et de modénature (pilastre, encadrements, grilles, bandeaux, porte d'entrée, etc.).

#### g) Couleurs

Les couleurs des devantures, vitrines, enseignes et accessoires sont en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries.

#### h) Climatiseurs

Les climatiseurs sont intégrés dans la composition des devantures commerciales. Le principe de disposition à

- des rideaux à enroulement à mailles ajourées ;

- des rideaux roulants micro perforés ;

- des vitrines à verre anti-effraction ;

- des grilles, etc.

*L'emploi de rideau roulant en aluminium brut, non peint, est déconseillé.*

*Le dispositif de fermeture doit être prévu dans le projet de conception de la vitrine ou devanture, avec la prise en compte de la lecture du rez-de-chaussée lorsque le commerce est fermé.*

*Généralement les grilles sont à barreaux droits et ronds avec des traverses en fer plat.*

*Il est préférable de limiter le nombre de teintes en façade.*

mettre en œuvre, quelle que soit sa position, en partie haute (imposte) ou en partie basse (allège ou soubassement) est l'intégration du volume de l'appareil en évitant les saillies en façade, et en installant une grille d'occultation et de ventilation devant l'appareil.

Les grilles présentent des trames suffisamment serrées, ou une inclinaison choisie afin de ne pas voir au travers l'équipement technique.

### 3.C2- 5 CLOTURES

Dans le cas où le bâti n'est pas implanté en limite d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique, cette limite est matérialisée par une clôture, adaptée à la typologie du bâti et au caractère de la voie.

Cette matérialisation ne s'impose pas si la partie de l'unité foncière située entre le bâti et la limite avec une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique est affectée à l'usage public.

Les clôtures et portails correspondant à la typologie de l'immeuble ou indiqués sur le plan sont conservés, restaurés ou restitués de façon identique aux clôtures d'origine, si elles présentent une qualité architecturale et patrimoniale.

Les percements ne sont autorisés que s'ils sont composés en cohérence avec la parcelle et l'espace public, et s'ils ne nuisent pas à la qualité de la clôture.

Les murs et les portails des grandes parcelles et des enclos sont conservés s'ils présentent une valeur patrimoniale.

Tout projet de clôture tient compte des façades ou des clôtures environnantes. Il fait l'objet d'une simulation de l'intégration de la clôture dans la perspective de la rue.

Suivant le cas, la clôture est composée :

- le long de l'avenue de Lodève, d'un mur en moellons de pierre de 1,50 m à 1,80 m de hauteur.

Les grandes parcelles situées au sud de l'avenue de Lodève concernant les terrains de l'ancienne gendarmerie et ceux du supermarché peuvent avoir une bande végétale en guise de clôture dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- le long de l'avenue de la Liberté, d'un mur en pierre, pouvant aller jusqu'à 2 m de hauteur,

- sur les autres rues, soit d'un mur en pierre, de 1,00 m à 1,60 m de hauteur, soit d'un mur, en pierre ou enduit de 0,80 m minimum de hauteur, surmonté d'une grille.

Les murs sont surmontés d'une couvertine ou d'un couronnement adapté.

Les grilles sont composées, constituées de barreaux métalliques, de 20 mm minimum de section, ou présentent une structure travaillée.

La pose de grillage n'est pas autorisée.

*L'utilisation de baie cintrée peut permettre l'intégration de grilles en imposte. En cas de série de baies identiques, le motif de grille pourra être reconduit sur l'ensemble de ces baies, afin de créer une uniformité.*

*La clôture peut être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales adaptées au caractère de la rue.*



### 3.C2- 6 ESPACES NON BATIS

#### (parc, jardin, cour, ...)

Les espaces libres participent à la mise en valeur de l'architecture et du tissu urbain

Sous toutes ses formes, le végétal contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

Le végétal contribue au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains.

Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés. Ils peuvent éventuellement être démontés, déplacés et réinstallés si leur implantation ne participe pas à leur valeur patrimoniale.

Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.

Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;
- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;
- elle participe à un projet d'aménagement global.

La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et aux contraintes urbaines.

La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations peuvent être remplacés.

Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.

*Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».*

*La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de terrassement et sur réseaux souterrains.*

*La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives adaptées à chaque quartier à utiliser.*

*Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.*

*Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures de sol.*

*L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville.*

Sont indiqués sur le plan :

- a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés
- b) les alignements d'arbres remarquables protégés
- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés
- d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer
- e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

- a) Les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés

Les espaces végétalisés remarquables indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édicules, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière.

Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; côté sud, la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée ; côté nord, les petits jardins privés sont conservés et entretenus, éventuellement créés.

- b) Les alignements d'arbres remarquables protégés

Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétués : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

- c) Les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales.

Sur l'avenue de Lodève, en cas de renouvellement, les formations en bosquets sont respectées et perpétuées, ainsi que le panachage de conifères et feuillus.

*Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubanage).*

*Il est souhaitable de favoriser la plantation d'essences à feuillage caduc près des grandes maisons, ainsi que de conifères près des voies, pour maintenir la couverture arborée.*

d) Les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer

Les espaces végétalisés sont indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair.

Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée ; côté nord, les petits jardins privés sont conservés et entretenus, éventuellement créés.

Les constructions ponctuelles peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas le caractère végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

Sur les espaces situés entre les façades principales et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

En outre, les constructions à l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas où l'exiguïté ou la morphologie du jardin l'imposent, dans la mesure où elles respectent le caractère de la rue et n'altèrent pas plus de 25% du linéaire de clôture de la parcelle concernée.

e) Les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

Les espaces naturels (ripisylve, boisement avec sous-bois spontané, prairie, corridor végétal, friche, arbre isolé, haie champêtre, etc.) indiqués sur le plan par une trame pointillée verte sont préservés dans leur ensemble, toutes strates de végétation comprises.

L'imperméabilisation des sites est proscrite.

Les aménagements, l'entretien et l'usage des lieux permettent le maintien des dynamiques naturelles qui les façonnent.

La continuité du corridor végétalisé constitué par les talus plantés de l'avenue de la Liberté est conservée.

*Les haies ou jardins sur rue contribuent à la qualité des séquences urbaines et paysagères. Il est souhaitable de panacher les essences végétales (arbres, arbustes, plantes grimpantes, vivaces) dans la clôture.*

*En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.*

*Le renouvellement de la végétation par dynamiques naturelles (semis spontanés, marcottage, drageonnage, etc.) est recommandé. En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences, de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*L'introduction de plantes filtrantes, épuratrices le long des cours d'eau est souhaitable, ainsi que l'utilisation des techniques de génie végétal.*

## 3.D BATIMENTS HORS TRAME URBAINE

### 3.D- 0 GÉNÉRALITÉS

Les règles « D » s'appliquent aux bâtiments sans valeur patrimoniale non insérés dans la trame urbaine des faubourgs, ainsi qu'à leurs extensions et surélévations. Ils sont signalés sur le plan par des pointillés bleus lâches.

Si ces bâtiments sont démolis, les bâtiments reconstruits sont des constructions neuves classées en « C », qui se voient appliquer les règles C2.

Les bâtiments nécessitant des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant sont signalés par un numéro sur le plan. Chaque numéro renvoie à une fiche intégrée à la fin de ce document, qui décrit les prescriptions propres à l'élément repéré.

L'objectif est d'améliorer leur insertion dans le paysage urbain, à l'occasion de travaux de ravalement ou de restructuration.

### 3.D- 1 VOLUME

#### a) Implantation

L'implantation des constructions résulte d'un plan d'aménagement d'ensemble du terrain ; elle respecte les tracés et composition existant et met en valeur le bâti patrimonial éventuellement présent sur le site.

#### b) Hauteur

Les hauteurs sont composées en fonction des perspectives urbaines et de la hauteur des immeubles en vis-à-vis ou en mitoyen.

L'échelle des espaces publics est préservée

Sauf dispositions spécifiques de hauteur dans les fiches de prescriptions :

- Dans la partie Est jusqu'à la rue de la Taillade, et sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement de l'avenue de Lodève, la hauteur est limitée à 10 m à l'égout du toit ; au-delà, la hauteur est limitée à 14m à l'égout du toit.

- Dans la partie Ouest et au Nord de l'avenue de Lodève, depuis la rue de la Taillade jusqu'à la rue d'Alco, la hauteur est limitée à 8m à l'égout du toit.

- Dans la partie Ouest et au Nord de l'avenue de Lodève, depuis la rue d'Alco jusqu'à l'avenue Paul Bringuier, la hauteur est limitée à 8 m à l'égout du toit. Cette hauteur pourra être portée à 12 m si le linéaire de façade sur rue est au moins de 32 m.

- Dans la partie Ouest et au Sud de l'avenue de Lodève depuis la rue de la Taillade jusqu'à l'avenue des Garrats, la hauteur est limitée à 12m à l'égout du toit sur une profondeur de 15m.

*S'il y a nécessité de démolir, il est souhaitable de présenter un projet en même temps que le permis de démolir. Si aucun projet de construction n'est prévu dans l'immédiat, il faut présenter un projet d'aménagement du vide créé (occupation végétale, clôture, etc.).*

*L'échelle des espaces publics doit être préservée. Il peut être demandé en cas de restructuration du bâti de réduire la hauteur existante d'un immeuble si il émerge des hauteurs moyennes des immeubles de la rue et si cela porte atteinte à la qualité des perspectives urbaines.*

*L'avenue de Lodève est l'axe structurant de l'AVAP. Il faut préserver son ambiance spécifique et éviter toute rupture de perception.*

*Dans la partie Ouest et au Sud de l'avenue de Lodève depuis la rue de la Taillade jusqu'à l'avenue des Garrats, la hauteur des bâtiments doit correspondre à la canopée des arbres à planter.*



### 3.D- 2 TOITURE

Les toitures s'intègrent dans les perspectives urbaines, par leur forme, matériaux et teintes employés.  
Les formes et matériaux contemporains sont acceptés à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans le tissu environnant et correspondent à la typologie architecturale de l'immeuble.  
Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

#### a) Ouvrages en toitures, installations

Les antennes et paraboles sont des installations positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les machineries diverses (sorties de ventilation, cheminée technique, climatisation, etc.) respectent l'intégrité de la toiture et sont regroupées dans des émergences ne portant atteinte ni à l'architecture de l'immeuble ni aux perspectives urbaines.

- les parties non vitrées ne sont pas en matériau à effet miroir, réfléchissant ou de teinte tranchant avec la toiture.

#### b) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés, s'ils rassemblent les critères suivants :

- ils s'intègrent à la composition de la toiture et de l'ensemble du volume, et ne nuisent pas à la perception du bâti ;
- ils font l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur du bâti ;
- les parties non vitrées ne sont pas en matériau à effet miroir, réfléchissant ou de teinte tranchant avec la toiture.

### 3.D- 3 FACADE

Toute intervention contribue à la mise en valeur du bâtiment et concourt à mieux l'intégrer dans le paysage urbain.

Les techniques de ravalement, les matériaux et les teintes sont conformes à la typologie de la façade, et adaptés au support.

Les prescriptions sont décrites par typologie de façades dans les fiches placées en annexe au règlement.

#### a) Prescription de travaux

Le ravalement, selon la typologie des immeubles, concerne les façades, éléments de façades (balcons, consoles, corniches, bandeaux, entablements, décors divers, etc.), retours sur rues adjacentes, pignons, visibles depuis le domaine public. Le ravalement des façades est délimité depuis le sol (voie publique ou privée), terrain privé, ainsi que depuis la base d'une cour

*Climatiseurs : des dispositions en toiture peuvent être possibles dans certains cas, en composant avec les accidents de toitures, le climatiseur doit alors être habillé d'un caisson métallique.*

anglaise si celle-ci est visible depuis le rez-de-chaussée, jusqu'à la gouttière et l'avant-toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation. Cela comprend aussi les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite mais participant à l'ordonnement de la façade. Les éléments en limite du domaine public (mur de clôture, poteaux et portails, etc.) sont concernés aussi par le ravalement.

Les interventions de ravalement portent sur tous les éléments qui composent la façade :

1° La remise en état et la mise en valeur des façades :

- des façades en pierre de taille et toutes modénatures associées (bandeaux, corniches, entablements, pilastres, chapiteaux, consoles, balcons, encadrements, frises, modillons, etc.) ;
- des façades enduites ou peintes ;
- de tous les dispositifs de fermeture (portes, menuiseries, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc.) ;
- des ouvrages divers de protection et de défense (barre d'appui, garde-corps, barreaudages, auvents, marquises, etc.) ;
- des devantures (magasins, locaux commerciaux ou administratifs) ;
- des accessoires extérieurs.

2° Le nettoyage :

- des plaques indiquant le numéro de l'immeuble et s'il y a lieu le nom de la voie, afin de n'y laisser aucune trace de peinture, ni de souillure ;
- des plaques commémoratives apposées sur les façades.

3° La mise en conformité des enseignes avec la réglementation locale de publicité, des enseignes et pré-enseignes. Les ouvrages ou parties d'ouvrages publicitaires non conformes sont déposés lors des travaux et ne pourront être réinstallés qu'après autorisation.

4° L'intégration des éléments techniques (climatiseurs, faisceaux de câbles hors réseaux filaires).

#### b) Composition, baies, modénature et décor

La composition et le décor contribuent à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant en s'harmonisant avec les éléments perspectifs de la rue.

En cas de ravalement ou de restructuration de façade, il ne faut pas appauvrir le décor par un projet moins riche que l'existant.

#### c) Matériaux et couleurs

Les matériaux contemporains sont acceptés à condition qu'ils s'insèrent dans le tissu environnant et correspondent à la typologie architecturale de l'immeuble.

Le parement extérieur est à dominante minérale.

*Les dispositifs de fermeture en rez-de-chaussée sont destinés à être traités par la Ville avec un produit anti-graffitis.*

*Les façades peuvent être classées en différentes catégories, qui peuvent être présentes sur un même édifice :*

- la façade en pierre de taille ;
- la façade enduite sur toute sa surface avec ou sans décor ;
- la façade avec partie courante enduite, avec ou sans décor, et éléments de modénature en pierre de taille.

*D'autres matériaux sont visibles en parement, tels que le moellon, la brique, la céramique.*

*Les façades de la mi- XX<sup>e</sup> siècle associent le béton aux matériaux traditionnels, pierres, briques, enduit.*

*Les façades récentes peuvent présenter des matériaux*

d) Isolation par l'extérieur des constructions existantes

L'isolation par l'extérieur est strictement limitée, et ne pourra être autorisée que pour certaines façades enduites qui pourront être décastrées et recevoir un enduit isolant dans les conditions suivantes :

- que l'enduit en place n'ait pas de valeur patrimoniale spécifique (enduit de cimentier, etc.) ;
- que cet enduit isolant ne modifie pas l'aspect initial de la façade et n'altère pas la lecture des modénatures ;
- que cet enduit isolant soit compatible avec la nature du mur et n'altère pas ses qualités hygrométriques.

Certaines façades sans modénatures, décors, ni qualité de revêtement pourront recevoir une isolation par l'extérieur pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif existant ou choisi pour correspondre à une évolution des techniques, et sans incompatibilité technique dans les conditions suivantes :

- le doublage extérieur respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace public, ni ne débord des façades mitoyennes ;
- le doublage extérieur peut dépasser l'alignement pour les niveaux supérieurs à la condition de bien s'insérer dans la séquence bâtie ;
- les débords de toit sont conservés. Les rives du toit sont restituées si nécessaires à l'identique ;
- le parement extérieur est à dominante minérale et s'intègre dans les perspectives urbaines.

Dans le cas où une seule façade est doublée par l'extérieur, une attention particulière est portée à la liaison avec les façades en retour.

e) Fermetures (portes, fenêtres volets, etc.)

Les matériaux contemporains sont acceptés à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans le tissu environnant. Le type et le coloris des fermetures sont homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, sauf éventuellement pour les rez-de-chaussée et sont en harmonie avec les différents éléments du décor.

f) Serrurerie et ferronnerie

Les serrureries et ferronneries, forme et couleurs, s'intègrent à l'architecture du bâtiment et sont homogènes sur l'ensemble d'une même façade. Les coloris des ferronneries sont homogènes sur l'ensemble d'une même façade.

g) Boîtiers, installations diverses

Aucune parabole, chute d'eaux usées ou eaux vannes, conduite de gaz n'est apparente en façade.

Les boîtiers et boîtes aux lettres sont intégrés avec discrétion dans la composition de la façade et ne sont pas en saillie par rapport au nu extérieur du mur. Les sonneries et les ouvre-portes sont intégrés dans les tableaux des portes de façon à mettre en valeur l'entrée de l'immeuble.

Les descentes d'eau sont positionnées en fonction de la composition de la façade.

*de facture plus contemporaine : béton, verre, bois. Certaines sont réalisés en matériaux qui permettent des grandes portées et des grandes hauteurs : structures de béton ou d'acier, façades rideaux, panneaux rapportés en béton, pierres, verre, bardages métalliques ou matériaux de synthèse.*

*Il est souhaitable de ne pas occasionner de rupture de perception : les immeubles doivent s'insérer dans la trame paysagère. Seuls les édifices publics ou majeurs peuvent éventuellement ressortir de l'ensemble.*

*Composition et décors doivent s'inspirer de la richesse et de la petite dimension des éléments des façades anciennes du quartier.*

*Il est souhaitable de ne pas multiplier les teintes sur une même façade. En cas de restauration, l'immeuble doit faire l'objet de travaux préalable d'isolation (plancher bas, toits, murs) avant le remplacement des menuiseries.*

) Réseaux

Les réseaux cheminent le plus possible en souterrain. Lorsqu'ils se justifient par l'absence d'autres solutions techniques plus discrètes, les cheminements en façade s'adaptent à la modénature de la façade et sont dissimulés dans la composition de l'édifice existant. En cas d'encastrement, la modénature et les décors de façades sont conservés.

Les réseaux filaires respectent les dispositions suivantes :

1° Sont interdits :

- les traversées de rues de câbles en aérien ;
- la pose de câbles sur les nez de balcons ;
- les passages de câbles et percements dans des éléments de décors.

Les réseaux filaires ne doivent pas porter atteinte à l'architecture de la façade.

2° Peuvent être interdits :

- la pose de goulottes en façade ;
- la pose de câbles sur des façades sans modénatures (y compris lors de la présence de réseaux existants) ;

3° Sont imposés :

- les traversées de rues en souterrain en utilisant autant que possible les infrastructures existantes (conduites du réseau cuivre par exemple) et en coordination avec les interventions des concessionnaires et autres opérateurs ;
- les cheminements de câbles rectilignes suivant la composition de la façade. Les cheminements de câbles verticaux se font le long des descentes d'eau et/ou en limites latérales des bâtiments, et les cheminements horizontaux se font sous les débords de toits ou les corniches ou au-dessus des bandeaux ;
- l'agrafage des câbles sur toute la longueur de leur cheminement ;
- la mise en peinture des câbles dans la teinte de la façade et en coordination avec les éventuelles opérations de ravalement ;
- l'encastrement des boîtiers, coffrets ou armoires dans la façade en les positionnant de façon cohérente avec la composition de la façade et en les dissimulant derrière des portes en bois ou en métal, sans saillie et en harmonie avec les menuiseries ou ferronneries existantes.

j) Climatiseurs

Les systèmes de climatiseurs (compresseurs, évacuation, etc.) sont prioritairement mis en place dans les cours et courettes non visibles, en combles ou dans les sous-sols.

Si les contraintes obligent à une implantation côté façade, le climatiseur n'est pas posé sur la façade ou sur les garde-corps mais intégré afin de ne pas être visible

*Lorsque le cheminement en façade est indispensable, l'objectif est de limiter au maximum leur impact. Il convient de ne pas endommager les décors et les modénatures et d'utiliser des cheminements aussi discrets que possible. Au delà même des éléments de décor, les équipements installés ne doivent pas nuire à la lecture et à la perception des façades et de la trame urbaine.*

*En outre, ces installations ne doivent pas systématiquement se faire en suivant les cheminements des réseaux existants mais, au contraire, devenir les nouveaux cheminements de référence.*

*Afin que le dossier puisse être examiné le plus efficacement possible, le demandeur doit systématiquement joindre les éléments suivants à sa demande d'autorisation de travaux :*

- un descriptif des travaux projetés indiquant la nature de l'opération et les techniques employées (cheminement souterrain, en façade, en gaine technique, etc.) ;
- des plans des cheminements projetés et des implantations de boîtiers représentés à l'échelle ;
- une documentation technique des équipements présentant notamment l'aspect et les dimensions des boîtiers installés ;
- un reportage photo de l'état existant sur lequel sont figurés, à l'échelle, les cheminements de câbles et implantations de boîtiers projetés ;
- une justification précise des éventuelles impossibilités techniques.

*Des dispositions en toiture sont possibles dans certains cas, en composant avec les souches de cheminées ou les accidents de toitures, le climatiseur doit alors être habillé d'un caisson métallique.*

*Le climatiseur peut être encastré dans des niches aménagées dans la maçonnerie à côté de la fenêtre, la pierre de façade étant rainurée pour permettre la*



du domaine public et de respecter l'architecture du bâti. Chaque cas particulier fait l'objet d'un projet qui tient compte de la spécificité de la façade et préserve la qualité de son architecture.

Le climatiseur est dissimulé à l'aide de grilles intégrées aux devantures commerciales, aux maçonneries (sopirail, niche, etc.), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.

Les lames des grilles d'occultation, par leur géométrie (choix de l'inclinaison des lames en fonction du regard, espacement des lames), évitent la vision directe sur l'appareillage, et assurent une ventilation correcte pour la bonne marche des appareils.

#### k) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés si la typologie de l'immeuble permet de les intégrer à la composition des façades.

Ils font l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur du bâti.

Les parties non vitrées ne sont pas en matériau à effet miroir, réfléchissant ou de teinte tranchant avec la façade.

### 3.D- 4 DEVANTURES ET VITRINES

Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux ne porte atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade.

#### a) Composition

Les ouvertures des commerces sont intégrées à la composition de la façade.

Les climatiseurs ne sont pas saillants en façade. Leur intégration à l'arrière de la devanture ou de la vitrine est prévue dans le projet initial.

#### b) Devanture

La pose d'une devanture est compatible avec la typologie de la façade et met en valeur sa composition. Elle ne peut s'étendre que sur le rez-de-chaussée.

La saillie de tout élément de la devanture est inférieure à 0,20 m.

Les matériaux utilisés sont compatibles avec l'architecture de la façade.

#### c) Vitrine

Tout commerce comporte une vitrine.

Si le commerce ne comporte pas de devanture mais seulement une vitrine, les menuiseries sont inscrites dans les tableaux des baies, en retrait du nu extérieur du mur de façade d'au moins 0,15 m. La composition de la vitrine est en harmonie avec la façade.

Les vitrines peuvent être en bois ou en métal. Les vitrines en matériaux de synthèse ne sont pas

ventilation.

*Le climatiseur peut être implanté dans certaines baies (pièce de service, garage, cave, etc.). Dans ce cas, le dispositif s'accompagne d'une grille d'occultation à lames et de barreudages.*

*Toute intervention sur les devantures et vitrine doit respecter le « Guide de recommandations de devantures commerciales ».*

autorisées.

La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine sans nuire à la perception de la façade. Les coffres des volets roulants sont inscrits dans les tableaux des baies et sont posés en retrait du nu extérieur du mur de façade.

d) Éclairage

Les éclairages s'intègrent dans la composition des devantures et des vitrines.

e) Bâches, store bannes

Les bâches et stores bannes sont des éléments mobiles et repliables, en toile. Ils ne nuisent pas à la lecture de la façade et s'inscrivent dans la composition générale. Les bas-volets ne sont pas supérieurs à 0,25 m, ni festonnés.

f) Enseignes

Les enseignes sont implantées en fonction de la composition de la façade.

g) Couleurs

Les couleurs des devantures, vitrines, enseignes et accessoires sont en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries.

h) Climatiseurs

Les climatiseurs sont intégrés dans la composition des devantures commerciales. Le principe de disposition à mettre en œuvre, quelle que soit sa position, en partie haute (imposte) ou en partie basse (allège ou soubassement) est l'intégration du volume de l'appareil en évitant les saillies en façade, et en installant une grille d'occultation et de ventilation devant l'appareil. Les grilles présentent des trames suffisamment serrées, ou une inclinaison choisie afin de ne pas voir au travers l'équipement technique.

### 3.D- 5 CLOTURES

Les clôtures et portails correspondant à la typologie de l'immeuble ou indiqués sur le plan sont conservés, restaurés ou restitués de façon identique aux clôtures d'origine, si elles présentent une qualité architecturale et patrimoniale.

Les percements ne sont autorisés que s'ils sont composés en cohérence avec la parcelle et l'espace public, et s'ils ne nuisent pas à la qualité de la clôture. La limite parcellaire le long des voies publiques est close, sinon l'espace libre privé entre le bâtiment et la voie est traité en cohérence avec l'espace public contigu, de façon à le valoriser.

Les murs et les portails des grandes parcelles et des enclos sont conservés.

Tout projet de clôture tient compte des façades ou des clôtures mitoyennes. Il fait l'objet d'une simulation de

*Le système de fermeture doit être prévu dans le projet avec la prise en compte de la lecture du rez-de-chaussée lorsque le commerce est fermé.*

*Il est préférable de limiter le nombre de teintes en façade.*

*La clôture peut être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales adaptées au caractère*

l'intégration de la clôture dans la perspective de la rue.

Suivant le cas, la clôture est composée :

- le long de l'avenue de Lodève, d'un mur en moellons de pierre de 1,50 m à 1,80 m de hauteur.

Les grandes parcelles situées au sud de l'avenue de Lodève concernant les terrains de l'ancienne gendarmerie et ceux du supermarché peuvent avoir une bande végétale en guise de clôture dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- le long de l'avenue de la Liberté, d'un mur en pierre, pouvant aller jusqu'à 2 m de hauteur,

- sur les autres rues, soit d'un mur en pierre, de 1,00 m à 1,60 m de hauteur, soit d'un mur, en pierre ou enduit de 0,80 m minimum de hauteur, surmonté d'une grille.

Les murs sont surmontés d'une couvertine ou d'un couronnement adapté.

Les grilles sont composées, constituées de barreaux métalliques, de 20 mm minimum de section, ou présentent une structure travaillée.

La pose de grillage n'est pas autorisée.

### 3.D- 6 ESPACES NON BATIS (parc, jardin, cour, ...)

Les espaces libres participent à la mise en valeur de l'architecture et du tissu urbain.

Sous toutes ses formes, le végétal contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

Le végétal contribue au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains.

Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés. Ils peuvent éventuellement être démontés, déplacés et réinstallés si leur implantation ne participe pas à leur valeur patrimoniale.

Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.

Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;

- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;

de la rue.

*Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».*

*La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de terrassement et sur réseaux souterrains.*

*La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives adaptées à chaque quartier à utiliser.*

*Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.*

*Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures de sol.*

- elle participe à un projet d'aménagement global.

La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et aux contraintes urbaines.

La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations peuvent être remplacés.

Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.

Sont indiqués sur le plan :

- a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés
- b) les alignements d'arbres remarquables protégés
- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés
- d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer
- e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

- a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés

Les parcs, boisements, jardins remarquables indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édifices, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière. Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; côté sud, la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée ; côté nord, les petits jardins privés sont conservés et entretenus, éventuellement créés.

- b) les alignements d'arbres remarquables protégés

Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des

*L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville*



ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétués : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Sur l'avenue de Lodève, en cas de renouvellement, les formations en bosquets sont respectées et perpétuées, ainsi que le panachage de conifères et feuillus.

d) Les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer

Les espaces végétalisés indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair sont préservés ou sont créés. Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

Les bandes végétalisées indiquées sur le plan, et dont la largeur est cotée, sont aménagées ; la plantation en bosquet, propre à l'avenue de Lodève, est perpétuée ; côté nord, les petits jardins privés sont conservés et entretenus, éventuellement créés.

Les constructions ponctuelles nécessaires à l'exploitation du site peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas le caractère végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

Sur les espaces situés entre les façade principales et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

En outre, les constructions à l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas où l'exiguïté ou la morphologie du jardin l'imposent, dans la mesure où elles respectent le caractère de la rue et n'altèrent pas plus de 25% du linéaire de clôture de la parcelle concernée.

e) les espaces végétalisés relevant de dynamiques

*Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubanage).*

*Il est souhaitable de favoriser la plantation d'essences à feuillage caduc près des grandes maisons, ainsi que de conifères près des voies, pour maintenir la couverture arborée.*

*Les haies ou jardins sur rue contribuent à la qualité des séquences urbaines et paysagères. Il est souhaitable de panacher les essences végétales (arbres, arbustes, plantes grimpantes, vivaces) dans la clôture.*

*En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.*

naturelles préservés

Les espaces naturels (ripisylve, boisement avec sous-bois spontané, prairie, corridor végétal, friche, arbre isolé, haie champêtre, etc.) indiqués sur le plan par une trame hachurée verte sont préservés dans leur ensemble, toutes strates de végétation comprises.

L'imperméabilisation des sites est proscrite.

Les aménagements, l'entretien et l'usage des lieux permettent le maintien des dynamiques naturelles qui les façonnent.

L'introduction d'essences exotiques, la plantation de haie monospécifique ainsi que le cuvelage sont proscrits le long des cours d'eau.

La continuité des corridors végétalisés constitués par les talus plantés du boulevard de la Liberté et par les abords de l'aqueduc Saint-Clément est conservée.

*Le renouvellement de la végétation par dynamiques naturelles (semis spontanés, marcottage, drageonnage, etc.) est recommandé. En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences, de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.*

*L'introduction de plantes filtrantes, épuratrices le long des cours d'eau est souhaitable, ainsi que l'utilisation des techniques de génie végétal.*

## **B... PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES**

# 1. PRESENTATION

Les éléments particuliers nécessitant des prescriptions spécifiques pour compléter ou préciser le règlement courant sont inventoriés et font l'objet de fiches individuelles.

Les fiches décrivent l'élément et précisent les prescriptions particulières qui s'y appliquent, qui priment sur le règlement courant.

Sont recensés et repérés sur le plan de l'AVAP :

1 - Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, signalés par une étoile blanche sur fond noir sur le plan.

2 - Les éléments à protéger ou à mettre en valeur sont repérés par une étoile à huit branches sur le plan et classés en 6 catégories :

- Espace public
- Grands terrains à enjeux
- Ensemble architectural
- Bâti : équipements, édifices culturels
- Bâti : immeubles et maison
- Bâti : œuvres d'architectes

La fiche n°8 concernant les terrains de l'ancienne gendarmerie est accompagnée de schémas de principe, proposant deux options pour conserver la continuité paysagère de l'avenue de Lodève.



## 2. LISTE DES FICHES DE PRESCRIPTIONS

### 2.1 Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques

DESIGNATION	ADRESSE	FICHE
Aqueduc	Boulevard des Arceaux	1
Le Château de la piscine	129 avenue de Lodève	2

### 2.2 Eléments à protéger ou mettre en valeur

DESIGNATION	ADRESSE	FICHE
<b>ESPACE PUBLIC</b>		
Aqueduc Saint-Clément-1	Place Max Rouquette / Boulevard des Arceaux	3
Aqueduc Saint-Clément-2	Boulevard Benjamin Milhaud	4
Point haut autour du château d'eau	Avenue de Lodève	5
Croisement	Avenue de Lodève	6
Aqueduc Saint-Clément-3	Parcelle 44, entre l'avenue et la cité Astruc	7
<b>GRANDS TERRAINS A ENJEUX</b>		
Ancienne gendarmerie	123 avenue de Lodève	8
Supermarché Casino	131 avenue de Lodève (ou angle Lodève/Garrats)	9
<b>ENSEMBLE ARCHITECTURAL</b>		
Résidence de Lattre de Tassigny	126 avenue de Lodève	10
<b>BATI : EQUIPEMENT/EDIFICES CULTUELS</b>		
Château d'eau et bâtiments associés	82 avenue de Lodève	11
<b>BATI : IMMEUBLE ET MAISONS</b>		
Maison	77 rue de la Tour Buffel	12
Maison	101 avenue de Lodève	13
Maison	105 avenue de Lodève	14
Maisons	Avenue de Lodève	15
Ferme du Grand Pous	311 avenue Massena	16
<b>BATI : ŒUVRES D'ARCHITECTES</b>		
<b>ARCHITECTE EDMOND LEENHARDT</b>		
Villa "Eugénie"	11 rue Guillaume de Nogaret	17
Villa "Harmonie"	72 avenue de Lodève	18
Villa des "Chardons"	74 avenue de Lodève	19
Villa "Gros" ou de "l'Octroi de Lodève"	107 avenue Lodève	20
Lotissement	Rue Yvan	21
Pavillon d'entrée de la Villa "Antoinette Bermond"	109 avenue de Lodève	22
Clinique Forgues ou maison de retraite "Les violettes"	2 rue du Professeur Emile Forgues	23
Villa "Marie"	Rue du Professeur Tédénat	24
Villa "Green-House"	115 avenue de Lodève	25
Clinique "Beau Soleil"	119 avenue de Lodève	26

<b>ARCHITECTE MARCEL BERNARD</b>		
Cité Astruc – architecte Marcel Bernard	Avenue de Lodève / Rue de Clémentville	<b>27</b>
Cité Universitaire des Arceaux – architecte Marcel Bernard	64 avenue de Lodève	<b>28</b>
<b>ARCHITECTES CARLIER</b>		
Immeuble	100 avenue de Lodève	<b>29</b>
<b>ARCHITECTE BRUNET SAUNIER</b>		
Banque de France	98 ter avenue de Lodève	<b>30</b>

## **2.1 Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques**



## Aqueduc

Boulevard des Arceaux 1

### Description

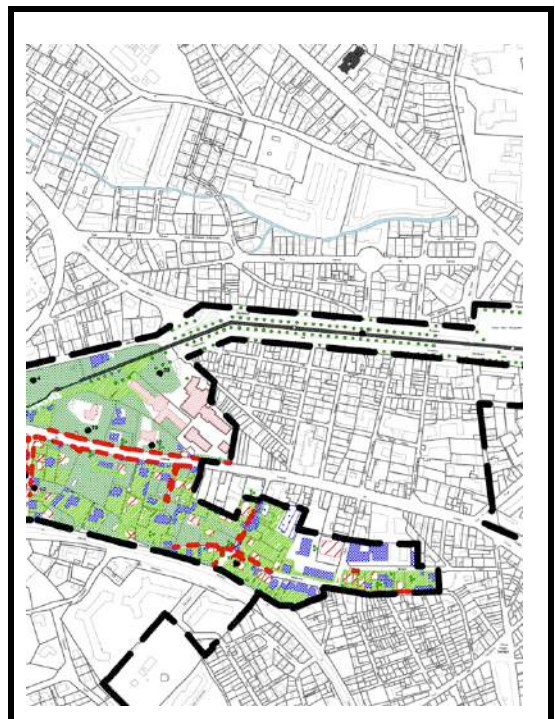
L'ouvrage est inscrit par arrêté du 9 mars 1954. Il a été construit de 1753 à 1766 par l'architecte Henry Pitot, pour amener, au point le plus haut de la ville, les eaux de la source St-Clément située à 9 kilomètres.

Les 880 m entre le réservoir dit "des Arcades" et le Peyrou sont constitués en arcs pleins cintres superposés (53 grands arceaux et 183 petits) en pierre de taille ocrée, c'est la partie monumentale de l'ouvrage. (Les 3 dernières arches côté Peyrou datent de 1772, réalisées par l'architecte Antoine Giral)

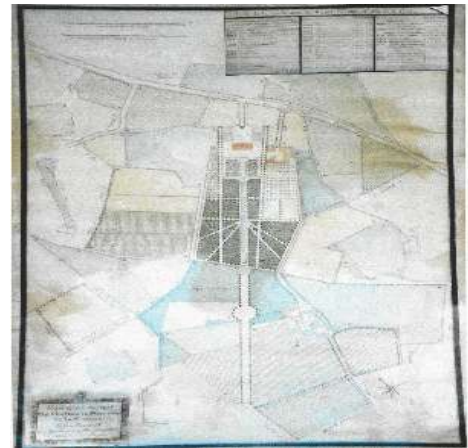
### Règles à suivre : type A

#### Prescriptions spécifiques

L'immeuble est protégé au titre des Monuments Historiques, toute intervention doit se conformer à la législation propre à ce type d'édifice.







## Le Château de la piscine

129 avenue de Lodève

2

### Description

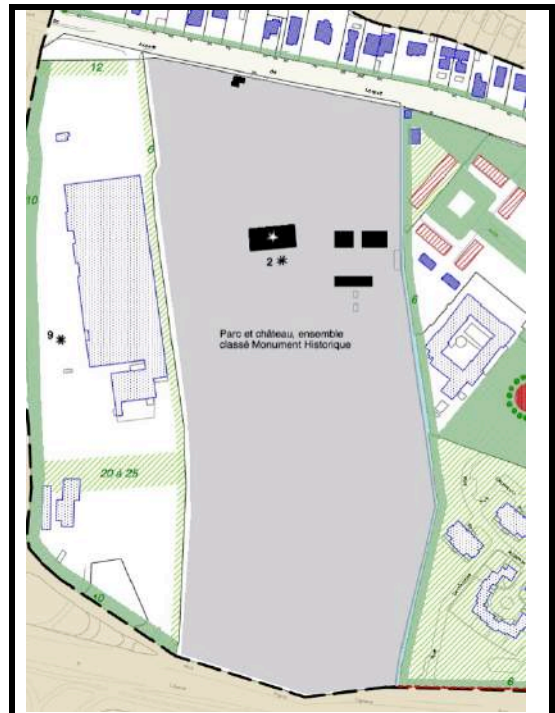
Le bâtiment est classé depuis décembre 1942. Il a été construit en 1770 pour JJ François Gaspard Richer de Belleval et fait partie des plus intéressantes « folies XVIII<sup>e</sup> » des environs. On ignore le nom de l'architecte, mais le nom de A. Giral est souvent avancé. Il s'agit là d'une œuvre simple, bien équilibrée et dont les propositions architecturales sont remarquables. Les propriétés foncières étaient bien plus importantes comprenaient notamment la ferme du Grand Pous.

### Règles à suivre : type A

#### Prescriptions spécifiques

L'immeuble est protégé au titre des Monuments Historiques, toute intervention doit se conformer à la législation propre à ce type d'édifice.

> Voir fiche n°16 ferme du Grand Pous





## **2.2 Éléments à protéger ou mettre en valeur**



## Aqueduc Saint-Clément-1

Place Max Rouquette /  
Bd des Arceaux **3**

### Description

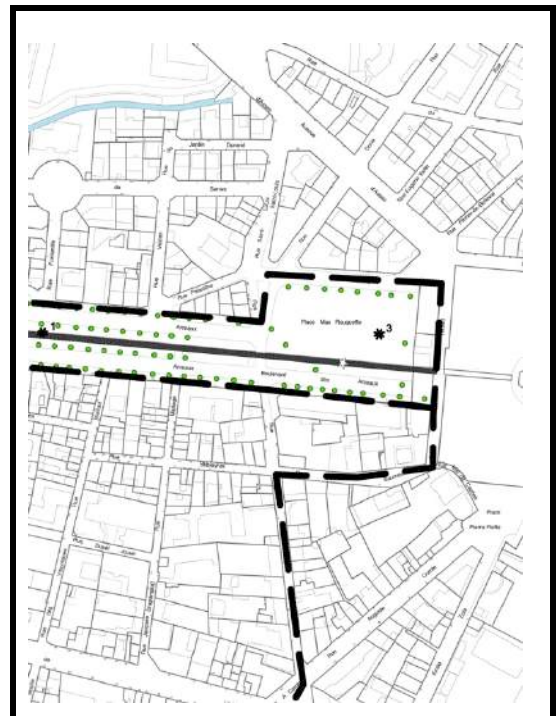
Sous la promenade du Peyrou, le passage de l'aqueduc Saint-Clément, classé Monument Historique, matérialisé par les Arceaux et d'importants linéaires d'alignements de platanes, est un monument urbain visible depuis une multitude de points dans les quartiers alentours.

Par contre, cet espace public est localement peu valorisé et supporte essentiellement aménagements et usages routiers.

### Règles à suivre : Espaces publics

### Prescriptions spécifiques

Valoriser l'espace public aux pieds des Arceaux, souligner le caractère singulier, linéaire et continu de l'aqueduc. Indiquer de manière qualitative et favoriser l'amorce du parcours pour circulations douces le long de l'aqueduc. Créer les conditions optimum pour les platanes en place et la relève de la strate arborée, favoriser la perméabilité des sols et la continuité du corridor écologique le long de l'Aqueduc.







## Aqueduc Saint-Clément-2

Bd Benjamin Milhaud 4

### Description

Sur le talus longeant le boulevard B. Milhaud et aux abords du château d'eau, le continuum de l'aqueduc Saint Clément s'étiolé dans son contexte urbain : les alignements de platanes au Sud ne sont que peu accessibles et visibles, au Nord les talus végétalisés s'enfrichent. Le square Maquis Bir-Hakeim est inclus dans ce talus, ses aménagements tirent parti de la pente et d'un couvert végétal important, cependant ses accès restent détachés des parcours piétons inter-quartiers.

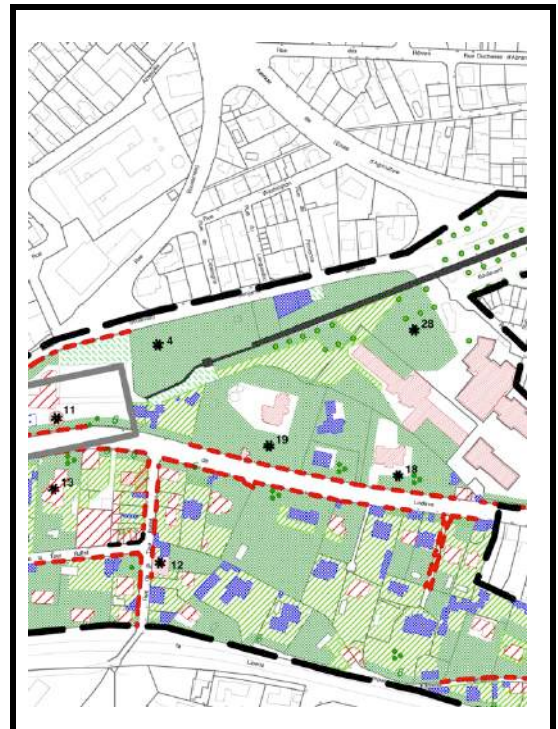
### Règles à suivre : Espaces publics

#### Prescriptions spécifiques

Valoriser le passage de l'aqueduc dans le quartier, créer une continuité visuelle et piétonne.

Renforcer la particularité de cette séquence de l'aqueduc : établir ou perpétuer une palette végétale qui se distingue de celle des parcs et jardins adjacents et qui soit compatible avec les terrains pentus.

Rétablir, conserver ou densifier les strates herbacée et arbustive des espaces en friche et/ou en pleine terre, contenir l'expansion des espèces envahissantes aux terrains déjà colonisés.





## Point haut autour du château d'eau

Av. de Lodève 5

### Description

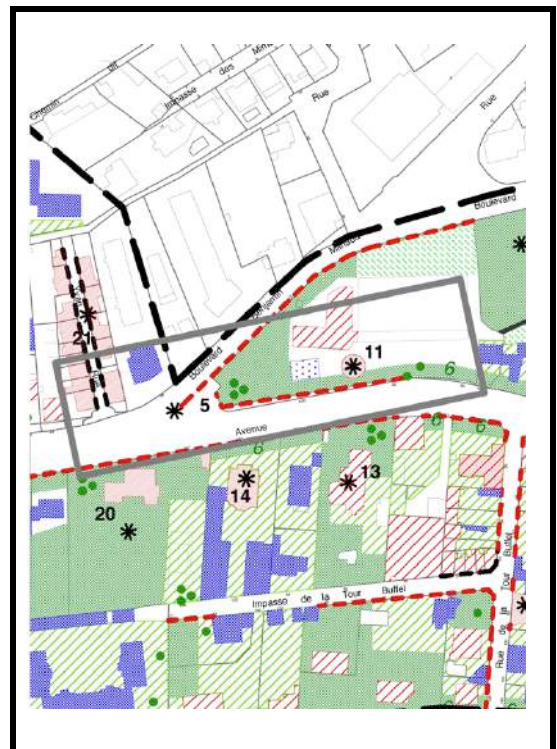
À la jonction canalisation/Arceaux de l'aqueduc, le château d'eau, le réservoir et des plantations forment un ensemble paysager en point haut, un monument d'appel visible de part et d'autre de l'avenue de Lodève. Cet espace public marque l'avenue de Lodève sur un tronçon emblématique : l'avenue est en décaissé par rapport aux domaines adjacents, villas et jardins ceints de hauts murs de soutènement et de clôture.

### Règles à suivre Espaces publics

#### Prescriptions spécifiques

Protéger les perspectives sur le château d'eau et ses abords depuis l'avenue de Lodève.

Garder une cohérence urbaine dans le traitement paysager de l'espace, notamment concernant la strate arborée.







## Croisement avenue / aqueduc

Avenue de Lodève 6

### Description

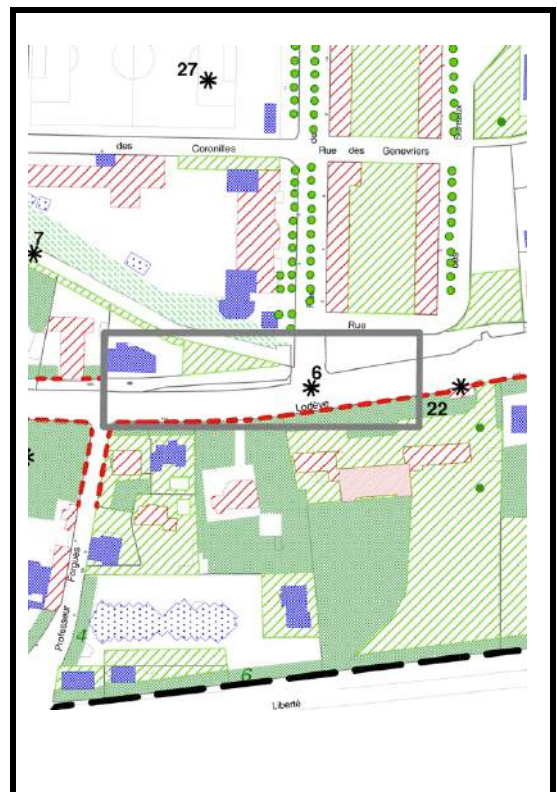
Ce croisement est le point de contact entre l'ambiance végétalisée de l'aqueduc Saint-Clément et l'ambiance urbaine de l'avenue de Lodève. C'est un jalon important du parcours de l'aqueduc, en point haut surplombant les quartiers au Nord de l'avenue et la cité Astruc, au centre d'éléments patrimoniaux. Il est aujourd'hui peu lisible dans l'aménagement urbain.

### Règles à suivre : Espaces publics

#### Prescriptions spécifiques

Rendre visible et pratique cet accès à l'aqueduc Saint-Clément, créer une continuité du parcours circulations douces : élargissement ponctuel de l'espace public assurant la faisabilité pratique des croisements de flux piétons et cycles. Mettre en exergue ce point de vue intéressant et structurant, en surplomb de la cité Astruc : plantation singulière cadrant une fenêtre sur le paysage urbain.

Hauteur maximum admissible de 14m sur les parcelles situées entre le croisement, l'avenue, le chemin menant à l'aqueduc et les bâtiments de la Banque de France, pour permettre une constructibilité, en cohérence avec le gabarit des immeubles existants.





## Aqueduc Saint-Clément-3

Parcelle 44, limite cité Astruc

7

### Description

Cette portion correspond à un sentier piéton d'une largeur de 2 à 3 mètres en moyenne, suivant une courbe de niveau et bordé de jardins et d'espaces végétalisés qui lui font de l'ombre. Son tracé sinueux en haut de talus a dicté celui de la limite Sud de la Cité Astruc.

En passant par la rue des Coronilles, il permet de relier à pied ou à vélo le quartier d'habitation et la clinique de la rue de Clémentville à l'avenue de Lodève.

### Règles à suivre : Espaces publics

#### Prescriptions spécifiques

Valoriser le passage de l'aqueduc, créer une continuité visuelle et piétonne, préserver l'ambiance ombragée du parcours.

Favoriser la continuité du corridor écologique le long de l'Aqueduc : rétablir, conserver ou densifier les strates herbacée et arbustive des espaces en pleine terre, contenir l'expansion des espèces envahissantes aux terrains déjà colonisés, préserver une bande continue de terrain non-accessible de largeur suffisante afin de préserver la petite faune terrestre.







## Ancienne gendarmerie

123 avenue de Lodève 8

### Description

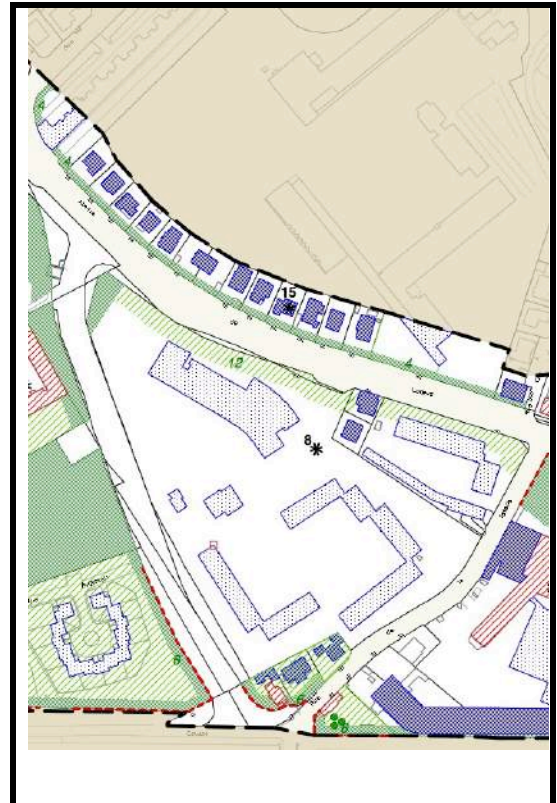
En 1974, la gendarmerie est construite sur les terrains situés à l'Est de la ferme du Grand Pous.  
 Une large part du site de près de 3 hectares est actuellement minéralisée et imperméabilisée, notamment sur la partie Nord-Ouest.  
 Un mur clôt actuellement la parcelle où plusieurs ensembles d'arbres de haut-jet se développent.

### Règles à suivre : type D

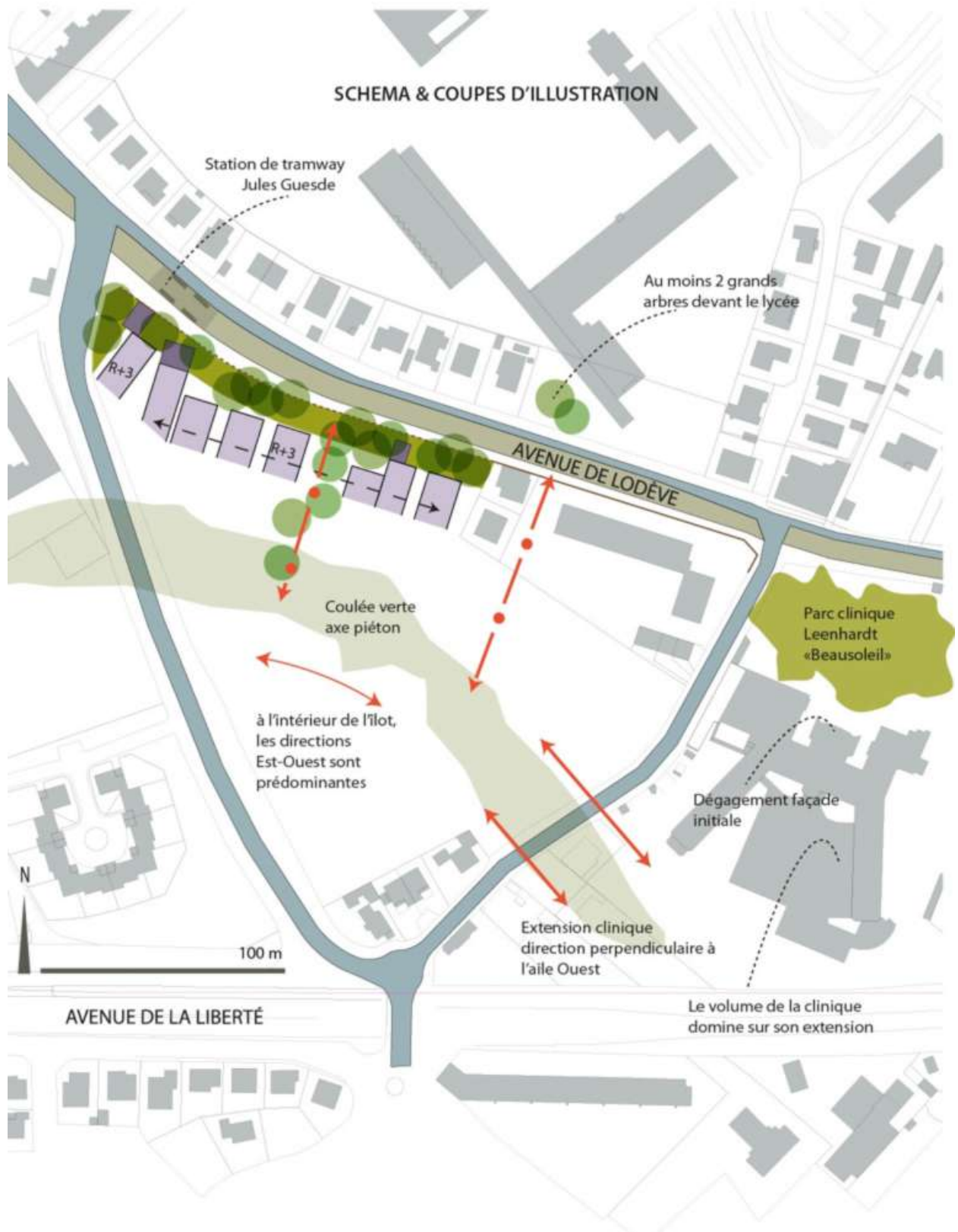
#### Prescriptions spécifiques

Perpétuation du caractère végétalisé de l'avenue de Lodève : récréation d'un front planté sur l'avenue en reprenant le motif de bosquet (essences arborées persistantes et à grand développement).

Éviter l'alignement sur l'avenue de Lodève, plutôt profiter de la profondeur de la parcelle pour jouer sur différents plans paysagers et bâtis. Pour le futur aménagement, maintien en cœur de parcelle d'un cheminement végétalisé direction Est-Ouest, création de cheminements piétons traversant largement arborés et végétalisés connectant les espaces publics, prise en compte des ensembles arborés existants internes à la parcelle.



FICHE 8 ANCIENNE GENDARMERIE - EXEMPLE D'AMENAGEMENT N°1



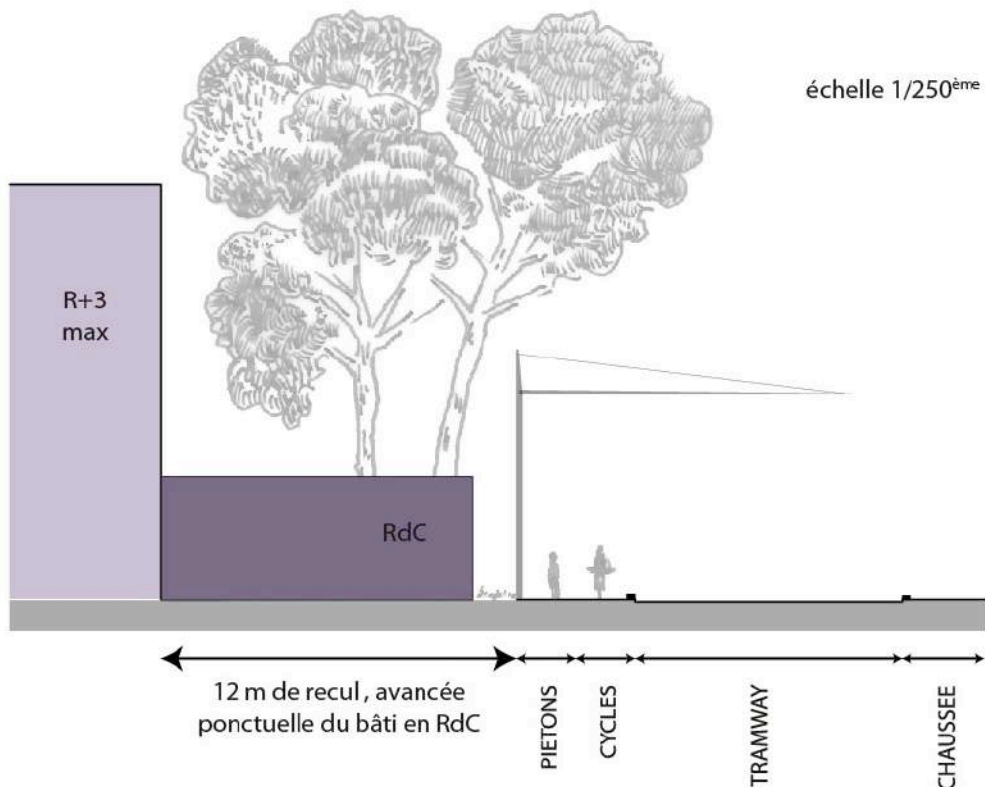
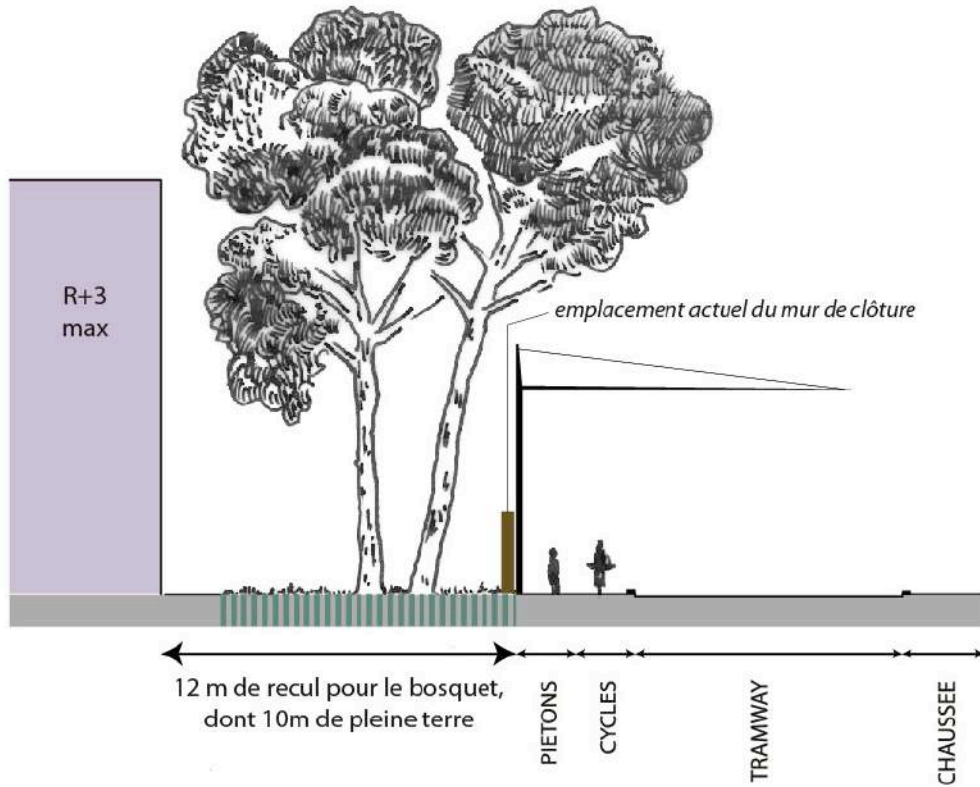


Afin de perpétuer la continuité végétale historique de l'avenue de Lodève, une bande plantée et non constructible de 12 mètres de large est ménagée à l'intérieur et sur toute la longueur de la parcelle, comptabilisée à partir du mur de clôture actuel.

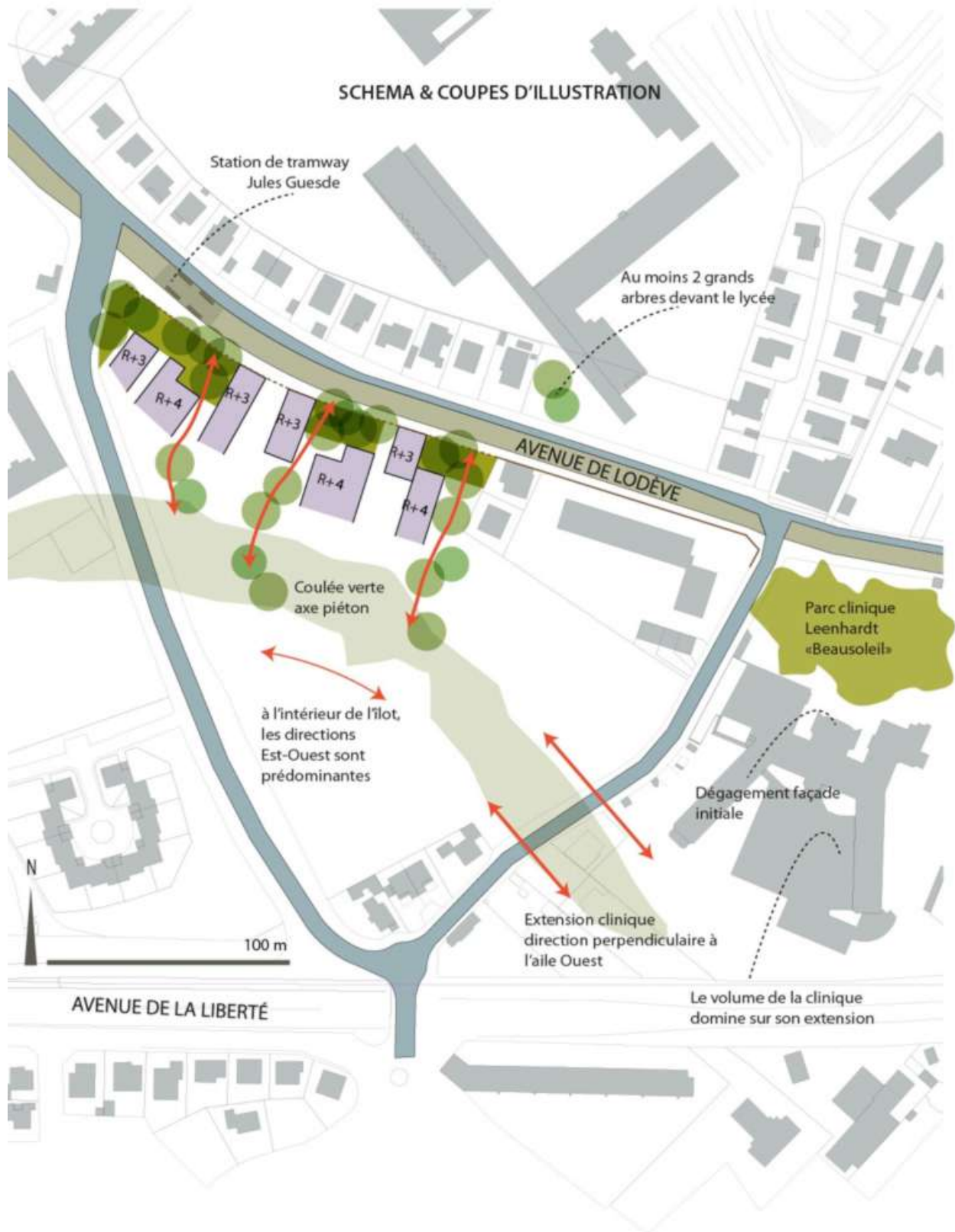
Dans la largeur de cette bande de recul, 10 mètres minimum restent en pleine terre.

Dans cette bande, des arbres à grand développement, de préférences conifères (pins d'Alep, pins parasols, cèdres du Liban, etc.) sont plantés en bosquets.

Les constructions sont possibles à l'alignement de cette bande de 12m en gabarit maximum R+3. Ponctuellement, des constructions en rez-de-chaussée, dont la forme architecturale s'apparente aux kiosques de jardin, sont possibles dans la bande de recul. Ces petites constructions accueillent de préférence des commerces ou petits équipements.



## FICHE 8 GENDARMERIE - EXEMPLE D'AMENAGEMENT N°2



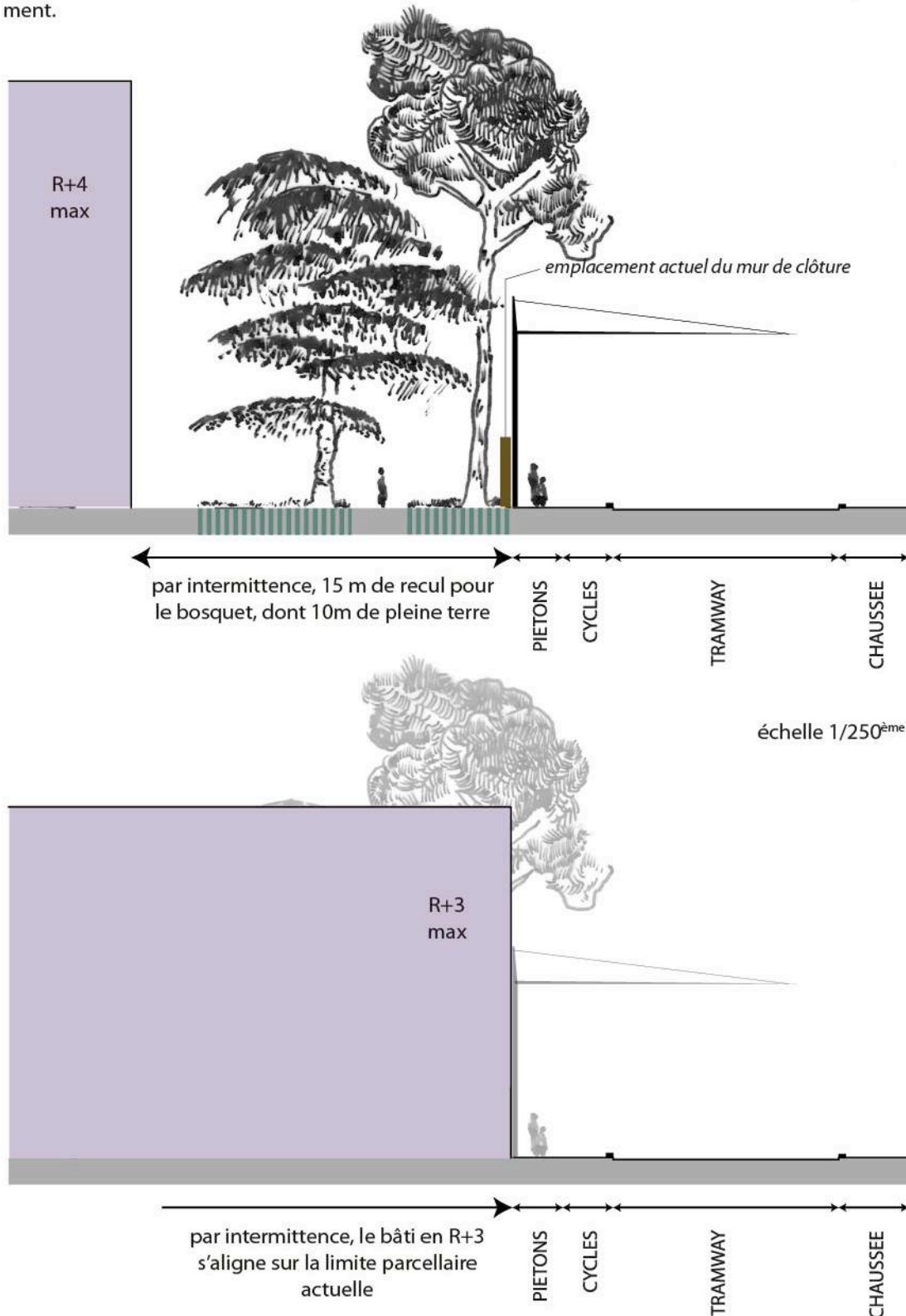


Afin de perpétuer la continuité végétale historique de l'avenue de Lodève, trois espaces réservés à la plantation de bosquets d'arbres sont ménagés à l'intérieur et le long de la limite actuelle de la parcelle avec l'avenue de Lodève. Ces espaces plantés occupent au minimum 30 mètres linéaires le long de la limite parcellaire sur 15 mètres de large. Dans cette largeur de 15 mètres, 10 mètres minimum restent en pleine terre et sont plantés d'arbres à grand développement, de préférence conifères (pins d'Alep, pins parasols, cèdres du Liban etc.). Dans chacun de ces espaces, 5 à 8 sujets à grand développement sont plantés et entretenus.

Les constructions à l'alignement de l'avenue de Lodève sont de gabarit maximum R+3.

A l'arrière des bosquets, les constructions sont de gabarit maximum R+4.

Au moins deux circulations piétonnes sont ménagées entre l'avenue de Lodève et la coulée verte intérieure (direction nord-sud). Ces circulations sont accompagnées d'arbres à grand développement.





## Supermarché Casino

Angle av. de Lodève /  
av. des Garrats

9

### Description

Au début des années 1970, le terrain agricole de 4,5h, contigu au château de la Piscine côté Ouest, est vendu pour la construction d'une grande surface. L'aménagement de cette parcelle ne tient pas compte de la présence du château et de son parc arboré, classés MH. Le site est actuellement minéralisé et imperméabilisé sur la plupart de sa superficie.

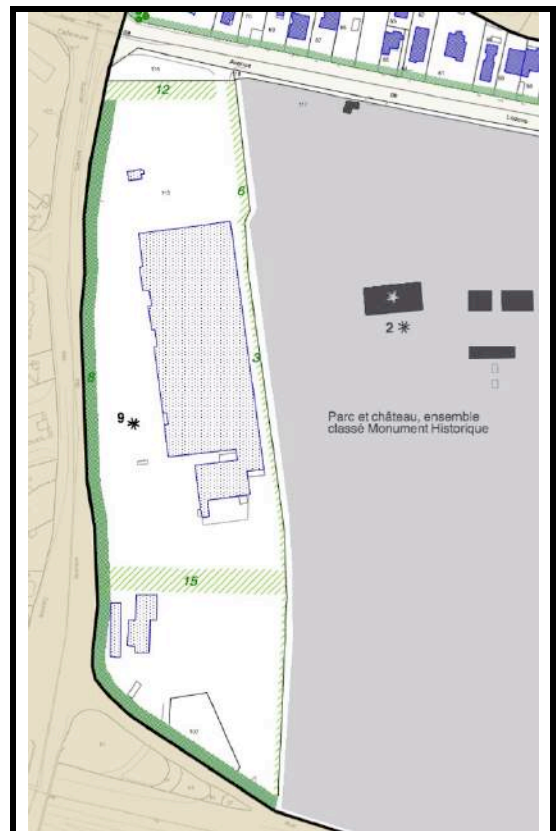
### Règles à suivre : type D

#### Prescriptions spécifiques

Une plantation de bosquets de haut-jet sur l'avenue de Lodève est nécessaire pour assurer la continuité paysagère.

Une meilleure prise en compte des vues sur et depuis le château et son parc est indispensable (prospect, hauteur, trame, végétation). La continuité des niveaux altimétriques des sols est nécessaire entre le terrain du supermarché et le parc du Château. Créer en limite parcellaire avec le parc une lisière boisée et/ou à l'arrière du supermarché une façade végétalisée.

Veiller à la végétalisation et la perméabilisation des sols, à la plantation significatives d'arbres à grand développement afin d'augmenter le confort des usagers.







## Résidence de Lattre de Tassigny

Lodève

126 av. de

10

### Description

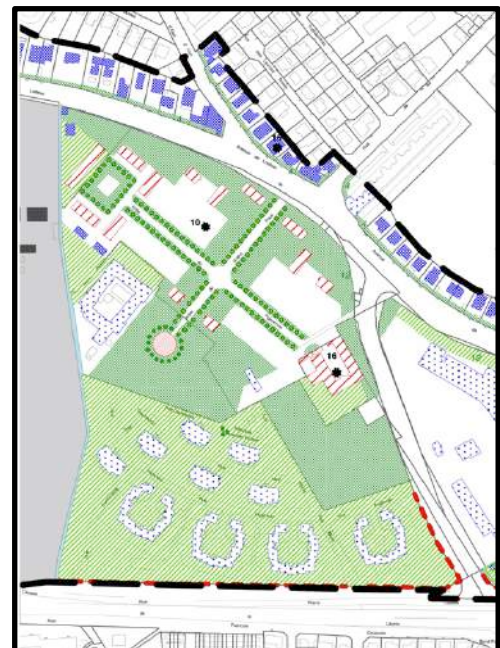
Construite de 1948 à 1962, la résidence du Maréchal de Lattre de Tassigny (ancienne cité des cadres de l'armée) est un endroit privilégié où la qualité des espaces tient non seulement à l'architecture unitaire mais aussi à la complémentarité et à la qualité des espaces libres. La Rotonde (début XX<sup>e</sup> - ancienne buanderie) est au centre de la composition sur laquelle est axée l'allée centrale du Grand Pous bordées de platanes et qui semble faire un rappel de l'axe du jardin du Château de la Piscine son voisin.

Le puits de la ferme du Grand Pous présent à l'ouest de la parcelle est à conserver

**Règles à suivre : type A, B ou D suivant bâti**

### Prescriptions spécifiques

L'harmonie du site doit être perpétuée et mise en valeur, notamment par la protection des allées avec alignements d'arbres et des grands espaces libres. Création d'un front planté sur l'avenue de Lodève en reprenant le motif de bosquet (essences arborées persistantes et à grand développement). Les nouveaux bâtiments doivent s'insérer dans la composition géométrique de l'ensemble.





## Château d'eau et bâti joint

82 av. de Lodève 11

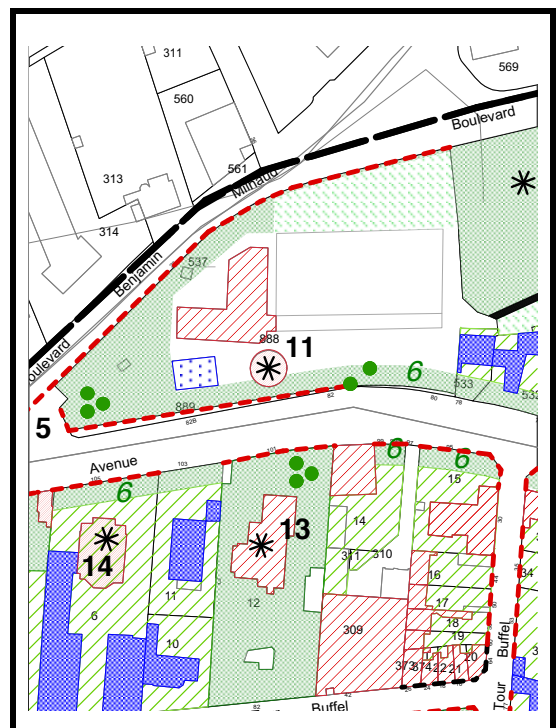
### Description

Le château d'eau en béton et « l'usine » sont un repère à la fois visuel et architectural de l'entrée Ouest du centre-ville de Montpellier. « L'usine » est moins intéressante mais fait partie de l'ensemble.

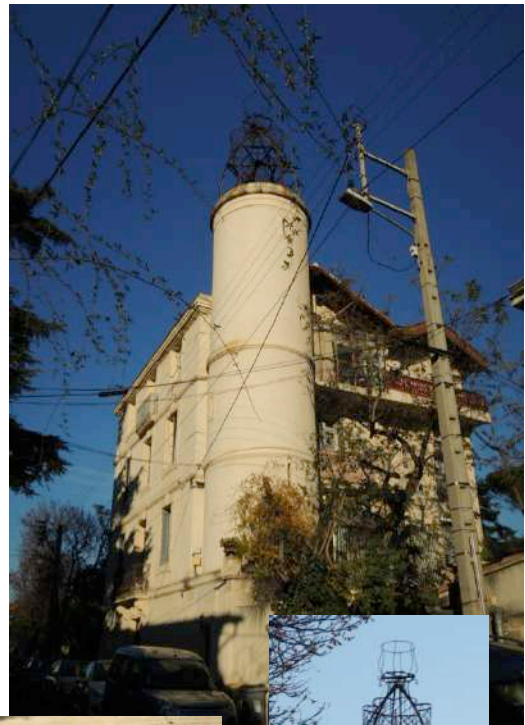
### Règles à suivre : type A ou B suivant bâti

#### Prescriptions spécifiques

La petite maison de gardiennage et l'état d'abandon de la parcelle voisine gâchent un peu l'environnement de cette parcelle exceptionnelle, une restructuration d'ensemble est à prévoir.







## Maison

77 rue de la Tour Buffel

12

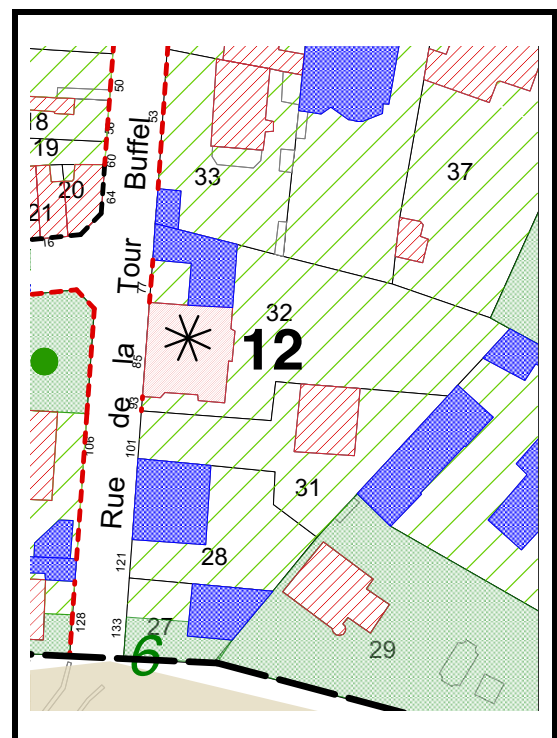
### Description

Maison nommée la Tour Buffel, réalisée au début du XX<sup>e</sup> siècle et portant le nom de son architecte. Elle se caractérise par sa tour cylindrique surmontée d'une complexe structure en fer forgé et positionnée à l'angle de l'immeuble R+2. La façade latérale, très différente, a probablement subi quelques modifications de détail (verrière).

### Règles à suivre : type A

#### Prescriptions spécifiques

Toute intervention sur la maison, ou sur du bâti attenant doit respecter son architecture et la mettre en valeur





Maison

101 av. de Lodève

13

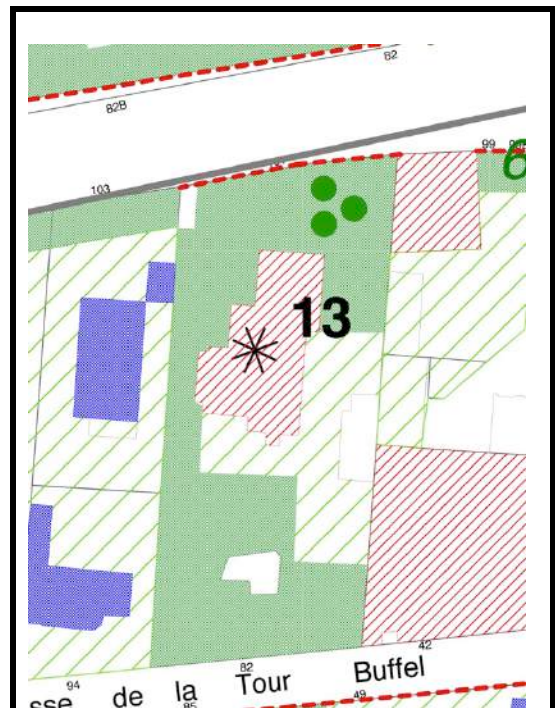
### Description

Maison datant de la fin du XIX<sup>e</sup> ou tout début du XX<sup>e</sup>. Elle présente une intéressante composition de façade « monumentaliste » qui la met au niveau des constructions de l'architecte Leenhardt même si elle ne lui est pas attribuée. Façade en pierre de taille montée sans enduit, composée autour d'une large baie cintrée centrale. Balcon à balustres. Fort attique avec tympan central.

### Règles à suivre : type B

#### Prescriptions spécifiques

Il serait opportun de retrouver des menuiseries plus en adéquation avec l'architecture, placées en retrait des tableaux pour mettre en valeur la façade et ses modénatures.







Maison

105 av. de Lodève

14

### Description

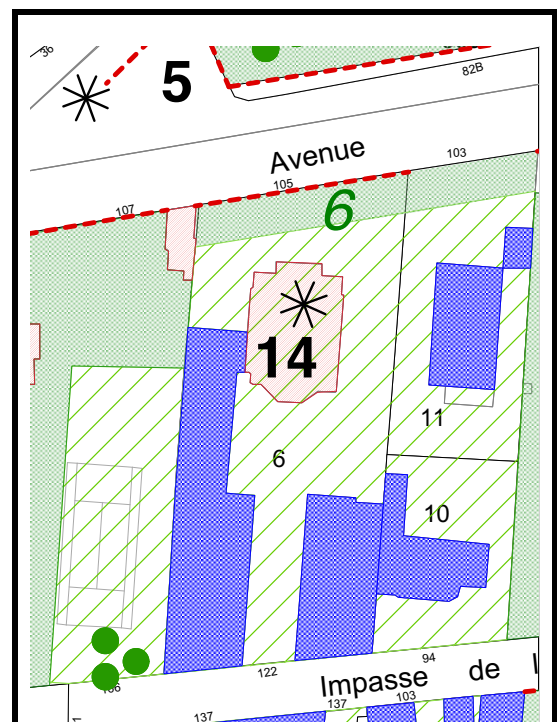
Maison attribuée à Leenhardt, date du début du XX<sup>e</sup> siècle en R+1 et combles en toiture ouvrant par une lucarne centrée au niveau de la façade sur l'avenue. L'ensemble du terrain a été modifié par l'adjonction de bâtiments bas discrets à l'arrière de la construction principale.

Façade sur l'avenue en pierre de taille (les autres façades sont enduites), avec une composition centrée mais peu marquée, terminant sur les volutes du fronton de la lucarne.

**Règles à suivre : type A ou B suivant bâti**

### Prescriptions spécifiques

Le bâti transformé en bureau est en bon état et présente une solution intéressante d'évolution du patrimoine de cette zone si on excepte le panneau publicitaire en super structure du mur de soutènement sur l'avenue.





## Maisons

118 et 144 av. de Lodève 15

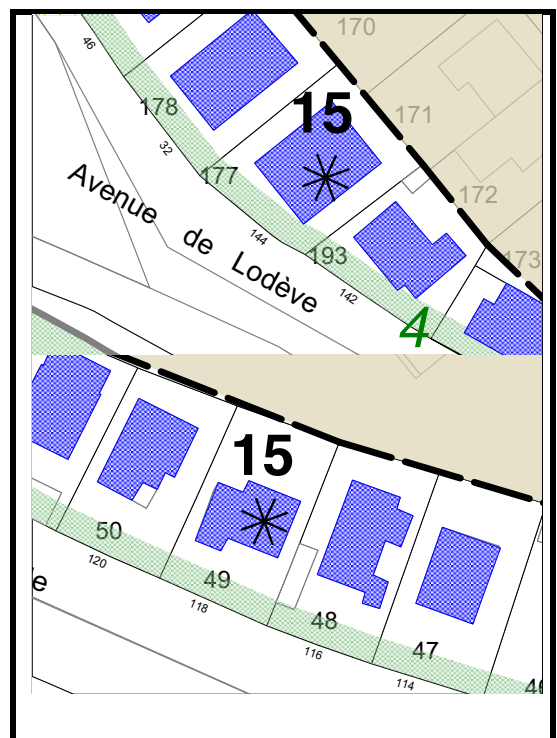
### Description

Maisons caractéristiques des années 1970.  
Non protégés, elles présentent cependant un intérêt architectural certain.

### Règles à suivre : type C

#### Prescriptions spécifiques

Leur démolition ne peut se justifier que si un bâtiment de qualité au moins égal vient les remplacer







## Ferme du Grand Pous

311 avenue Massena 16

### Description

Cet ancien mas appartenait au XVIII<sup>e</sup> au château de la Piscine, il a été vendu par les héritiers en 1817.

Le pigeonnier a été modifié ou rapporté : il est typique de l'architecture viticole de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

En pierres de taille et tuiles vernissées c'est un élément remarquable dans le paysage du quartier.

Le puits remarquable présent à l'extérieur de l'enclos est à conserver

> Voir fiche N°2 Château de la Piscine

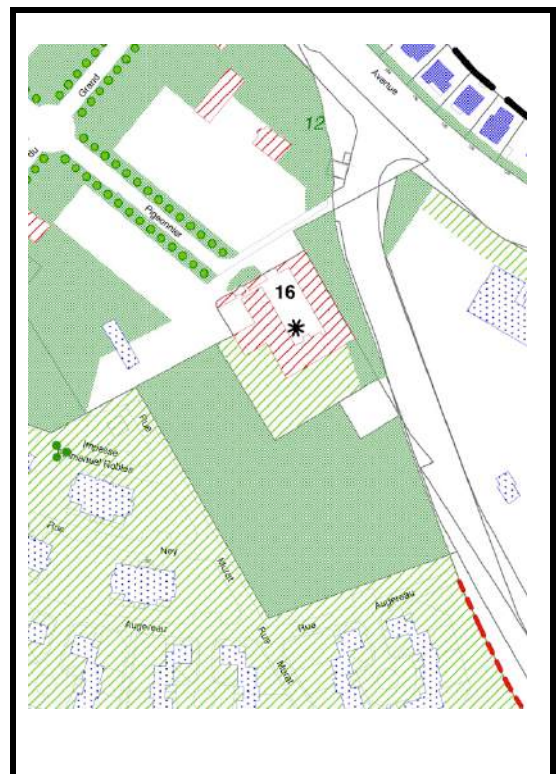
### Règles à suivre : type B

#### Prescriptions spécifiques

Tout projet de restauration doit prendre en compte la dimension historique de l'ancienne ferme et de ses abords.

Une analyse du bâti est nécessaire pour identifier les éléments à valeur patrimoniale afin de pouvoir les conserver et les mettre en valeur.

Le puits extérieur est à protéger.





## Villa "Eugénie" – E. Leenhardt

11 rue G. de Nogaret 17

### Description

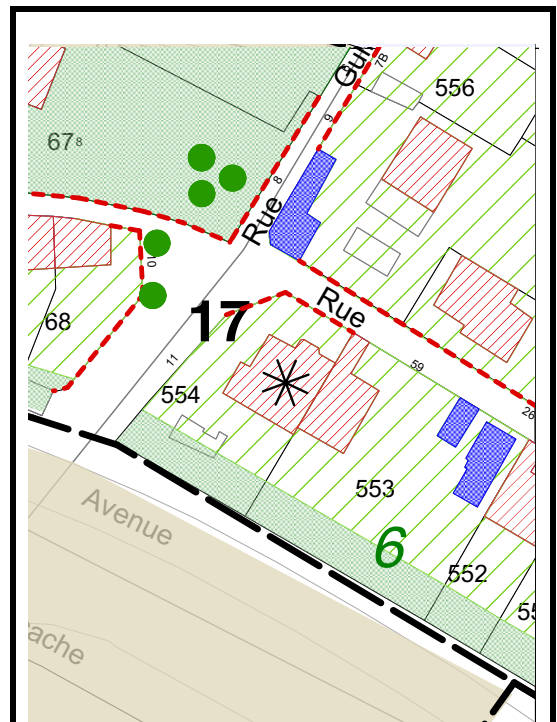
La villa « Eugénie » de l'architecte E. Leenhardt est un bâtiment complexe avec plusieurs volumes en pignons sur façades principales autour d'une tour carrée à toiture ardoise.

Chaque pignon comporte un balcon à balustre à l'étage. Certains pignons présentent une frise à épi (d'autres ayant une simple corniche pierre). Beau portail en fer forgé avec pilastres en pierre.

### Règles à suivre : type B

#### Prescriptions spécifiques

Toute intervention sur la maison doit préserver les éléments propres au langage architectural d'Edmond Leenhardt. Les toitures sont à conserver et à restaurer.







## Villa "Harmonie" – E. Leenhardt

72 av. de Lodève 18

### Description

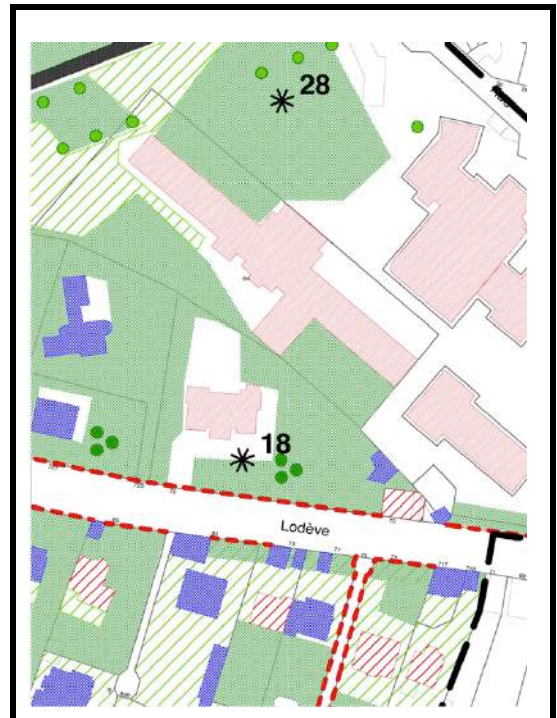
La villa « Harmonie » est construite en 1907 l'architecte E. Leenhardt pour Emma Calvet - célèbre tragédienne originaire de Millau - aujourd'hui propriété du consulat d'Espagne.

Ouvertures d'influence mauresque sur les ailes et presque baroques au centre (plein cintre) avec un entourage en pierres ciselées d'influence asiatique. Frises, colonnes, rouleaux d'archivoltes, ... tout ceci évoque un décor théâtral bien en rapport avec la propriétaire. (Photos CAUE)

### Règles à suivre : type A

#### Prescriptions spécifiques

Etat général satisfaisant malgré quelques regrettables ajouts (cheminées, tentes, ...) mais surtout, un jardin à réhabiliter en relation avec l'ambiance théâtrale de l'ensemble.







Villa des "Chardons" – E. Leenhardt

74 av. de Lodève 19

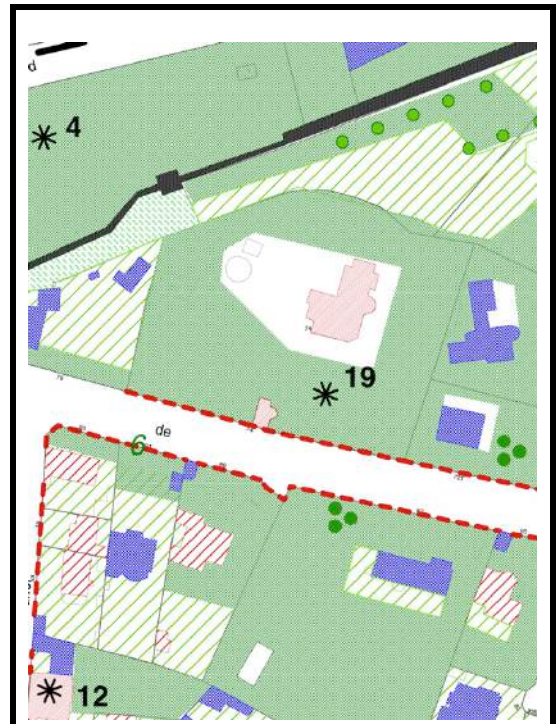
### Description

Datée de 1907, la villa « Les Chardons » d' E. Leenhardt est très bien conservée. Elle est composée de toitures complexes avec très fortes saillies. Une frise en enduit occupe tout l'espace entre la corniche pierre haute et la basse servant d'appui aux potences. Chaînages en pierres bosselées, *<les maçonneries étaient probablement enduites et mettaient alors encore mieux en valeur les linteaux en plein cintre de toutes les ouvertures des étages (arcs surbaissés en rez-de-chaussée) – commentaire ZPPAUP à vérifier>*

### Règles à suivre : type A

#### Prescriptions spécifiques

Etat excellent, une réflexion sur la maçonnerie des murs serait intéressante ainsi qu'une remise en état partielle des jardins.







## Villa "Gros" – E. Leenhardt

107 av. de Lodève 20

### Description

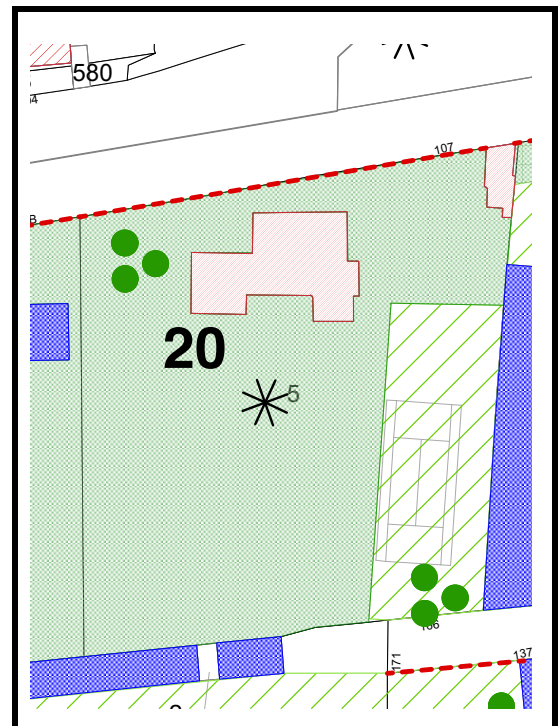
Villa "Gros" ou de "l'Octroi de Lodève" construite par E. Leenhardt, elle est agrandie par son successeur. Elle fait face à la rue Yvan. Corniche et frise surmontées par un solivage serré et travaillé.

La loge sur l'entrée côté avenue de Lodève est, à elle seule, une composition remarquable avec son travail de charpente, son escalier et sa relative discrétion.

### Règles à suivre : type A

#### Prescriptions spécifiques

Le parc, essentiellement en pin, est protégé et pourrait, à la rigueur accueillir une construction complémentaire éloignée de la maison et plus basse. L'ensemble est dans un état remarquable et son accès arrière par l'impasse de la Tour Buffel, permet quelques possibilités d'évolution.





Lotissement – E. Leenhardt

Rue Yvan 21

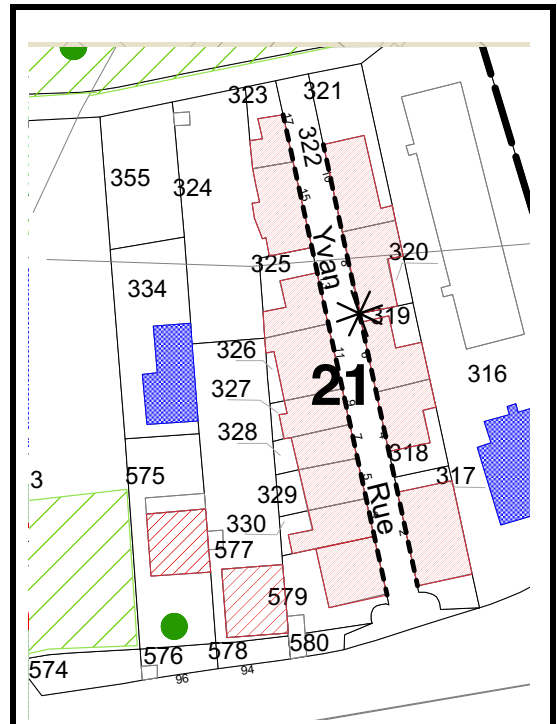
**Description**

La fameuse rue Yvan est remarquable à plus d'un titre : historiquement : c'est l'illustration de la vision sociale des dirigeants du début du XX<sup>e</sup> siècle ; urbanistiquement c'est une unité paysagère homogène et rare au niveau de la ville ; architecturalement c'est un catalogue des volontés de Leenhardt, réalisé avec des moyens simples et moins onéreux que dans les bâtis plus prestigieux de l'avenue.

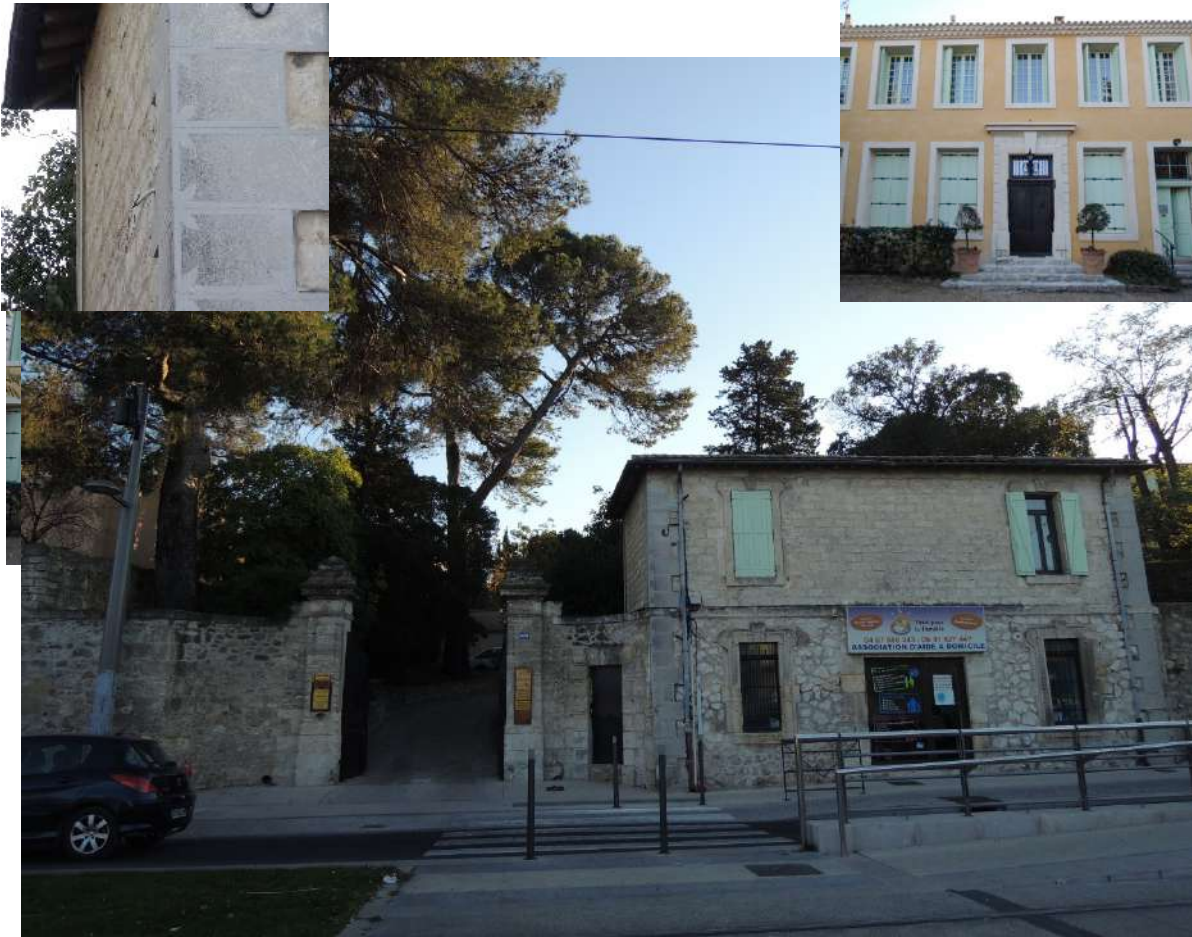
**Règles à suivre : type A**

**Prescriptions spécifiques**

Il est important de conserver ou de restituer les menuiseries en bois , mieux adaptée à la typologie des façades et qui donnaient de surcroît une surface de clair de jour plus importante.







Pavillon d'entrée – E. Leenhardt

109 av. de Lodève 22

**Description**

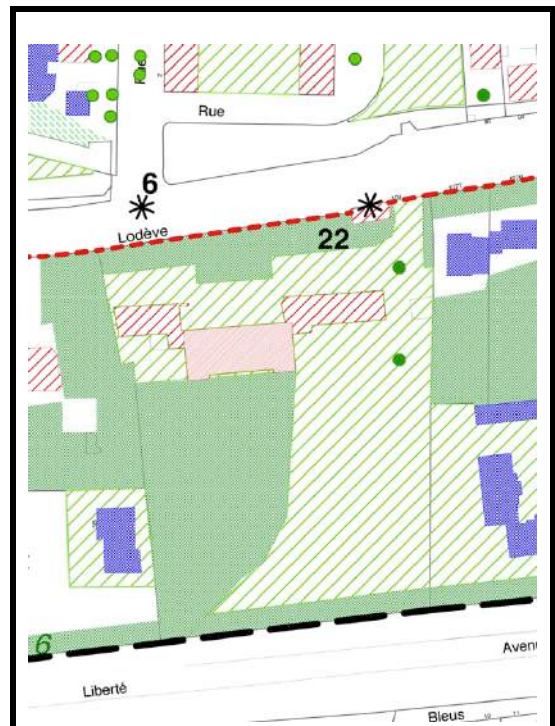
Pavillon d'entrée de la Villa "Antoinette Bermond" – est attribué à E. Leenhardt qui est probablement la plus ancienne bâtisse de cette partie de l'avenue. Bâtiment XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles fortement reculé par rapport à l'avenue, elle devait être une propriété agricole et se rapproche plus des « folies » montpelliéraines que des maisons de Leenhardt. Le pavillon possède un décor de chaîne d'angle typique de l'architecte.

**Règles à suivre : type B et A pour la maison**

**Prescriptions spécifiques**

Les menuiseries rapportées dévalorisent la façade, de même que l'enseigne du local associatif qui gagnerait à être plus discrète.

La maison de maître a été ravalée récemment. Elle possède toujours des menuiseries anciennes .







## "Les violettes" – E. Leenhardt

2 rue du Pr. E. Forgues 23

### Description

La clinique Forgues fut construite par Leenhardt en 1905. Elle fut ensuite la clinique des Violettes pour être aujourd'hui la maison de retraite Les Violettes.

Bâtiment en R+2 se caractérisant par sa forte corniche protégeant de son débord une frise où alternent des éléments symboliques et des fleurs. Maçonnerie en pierre meulière et chaînage d'angle à bossage.

Le tout a une étrange ambiance très homogène et représentative des volontés « exotiques » de l'époque des grandes expositions universelles.

Pavillon d'entrée également remarquable.

### Règles à suivre : type A

#### Prescriptions spécifiques

Éléments (volets roulants, climatiseurs, menuiseries) à supprimer.

Bâtiments « parasites » enlèvent une bonne partie de la qualité de l'ensemble.







## Villa "Marie" – E. Leenhardt

Rue du Pr. Tédénat 24

### Description

Remarquable petite maison construite en 1912 par Leenhardt pour le professeur Tédénat. Elle est, à elle seule, le résumé de toute l'ambiance du quartier.

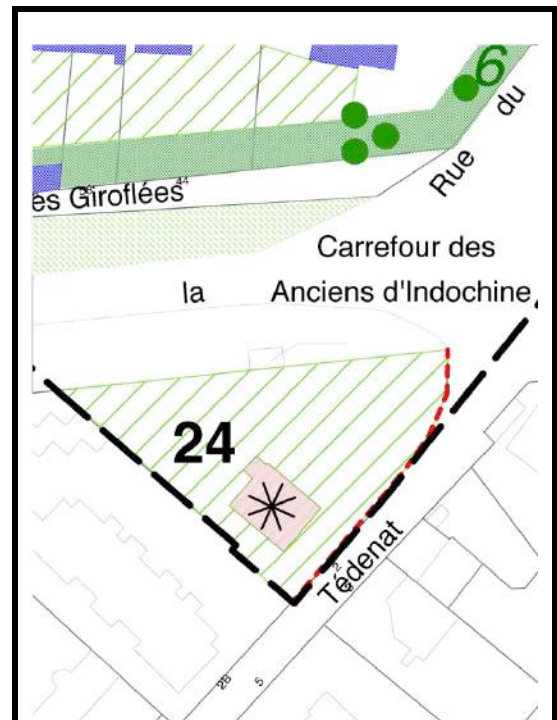
Proportion de « maison individuelle » et non de « folie » forte clôture sur la rue, petit jardin boisé avec treille. Façade enduite, toiture avec forte saillie et frise en enduit avec motif floral.

Balcon avec un très beau fer forgé sur toute la longueur de la façade (motif sur trame orthogonale très étonnant et rappelant le motif de la frise enduite).

### Règles à suivre : type A

#### Prescriptions spécifiques

Très belle et représentative villa en bon état qu'il faut préserver. Malheureusement, la vigne qui composait toute la partie sud du terrain a été construite avec des villas sans intérêt qui n'ont pas cherché à s'harmoniser avec le bâti patrimonial.







## Villa "Green-House" – E. Leenhardt

115 av. de Lodève 25

### Description

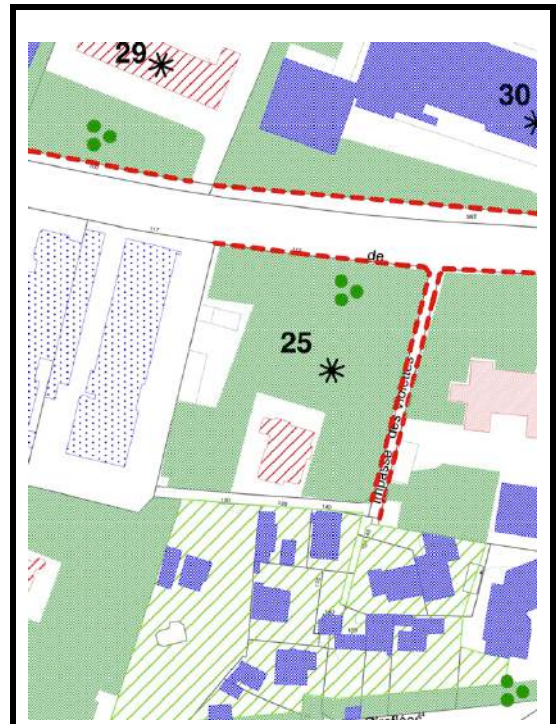
Maison attribuée à Leenhardt, datant probablement des années 1920.

Fortement reculée par rapport à l'avenue de Lodève, elle est enfouie dans un parc très végétalisé. Elle est, de ce fait, très peu visible mais contribue grandement à l'ambiance végétale du quartier et constitue, avec le parc des Violettes, la partie la plus boisée de l'avenue.

### Règles à suivre : type A

#### Prescriptions spécifiques

Toute intervention sur la maison doit préserver les éléments propres au langage architectural d'Edmond Leenhardt.







## Clinique "Beau Soleil" – E. Leenhardt

119 av. de Lodève 26

### Description

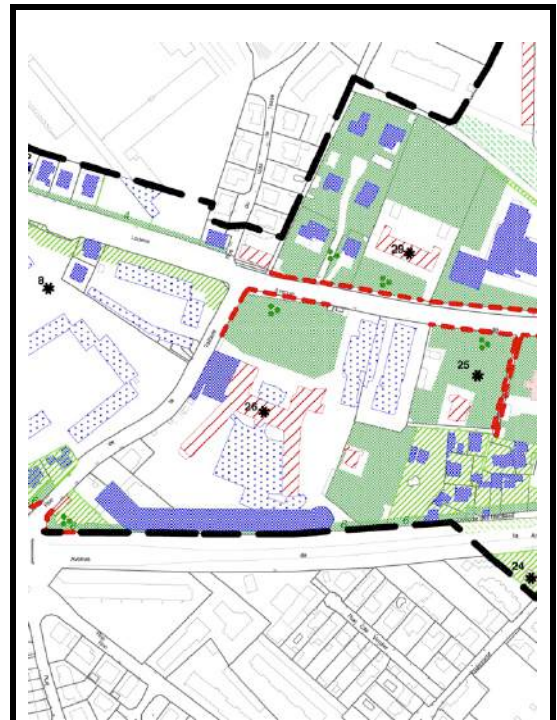
Clinique réalisée par E. Leenhardt en collaboration avec son successeur Jean de Richemond à partir de 1933. Bâtiments avec quatre ailes autour d'un corps central où se faisait l'accueil.

Les maçonneries en pierre meulière et les encadrements à linteaux saillants en forme de tympan sont les caractéristiques essentielles de ce bâti qui n'a pas de décor aussi « sophistiqué » que les plus belles maisons de l'architecte.

Règles à suivre : type A, B ou C suivant bâti

### Prescriptions spécifiques

Les extensions contemporaines ne doivent pas porter atteinte à la lecture du volume initial qui doit primer dans le paysage urbain.







## Cité Astruc – M. Bernard Av. de Lodève / Rue de Clémentville 27

### Description

Ensemble HLM de 5 bâtiments accompagnés de leurs équipements (école et stade), construit de 1951 à 1956 par l'architecte Marcel Bernard. Albert Astruc est le doyen Honoraire de la faculté de pharmacie. Les matériaux utilisés sont la pierre de Castries pour les parements, l'acier pour les menuiseries aujourd'hui en grande partie disparues.

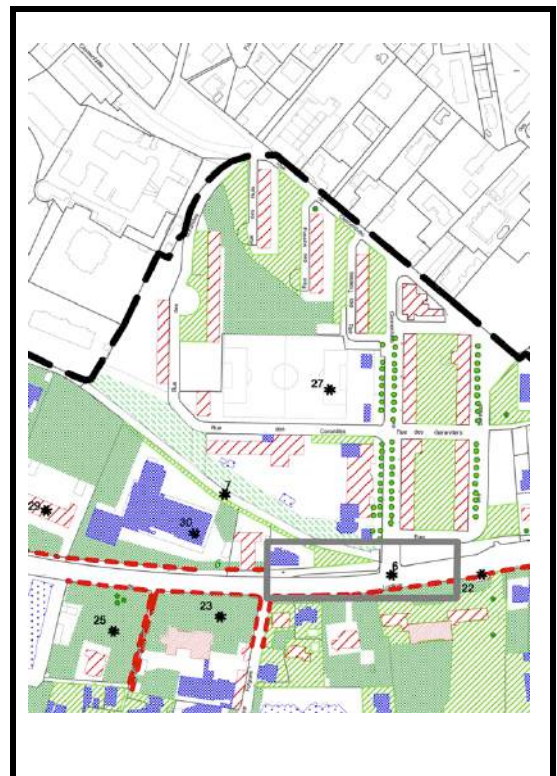
Les espaces verts, qui s'étendent généreusement sans être coupés par les voies de circulation routière, jouent un véritable rôle dans la structure du quartier et agrémentent qualitativement les espaces collectifs.

### Règles à suivre : type B ou C suivant bâti

#### Prescriptions spécifiques

Menuiseries en PVC aux profilés trop épais à remplacer par leur modèle d'origine métallique encore en place sur certains appartements.

Entretenir la végétation en place sans partitionner les vastes étendues de pleine terre. Le travail de diversification de la palette arborée (en cours) et de régénération des pelouses (strate diversifiée de couvres-sols) ne pourront que qualifier et pérenniser les espaces verts.







## Cité U Arceaux – M. Bernard

64 avenue de Lodève 28

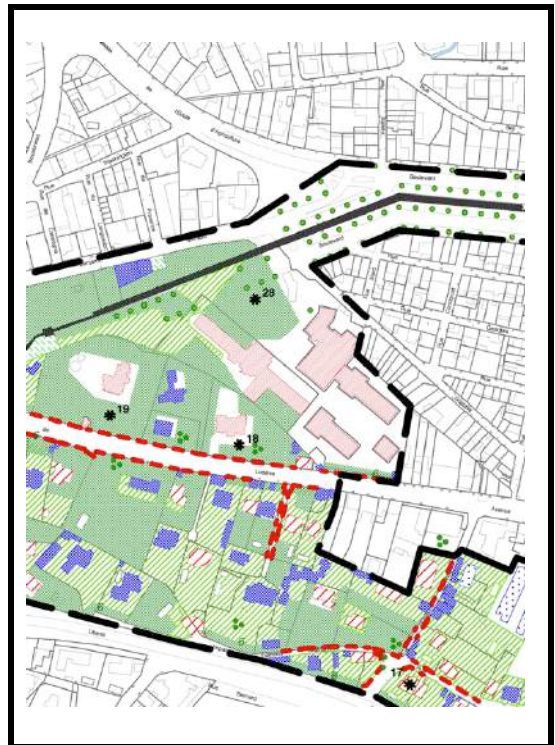
### Description

Les bâtiments principaux en R+3 ont été construits après la guerre par l'architecte M. Bernard et sont un exemple intéressant de structure béton avec remplissage brique. Bâti linéaire mettant en scène la structure béton saillante en façade et surtout en toiture avec la mise en valeur des superstructures (cheminées, escaliers, pignons...). Un bâtiment plus récent a su respecter les principes constructifs de M. Bernard et s'intègre bien à l'ensemble.

### Règles à suivre : type A

#### Prescriptions spécifiques

Déjà agrandie par des bâtiments réalisés dans le même style alliant béton et brique avec une forte composition de façade, l'ensemble doit pouvoir à nouveau évoluer en gardant son principe constructif. Entretenir le double alignement d'arbres de l'aqueduc situé en fond de parcelle, minimiser les surfaces imperméabilisées en pieds d'immeuble. Création d'un front végétalisé en bosquets sur l'av. de Lodève.





## Immeuble – R Carlier

100 av. de Lodève 29

### Description

Le bâtiment a été réalisé par René Carlier en 1952. Il associe une structure béton à un remplissage en pierre.

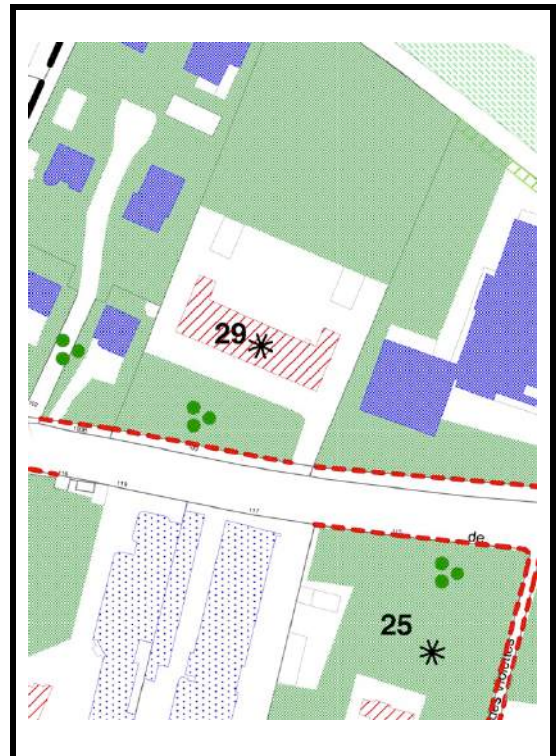
A la fin de sa carrière, René Carlier tend vers une écriture architecturale de plus en plus sobre et nerveuse.

(Photo principale CAUE 1982)

### Règles à suivre : type B

#### Prescriptions spécifiques

Il est important de préserver les menuiseries en bois d'origine encore en place et qui participent fortement à la qualité architecturale de l'ensemble.








---

**Banque de France – Brunet Saunier**      98 ter av. de Lodève      **30**


---

**Description**

Le bâtiment a fait l'objet en 1993 d'un concours gagné par les architectes Brunet et Saunier. Le bâtiment a été livré en 1996.

L'architecture de béton et verre est légère et discrète. Le béton se raccorde à l'avenue par les murs de clôture

---

**Règles à suivre : type C**


---

**Prescriptions spécifiques**

Toute intervention sur le bâti doit se faire dans le respect de son architecture.

La plantation d'arbres de haute tige devrait permettre de refermer les perspectives et de redonner plus d'agrément à cette partie de l'avenue de Lodève.







## **C... ANNEXE**

# 1. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR LES RAVALEMENTS

## 1.1. COMPOSITION

### DESCRIPTION

La perturbation de la composition d'une façade peut avoir pour origine :

- l'ajout, le bouchement ou la modification d'ouvertures ;
- le non respect des proportions traditionnelles des baies ;
- la suppression ou la modification d'éléments de modénature.

### PRESCRIPTIONS

En cas de modification des façades, les principes de composition devront être maintenus ou restitués, les alignements de baies seront conservés.

Les ouvertures modifiées seront restituées dans leurs dispositions d'origine et les baies obturées seront rouvertes.

## 1.2. PAREMENT ET DÉCOR

### 1.2.1. Pierre de taille

#### DESCRIPTION

Les parements peuvent se présenter sous deux formes :

- soit tous les parements sont en pierre de taille ;
- soit l'utilisation de ce matériau est réservée à la modénature et au décor sur fond enduit : traitement du soubassement, des encadrements de baie, des bandeaux d'étage, des sculptures, de l'entablement sommital ou de la corniche.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags ;
- joints ouverts ou dégradés, érosion de surface ;
- fissuration, desquamation, éclats, lacunes.

#### PRESCRIPTIONS

##### 1. Nettoyage des parements

Le procédé de nettoyage sera adapté selon le type de salissure rencontré :

- par hydro-gommage (< 3 bars pour la pression d'eau), fournir la notice de l'appareil pour validation du procédé (préciser l'utilisation d'une micro-fine < 3 microns) ;
- par lavage par ruissellement et/ou projection d'eau froide sous pression modérée et brossage doux.

Exclure les lavages haute-pression, sablage, brûlage et décapage chimique ou tout procédé risquant de dégrader la pierre.

##### 2. Purge des éléments altérés

Il est d'abord nécessaire de débarrasser les parements des éléments altérés ou désaffectés :

- purge de la pierre altérée, des anciens mortiers de ragréage et de raccord ;
- suppression des éléments parasites organiques, en métal ou en bois.

### 3. Rejointoiement à la chaux

Les joints de maçonnerie doivent être regarnis :

- dégarnissage des joints dégradés ou au ciment, en conservation des joints en bon état, nettoyage à la brosse ;
- rejointoiement au mortier de chaux XHN selon constitution d'origine à l'identique des parements existants, avec humidification préalable.

### 4. Remaillage, reprise de fissure

- ouverture de la fissure ;
- agrafage par agrafes inox ou laiton croisées et positionnées dans les joints ;
- injection au coulis mortier de chaux XHN par gravité jusqu'à remplissage de la maçonnerie ;
- remaillage par éléments de pierre, identique à celles en œuvre, à cœur des maçonneries si nécessaire.

### 5. Restauration de la pierre

Les éléments en pierre doivent être remplacés ou réparés :

- changement des éléments de pierre fortement dégradés, en tiroir ou bouchon ponctuel de pierre identique à celle en œuvre sur le bâtiment ;
- ragréage ponctuel de pierres au mortier de chaux naturelle et résine avec armature métallique inox quand épaisseur > 2 cm, le cas échéant un parement en pierre sera réalisé par incrustation ;
- restauration des éléments décoratifs (corbeaux, clefs et panneaux sculptés et moulurés, bas-relief, etc.) :
  - . relevé préalable de détail pour reconstitution ;
  - . piquage des anciens ragréages et joints dégradés ;
  - . restauration des zones dégradées par minéralisation et/ou par ragréage des cavités et érosions au mortier de couleur et granulométrie identique à la pierre, compris armature inox ;
  - . rejointoiement à la chaux ;
  - . en cas de forte dégradation, dépose de l'élément et remplacement à l'identique ;
  - . application d'une eau forte ou patine d'harmonisation transparente le cas échéant.

### 6. Consolidation et étanchéité des balcons, protection des parements horizontaux : entablement, corniche, appui de baie

Les éléments en saillie doivent être protégés :

- les ouvrages horizontaux saillants de type : entablement, corniche, bandeau, fronton, devront être protégés par une couverture en zinc, cuivre ou plomb ;
- les balcons seront retailés et ragrés afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie. Le rejointoiement sera particulièrement soigné. Lorsque la pierre s'avère trop dégradée ou trop poreuse, une protection en plomb, zinc ou cuivre sera réalisée sur forme de pose en plâtre avec Kraft d'interposition. Les scellements de garde-corps seront révisés pour éviter le foisonnement des fers consécutifs à l'infiltration d'eau ; une protection par résine coulée pourra toutefois être acceptée sur les ouvrages les plus simples ;
- les appuis de baie seront retailés si nécessaire afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie.

### 7. Patine

La surface des parements doit être, le cas échéant, protégée et harmonisée :

- application d'une patine à la chaux naturelle, faiblement dosée (1 volume de chaux pour 20 volumes d'eau), laissant transparaître la pierre. A l'exclusion de tout produit industrialisé couvrant la façade (peinture, résine, badigeon épais, etc.) ;
- une patine d'harmonisation pourra être réalisée en fin de chantier, en cas de nécessité, afin d'harmoniser les pierres anciennes avec les reprises. En aucun cas cette patine ne pourra être utilisée pour compenser une défaillance du nettoyage.

### 8. Seuil à remplacer

Souvent dégradés, les seuils des portes du rez-de-chaussée doivent être refaits :

- les seuils de portes visibles depuis la voie publique doivent être constitués d'un matériau s'intégrant à la façade. Le plus souvent ils seront en pierre calcaire. Exceptionnellement, ils pourront être réalisés en mortier pour réparation de pierre dégradée ou lorsque la façade est entièrement dépourvue de pierre de taille. Le carrelage, le marbre et tout autre revêtement synthétique sont proscrits.

## 1.2.2. Enduit à la chaux

### DESCRIPTION

Les parements enduits se présentent sous deux formes :

- soit sur partie courante seulement, la modénature étant le plus souvent en pierre de taille ;
- soit sur l'ensemble de la façade avec ou sans décor.

Différentes sortes de finition ont pu être utilisées : taloché, lissé, fouetté, tyrolienne, etc.

Les décors, souvent présents même si parfois effacés, sont peints au badigeon coloré et soulignent les éléments d'architecture : bandeaux périphériques et d'encadrement de baie, filets, frises, chaînes d'angle, faux joints, etc.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags ;
- érosion de surface, faïençage ;
- fissuration, boursouffure, décollement, lacunes.

### PRESCRIPTIONS

#### 1. Piochement des enduits

- opérations préalables lorsque l'enduit présente un décor à restituer : relevés graphique et photographique. Eventuellement, des échantillons seront prélevés pour analyse et pour servir de modèle lors de la réalisation de l'enduit neuf ;
- piochement des enduits altérés avec toutes précautions pour ne pas dégrader les maçonneries et pierres de taille.

#### 2. Enduit neuf au mortier de chaux naturelle en 3 couches

- préparation du support : refichage, rejointoiement, consolidation par injection selon l'état des maçonneries dégagées, reprise de fissure ;
- enduit à la chaux en 3 passes : gobetis, corps d'enduit et finition. La composition de l'enduit et la nature des sables devront être les plus proches possibles de celles de l'enduit d'origine. L'aspect et la technique employée pour la finition devront également être similaires à ceux d'origine (taloché, gratté, tyrolienne, etc.), y compris les éventuels décors engravés ou en ronde-bosse. En l'absence de vestiges d'enduit d'origine (supprimé ou remplacé) le choix du type d'enduit sera réalisé en référence à des modèles voisins. L'utilisation d'enduit bâtard (chaux/ciment, chaux/plâtre) sera exclusivement réservée aux bâtiments initialement construits avec ce matériau.

#### 3. Application d'un badigeon de protection à la chaux naturelle

Réalisation d'un badigeon de chaux passé à la brosse en 2 couches croisées sur support humidifié.

#### 4. Conservation de l'enduit existant

L'enduit existant pourra ou devra être conservé si :

- son état de conservation et sa composition le permettent :
  - . nettoyage par brossage léger ou projection d'eau froide sous pression modérée ;
  - . application d'une couche d'enduit de finition à la chaux et/ou d'un badigeon à la chaux naturelle selon son aspect (aucune surépaisseur par rapport à la modénature ne peut être autorisée).
- la qualité exceptionnelle de sa mise en œuvre (décor complexe) le justifie :
  - . consolidation des parties dégradées par injection, reminéralisation ;
  - . nettoyage par brossage léger ou projection d'eau froide sous pression modérée ;
  - . comblement des éventuelles lacunes par un enduit identique à celui en œuvre.

#### 5. Décor au badigeon coloré à créer ou restituer

Le décor sera :

- restitué sur la base des relevés avant réfection de l'enduit ou d'une iconographie plus ancienne : technique et teinte à l'identique ;
  - créé suivant des modèles existants sur des édifices de style similaire.
- Les badigeons seront réalisés à la chaux et avec des pigments naturels.



### 1.2.3. Autres parements : façades des bâtiments récents

#### DESCRIPTION

D'autres types de parements peuvent se présenter, essentiellement sur le bâti contemporain (après la seconde guerre mondiale), proposant des matériaux et des techniques très variés.

Majoritairement, les murs de façade sont :

- en béton banché, couvert d'une peinture, d'un crépi ou laissé brut ;
- en agglomérés de ciment ou en briques creuses, couvert d'un enduit, crépi (organique ou minéral) teinté dans la masse ou peint.

Bien d'autres types de parements peuvent être rencontrés comme le verre, les bardages métal ou bois, la pierre agrafée, la faïence, etc.

Le présent cahier ne traite que des cas les plus courants.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags ;
- corrosion des fers, érosion ;
- fissuration, décollement, éclats, lacunes.

#### PRESCRIPTIONS

##### 1. Nettoyage ou décapage des parements

Le procédé de nettoyage sera adapté au matériau et au type de salissure rencontré.

Nettoyage par :

- gommage ;
- lavage par projection d'eau sous pression adaptée.

Le procédé de décapage sera adapté au matériau rencontré.

Décapage de peinture ou crépi par :

- brûlage, décapage chimique ;
- sablage, gommage ;
- projection d'eau sous pression.

##### 2. Reprise sur parement dégradé

Il est d'abord nécessaire de débarrasser les parements des éléments altérés ou désaffectés.

Selon les dégradations rencontrées, les interventions suivantes seront réalisées :

- purge des parties altérées, des anciens mortiers de ragréage et de raccord ;
- traitement anti-corrosion des fers à bétons corrodés ;
- ragréage au mortier compatible ;
- rebouchage des fissures.

##### 3. Application d'un revêtement de finition

Suite au décapage de la façade ou sur enduit ciment neuf :

- préparation du support et application éventuelle d'un primaire adapté ;
- application d'une peinture organique, silicate ou minérale adaptée au support ;

### 1.3. ÉLÉMENTS DÉSAFFECTÉS OU PARASITES

#### Description

Ensemble des éléments n'ayant pas lieu d'être sur une façade (liste non exhaustive) :

- canalisation d'eaux usées et eaux vannes ;
- parabole, antenne TV, climatiseurs, étendoir fixe, etc.

#### Prescriptions

Ces éléments devront être supprimés ou déplacés afin de ne pas être visibles.

Les réseaux EU et EV ne peuvent rester apparents, ils devront être intégrés, soit à l'intérieur du bâtiment soit en saignée ou toute autre solution permettant de les dégager de la façade. Ils ne devront en aucun cas être raccordés sur une descente d'eaux pluviales.

### 1.4. EAUX PLUVIALES ET TOITURE

#### Description

Les égouts de toiture sont de trois types :

- avant-toit débordant en bois (chevron et volige) ;
- génoise en terre cuite (tuile et parefeuille) ;
- corniche et entablement en pierre de taille.

Le réseau de collecte des eaux de pluie comprend :

- les gouttières pendantes, chéneaux, et descentes majoritairement en zinc, parfois en plomb, fonte ou terre cuite ;
- les dauphins en fonte en pied de chute se substituant au zinc peu résistant aux chocs.

Les parties ou éléments de toiture visibles depuis le domaine public sont :

- les brisis de toiture en ardoise et leur zinguerie ;
- les lucarnes ;
- les souches de cheminées, les épis de faîtage, etc.

#### Prescriptions

##### 1. Avant-toit débordant en bois :

- révision, remplacement des bois dégradés : chevrons, volige ;
- restitution d'éventuelle lacune et reconstitution d'avant-toit débordant pouvant comporter des éléments de décor ;
- mise en peinture ou lasure après décapage des pièces conservées.

##### 2. Corniche ou entablement en pierre :

- révision, remplacement ou création d'un habillage en zinc, en cuivre ou en plomb ;
- nettoyage et préparation du support ;
- pose d'un feutre ou kraft d'interposition ;
- la pose permettant la libre dilatation du métal y compris toutes sujétions de recouvrement, fixation, agrafage, ourlets et solins ;
- protection des remontées par engravure avec rejointoiement au mortier de chaux.

##### 3. Génoise :

- nettoyage à l'eau et à la brosse ;
- rejointoiement au mortier de chaux après dégarnissage de joints dégradés et humidification ;
- restitution d'éventuelle lacune avec matériaux identiques.

**4. Gouttière pendante :**

- révision de gouttière pendante : nettoyage, vérification des fixations et de la pente ;
- remplacement ou création de gouttière pendante en zinc ou en cuivre.

Les gouttières ne doivent pas être peintes.

**5. Chéneau :**

Les chéneaux, encaissés ou non, sont souvent invisibles de la voie publique, car trop en retrait ou masqués par une balustrade en pierre. Toutefois, un défaut d'étanchéité peut dégrader la façade au même titre qu'une gouttière. Dans ce cas, la réfection pourra être intégrée au ravalement :

- révision de chéneau en zinc, plomb ou cuivre non peint : nettoyage, vérification des solins ;
- remplacement ou création de chéneau en zinc, plomb ou cuivre ;
- nettoyage et préparation du support ;
- pose d'un feutre ou kraft d'interposition ;
- protection des remontées par engravure avec rejointoiement au mortier de chaux.

**6. Tuyau de descente d'eaux pluviales :**

- révision de descente : nettoyage, vérification des fixations ;
- remplacement ou création de descente en zinc ou cuivre.

Les tuyaux ne doivent pas être peints.

Des descentes en terre cuite souvent vernissée, ou en fonte souvent cannelées (à usage exclusif des eaux de pluie) peuvent être rencontrées : elles seront conservées et restaurées.

**7. Dauphin en pied de descente :**

- révision de dauphin en fonte : nettoyage, vérification des fixations et mise en peinture ;
- remplacement, complément ou création de dauphin en fonte sur une hauteur de 2 m et mise en peinture (teinte à valider dans la déclaration préalable).

## 1.5. MENUISERIES EXTÉRIEURES

### Description

Ces menuiseries sont constituées le plus souvent d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- porte d'entrée ;
- porte de garage ou de remise ;
- fenêtres, portes-fenêtres et châssis fixes ;
- volets et contrevents ;
- lambrequins et stores en bois (ou fer ou zinc) ;
- stores à lamelles en bois.

### Prescriptions

L'ensemble des menuiseries extérieures (portes, portes fenêtres, fenêtres et volets) devra être conforme à la typologie de l'immeuble.

Les menuiseries non conformes en raison de la nature du matériau ou de leur aspect seront remplacées, le cas échéant, par des menuiseries neuves suivant le modèle ancien présent sur l'édifice ou un modèle similaire avoisinant.

Les menuiseries d'origine en bon état de conservation seront préférentiellement conservées et restaurées.

Dans le cas contraire, elles seront refaites suivant le modèle existant.

Les menuiseries conservées dont la couleur n'est pas satisfaisante devront être repeintes.

#### 1. Restauration de menuiseries existantes conservées :

- remplacement des parties dégradées par enfustage ou empiècement, remise en jeu.

#### 2. Remise en peinture de menuiseries anciennes conservées :

- prévoir décapage préalable des vieilles couches de peintures,
- application de deux couches de peinture glycérophtalique sur menuiseries anciennes.

#### 3. Remplacement de menuiseries dégradées ou non conformes, création :

- suivant modèle ancien présent sur l'édifice ou sur un modèle similaire avoisinant ; seront respectés la composition générale de la menuiserie avec ou sans imposte, l'implantation, la partition, les proportions et l'alignement du vitrage ;
  - la menuiserie sera placée en retrait du nu extérieur de la façade ;
  - les éventuels coffres de volets roulants des commerces doivent être intégrés à la maçonnerie ou à la menuiserie, ceux placés aux étages seront conservés, intégrés ou supprimés selon le règlement.
- Dessins en plan, coupe et élévation, échelle 1/20e, à fournir à la demande d'autorisation de travaux.

#### 4. Mise en peinture de menuiseries neuves

- application d'une couche de préparation et de deux couches de peinture glycérophtalique sur menuiseries neuves.

#### 5. Lambrequins et stores à lamelle à restaurer ou restituer :

- travaux à réaliser en suivant les dispositions du modèle ancien présent sur l'édifice ou d'un modèle similaire avoisinant, et mise en peinture.



## 1.6. FERRONNERIES

### Description

Ces ferronneries (fer forgé, fonte, aciers) sont constituées le plus souvent d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- garde-corps et barres d'appui ;
- grilles et barreaudages ;
- ancrés de tirant.

### Prescriptions

#### 1. Restauration de ferronnerie altérée à conserver :

- remplacement des éléments altérés ou manquants et vérification des scellements.

#### 2. Remplacement de ferronnerie altérée ou inadaptée, création :

- réalisation suivant modèle ancien présent sur l'édifice ou sur un modèle similaire avoisinant et scellements dans les maçonneries.

Dessin en plan, coupe et élévation échelle 1/20 à fournir à la demande d'autorisation de travaux.

#### 3. Traitement anticorrosion et mise en peinture des ferronneries :

- application d'une couche anti-corrosion et de deux couches de peinture glycérophtalique sur ferronneries neuves et sur ferronneries anciennes compris décapage préalable des vieilles couches de peinture.

Les grilles seront sans cadre, placées en tableau et en retrait du nu de la façade, dans les encadrements ou le cas échéant placées en applique avec une saillie peu importante.

Les barreaux seront droits et ronds avec des traverses en fer plat.

## 1.7. RÉSEAUX FILAIRES

### Description

Ces réseaux comprennent le plus souvent :

- des câbles électriques du réseau public ;
- des câbles de téléphone ;
- des câbles d'antenne de télévision ;
- des câbles d'éclairage public.
- des câbles de fibre optique.

### Prescriptions

#### 1. Réseau filaire appartenant au(x) propriétaire(s) de l'immeuble :

- les réseaux d'alimentation d'appareil électrique et de câble d'antenne de télévision devront être supprimés et intégrés à l'intérieur du bâtiment.

#### 2. Réseau filaire appartenant à des concessionnaires ou aux services publics :

- les réseaux seront supprimés lorsqu'ils sont désaffectés, avec l'accord du concessionnaire ;
- s'ils ne peuvent être déposés, ils seront rationalisés, regroupés et mis en discrétion par un repositionnement adapté au cas par cas respectant l'architecture (sous génoise, sur bandeau, sous balcon) et une mise en peinture de la teinte du support.

Le ou les propriétaires ou le syndic est tenu de faire les démarches auprès des concessionnaires pour obtenir leur accord et/ou leur intervention.

## 1.8. DEVANTURES COMMERCIALES

### Description

L'ensemble des éléments qui composent la devanture d'un commerce se présente le plus souvent ainsi :

- une devanture, comportant ou non une ou des vitrines ;
- un rideau ou une grille de sécurité, enroulé en linteau ou plié en tableau ;
- une ou des enseignes posées en applique ou en drapeau, lumineuse ou non ;
- un éclairage extérieur sur l'enseigne ou sur l'entrée ;
- un store ou banne protégeant l'entrée ou la terrasse.

### Préconisations

De façon générale, les devantures devront s'intégrer dans leur environnement par l'utilisation de matériaux et de teinte en harmonie avec la façade.

Les éléments en applique, les enseignes ou bannes ne devront pas nuire à la lecture de l'architecture, mais au contraire utiliser celle-ci pour composer la devanture.

Menuiserie, vitrine, rideau et grille métallique placés en tableau devront être positionnés en retrait du nu extérieur de la façade d'au moins 15 cm.

Les enseignes en applique et en drapeau, ainsi que l'éclairage extérieur devront se conformer à la réglementation locale de publicité en vigueur.