

Ville de Montpellier

Hérault

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

SUD-GARE / MEDITERRANEE



DIAGNOSTIC

Montpellier Méditerranée Métropole
Département de l'Hérault

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
SUD-GARE / MEDITERRANEE

- 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

Ville de Montpellier

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

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 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 Sud-Gare Méditerranée,
chargée d'études Isabelle Guérin-Cazorla Architecte DPLG

1... DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL

1.1 CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE.....	7
1.1.1 LE SITE INITIAL	8
1.1.2 HISTORIQUE.....	11
1.2 ÉTAT EXISTANT DU TERRITOIRE.....	27
1.2.1 MORPHOLOGIE URBAINE.....	29
La structure urbaine.....	30
Les différents quartiers.....	40
Le patrimoine paysager.....	57
1.2.2 PATRIMOINE ARCHITECTURAL.....	73
LES TYPES DE BATIMENTS	74
LES ENSEMBLES DE FACADES HOMOGENES.....	76
LES TOITURES.....	78
DEBORDS DE TOUT ET COURONNEMENTS.....	79
LE TRAITEMENT DES ANGLES.....	80
LES TYPOLOGIES DE FACADES.....	82
Portes.....	89
Fenêtres et volets	90
Fermetures en rez-de-chaussée.....	91
Ferronneries en garde-corps.....	92
Ferronnerie en imposte.....	93
Rez de Chaussée Commerciaux.....	94
LES CLOTURES.....	95
UN PATRIMOINE EVOLUTIF.....	96
LES INTERVENTIONS NUISIBLES.....	97
1.2.3 AUTRES PATRIMOINES.....	101
Patrimoine archéologique.....	102
Patrimoine culturel.....	104
1.3 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL.....	107
1.3.1 OBJECTIFS DE PROTECTION.....	109
1.3.2 LIMITES DE L'AVAP.....	117
1.4 SOURCES DOCUMENTAIRES	118

2... DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

2.1. CONTEXTE GLOBAL	123!
2.1.1. Objectif général de développement durable	123!
2.1.2. Exemplarité du patrimoine	123!
2.1.3. Limites de l'approche environnementale de l'AVAP	123
!	
2.2. CARACTÉRISTIQUES LOCALES	125!
2.2.1. Géomorphologie	125!
2.2.2. Climat	127!
2.2.3. Flore et milieux naturels	131
!	
2.3. POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE	139!
2.3.1. LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE	139!
2.3.1.1. Objectifs d'économie d'énergie	139!
2.3.1.2. Capacité des constructions et des tissus bâtis à répondre aux objectifs d'économie d'énergie	149!
2.3.2. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES	165!
2.3.2.1. Dispositifs, ouvrages et installations de production et d'exploitation d'énergie renouvelable	165!
2.3.2.2. Capacité esthétique et paysagère des tissus bâtis et des espaces à recevoir ces dispositifs, ouvrages et installations	167
!	
2.4. ENJEUX ET OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE	177
!	
2.5. ANNEXE : Expertise Écologique menée par Naturalia dans le cadre des quatre AVAP	183
!	

1 DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

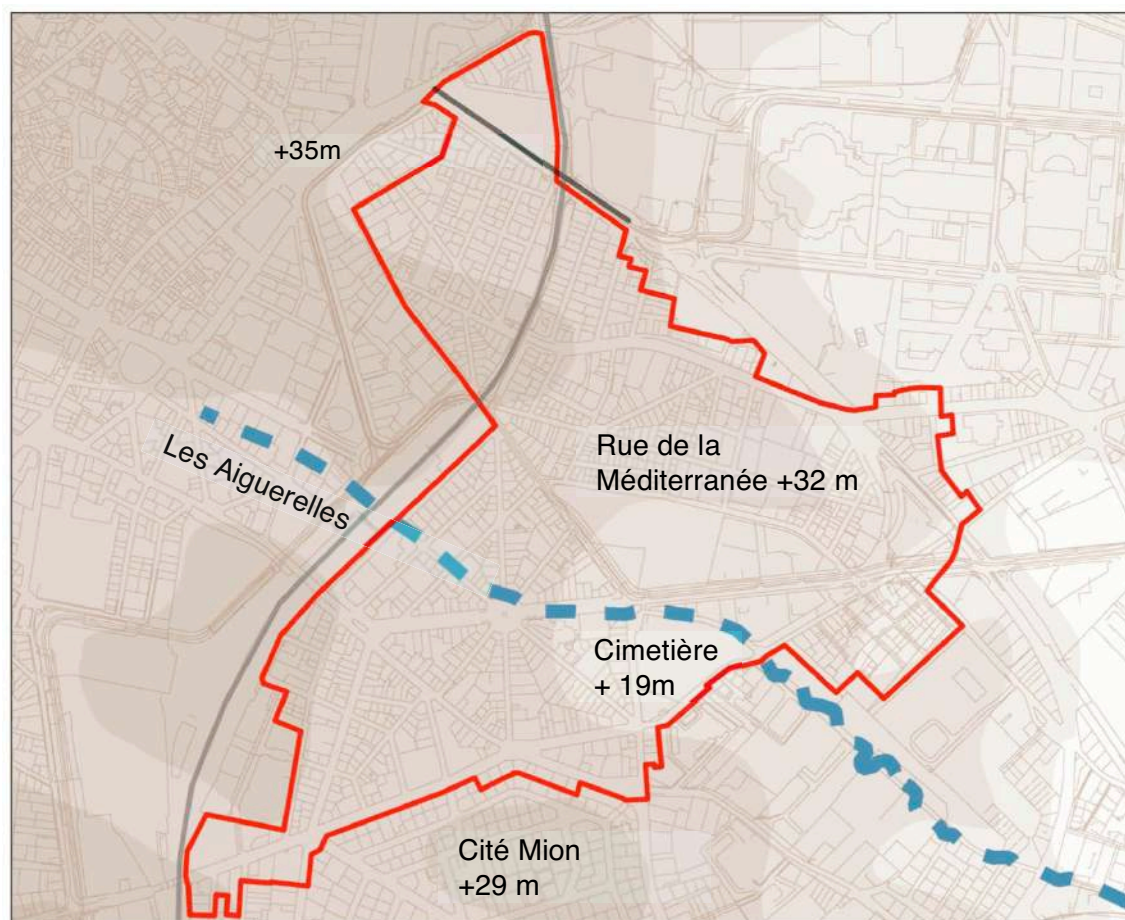
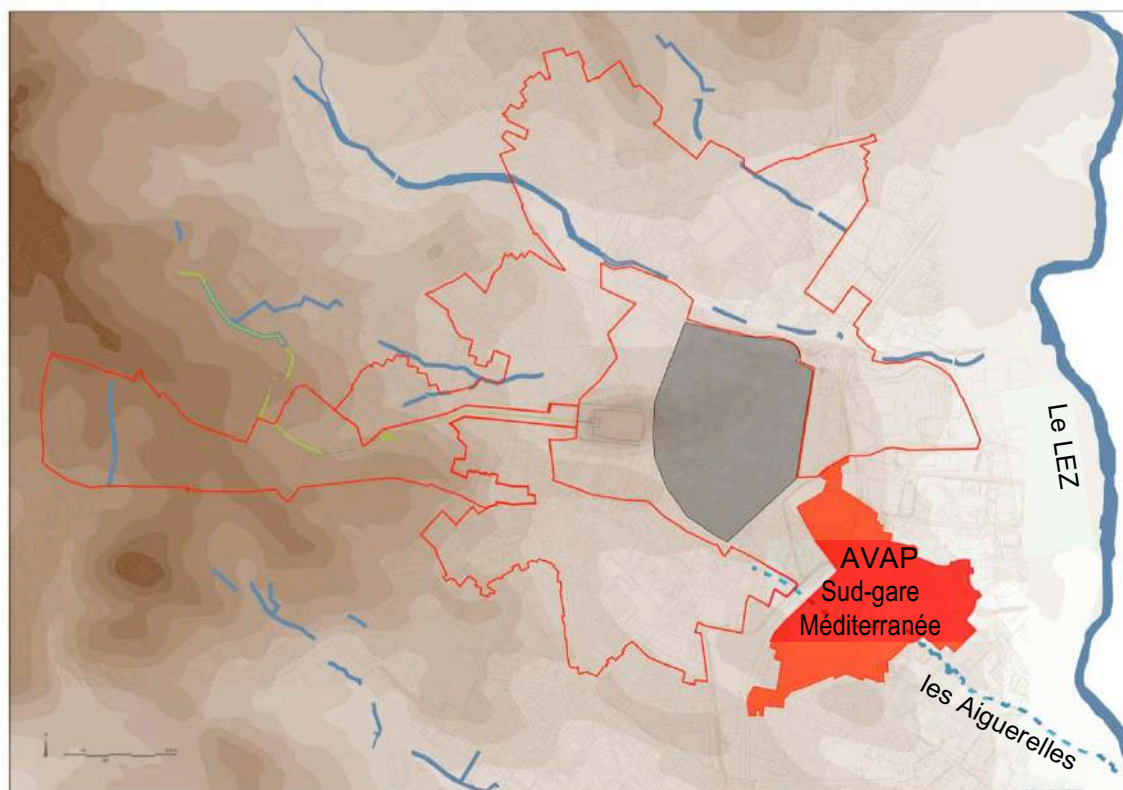
L'approche patrimoniale et architecturale permet de recenser tous les éléments patrimoniaux présents au sein du territoire de l'AVAP et d'en définir les enjeux d'évolution, déterminés en fonction des orientations du PADD en vigueur.

Elle reprend les données de la ZPPAUP Sud-Gare / Méditerranée 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 INITIAL

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.

La ville s'est ainsi installée au XII^e siècle sur trois collines proches, Le Peyrou, Montpellier, 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.

Le site de l'AVAP est marqué par une topographie relativement mouvementée :

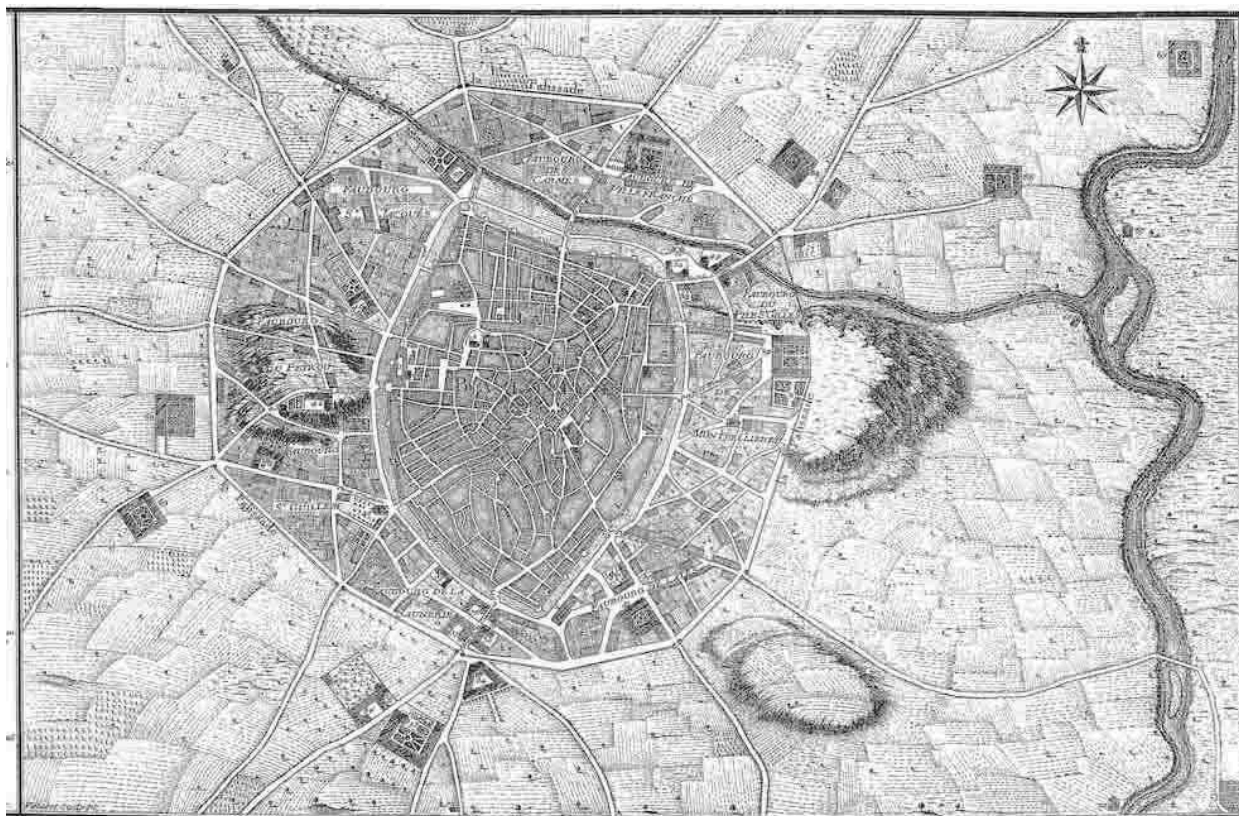
- La place de la Comédie, point bas du centre historique domine encore à 35 m.
- Le ruisseau des Aiguerelles traverse le site du Nord-Ouest au Sud-Est, son altitude passe de 26 m (actuelle rue Pagezy) à moins de 19 m en bas du cimetière protestant. Il marque les points bas du terrain. Recouvert avant l'urbanisation du secteur, il n'a pas eu d'impact sur la forme urbaine et sa présence ne se devine plus.
- A l'est du ruisseau, l'actuel point haut de la rue de la Méditerranée est une petite éminence qui culmine à 32 m
- Au sud du ruisseau, le relief remonte aussitôt, 29 m aux abords de la colline qui abrite maintenant la cité Mion.

Les chemins ruraux dont chemin de Montpellier au Pont Juvénal et le chemin de Montpellier à Lattes, deux accès importants dans la ville, contournent au mieux les petits accidents du relief.

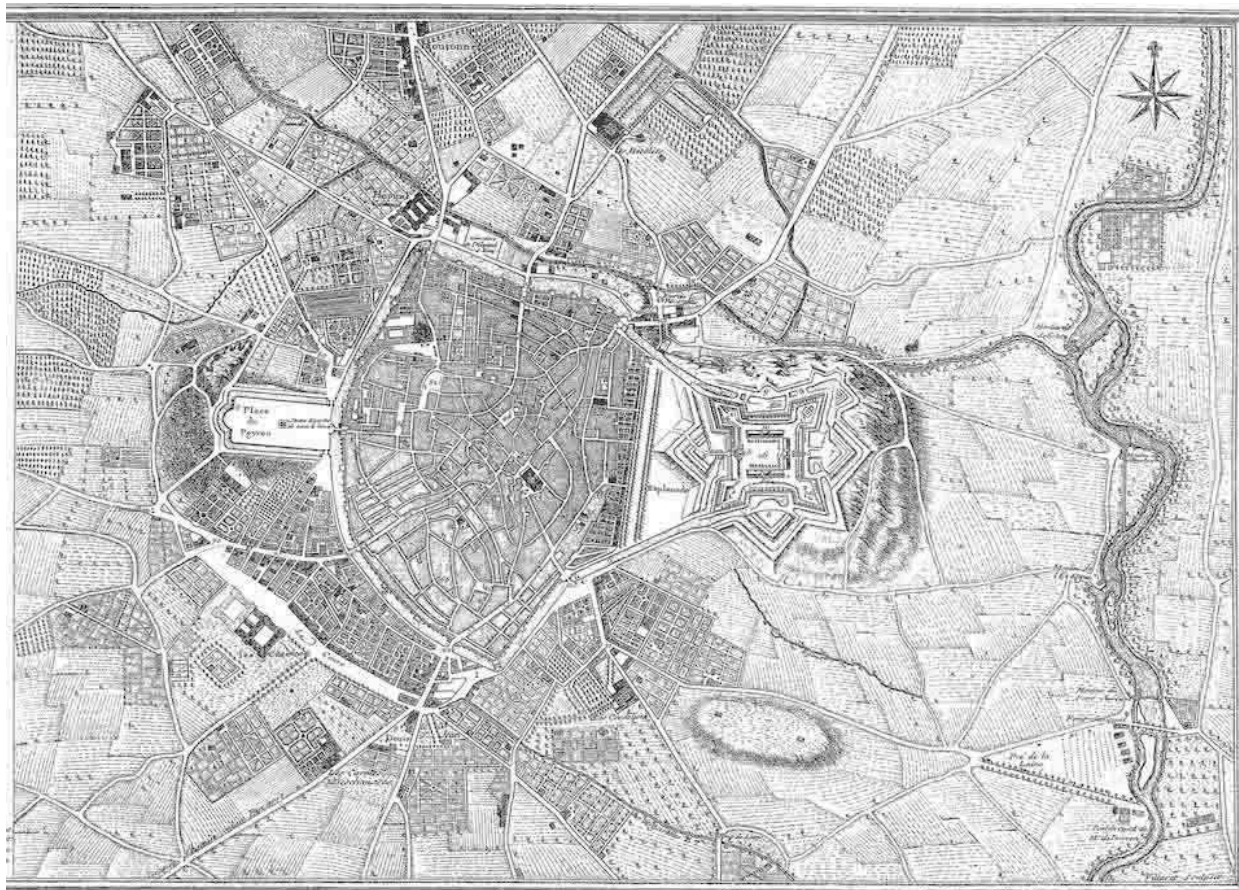
1.1.2 HISTORIQUE

L'histoire du développement des quartiers Sud-Gare/Méditerranée et de leurs abords est résumée ci-après en 7 périodes :

- DE LA FONDATION DE MONTPELLIER A LA REVOLUTION FRANCAISE
- LE SITE AU DEBUT DU XIX^e SIECLE
- 1844, ARRIVEE DU CHEMIN DE FER
- DEUXIEME MOITIE DU XIX^e SIECLE, LOTISSEMENT DES GRANDES PARCELLES
- 1911, ARRET DU DEVELOPPEMENT DES FAUBOURGS SOUS FORME DE TISSU URBAIN CONTINU
- 1960, DEBUT DE L'EXPANSION URBAINE
- 1980, LES GRANDS PROJETS URBAINS EN PERIPHERIE DU SITE



La ville au XVI^e siècle (dessin du XIX^e siècle) Archives Municipales.



La ville en 1774 Archives Municipales

DE LA FONDATION DE MONTPELLIER A LA REVOLUTION FRANCAISE

Montpellier, fondée à la fin du X^e siècle se développe dès le XII^e siècle sur trois collines proches, Le Peyrou, Montpellier, Montpellicret, qui dominent la plaine de Port Juvénal arrosée par le Lez.

Dès la deuxième moitié du XII^e 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 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, l'« écusson », qui regroupe alors entre 35 000 et 40 000 habitants. Elle restera jusqu'à la Révolution Française.

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

Entre les remparts et la palissade se développent les faubourgs occupés principalement par des grands établissements religieux.

Montpellier revient à la couronne de France en 1349. Au XV^e siècle, les institutions royales s'installent dans la ville et renforcent l'autorité administrative de la ville.

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.

Les fortifications établies autour des anciens remparts pour anticiper le siège de 1622 achèvent de détruire les édifices encore présents dans les faubourgs qui se retrouvent anéantis.

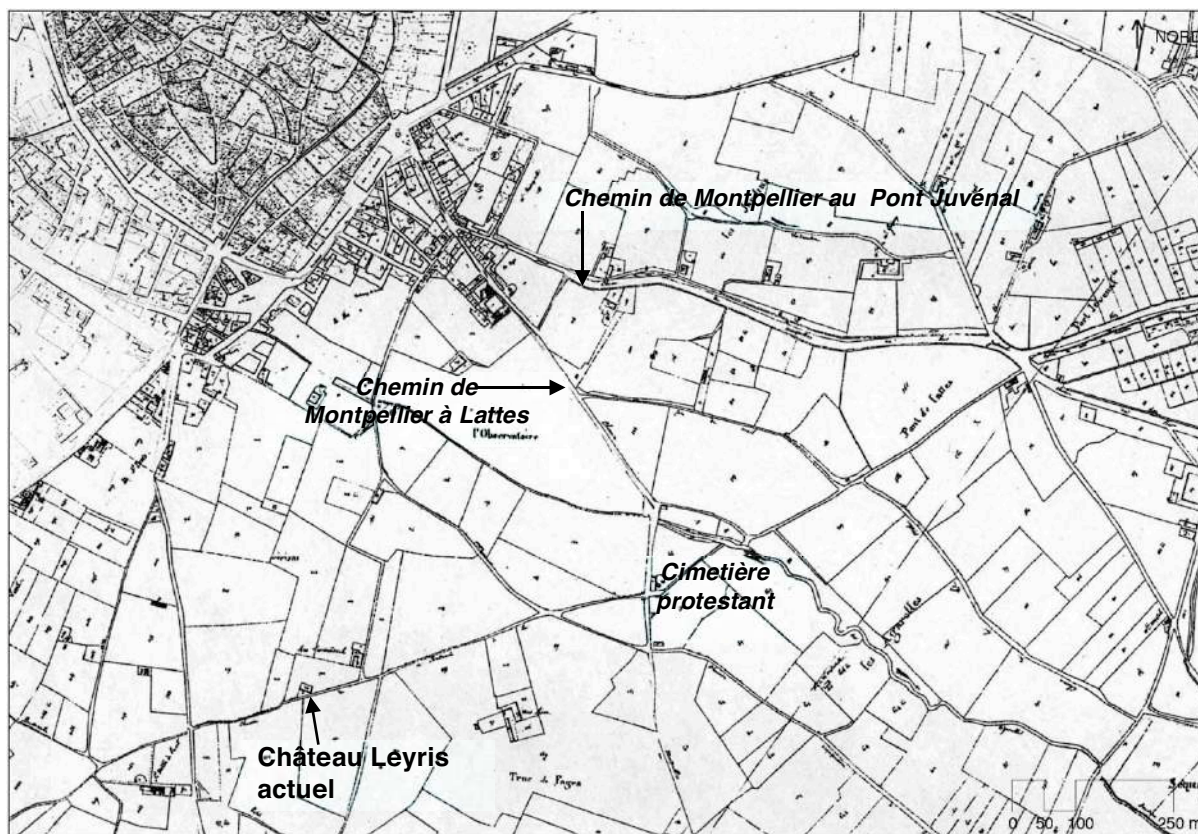
A la suite de ces conflits, Richelieu fait édifier une citadelle à l'Est de la ville (1624-1627), reliée à la ville par deux murailles.

Au XVII^e et surtout au XVIII^e siècle, d'importants travaux visent à l'embellissement de la ville (promenade du Peyrou à l'ouest, Esplanade entre la ville et la Citadelle, hôtels particuliers dans la ville intra-muros, boulevard de la Comédie...).

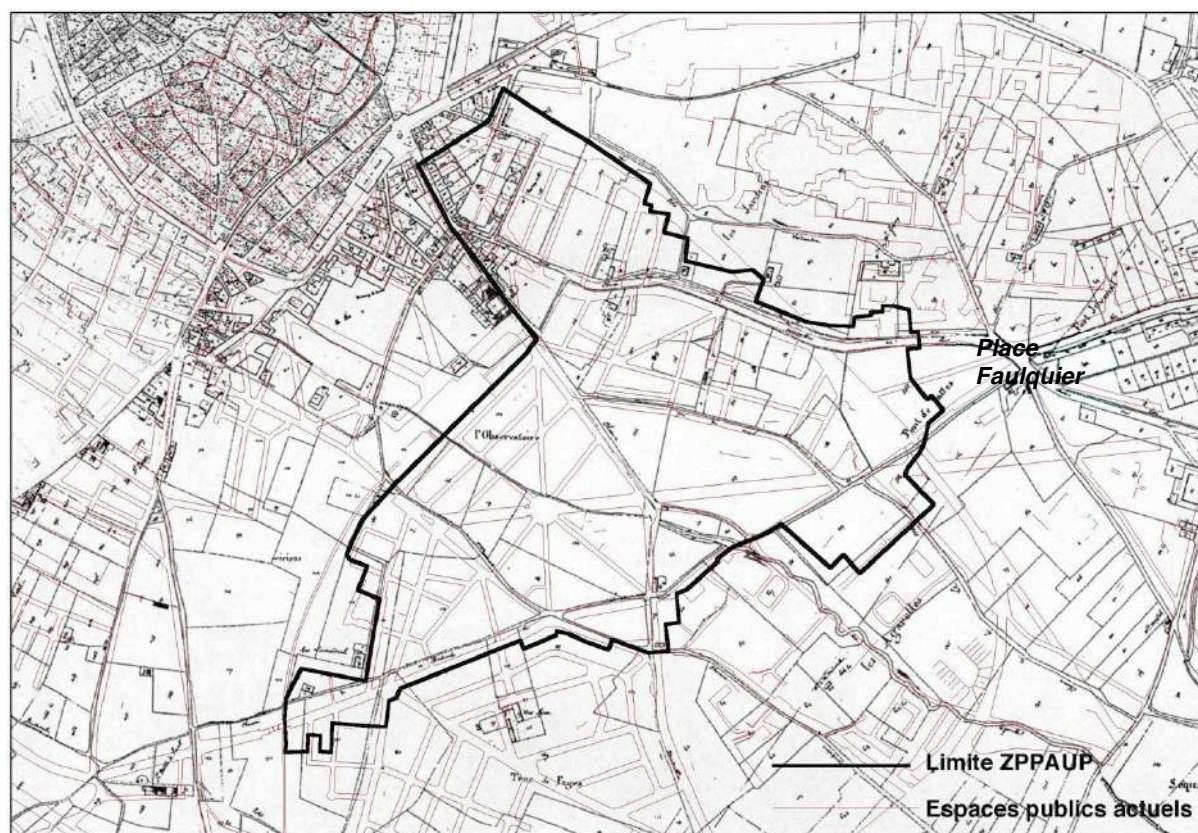
Le patrimoine bâti privé et religieux est considérablement renouvelé puis les boulevards sont aménagés et le premier théâtre construit.

Les Faubourgs se repeuplent doucement.

La Ville vend ses murs en 1791, après la Révolution Française. Les édifices et propriétés religieuses sont aussi vendus et les faubourgs proches commencent à s'urbaniser.



Le cadastre napoléonien - 1825



Juxtaposition du cadastre napoléonien avec la trame urbaine actuelle
 La trace des anciens chemins ruraux est encore très lisible aujourd'hui dans la structure urbaine (exemple de la place Faulquier).

LE SITE AU DEBUT DU XIX^e SIECLE

Au XVIII^e siècle, à proximité des remparts de la ville, les fossés accueillent avant leur urbanisation des aires de jeux, jeu de l'arc sous les remparts de la citadelle, jeu de ballon sous la place de la Comédie...

A l'emplacement de la rue de la Méditerranée, une petite colline de terres labourables est surmontée par une aire à battre le blé.

Au sud de la place de la comédie, la famille Boussairolles et les familles alliées possèdent des terrains, jardins potagers et terres cultivées. Plus au sud, le faubourg de Lattes est aussi occupé de jardins potagers et d'enclos.

Un manège avec remises et écurie s'élève à l'entrée de la rue du Faubourg de Lattes, avec un logis installé face à lui, de l'autre côté du chemin.

A l'ouest du faubourg s'étend le Grand Enclos des Frères Mineurs de l'Observance (espace entre la rue Clos-René et le cimetière protestant). Il sera divisé en deux par la voie ferrée.

La famille René acquiert les terrains du couvent après la Révolution.

En 1809, le cimetière protestant, quatrième à être réalisé en ville à la suite de la destruction successive des autres cimetières, est installé à l'intersection du chemin de Lattes et du ruisseau des Aiguerelles, au point bas du site.

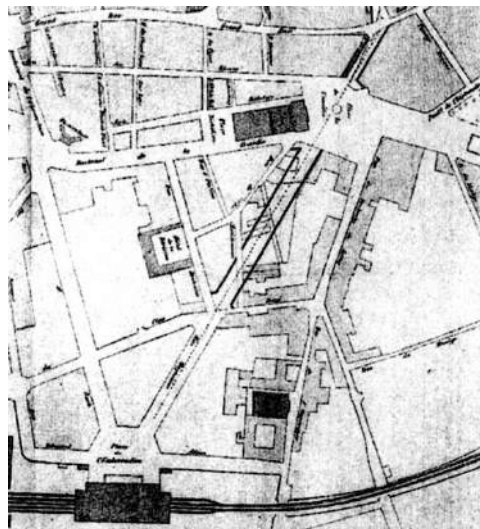
Le manège est supprimé en 1815.

Les terrains situés aux abords du centre ville commencent à s'urbaniser sous la forme de bâtiments construits en continu à l'alignement des chemins.

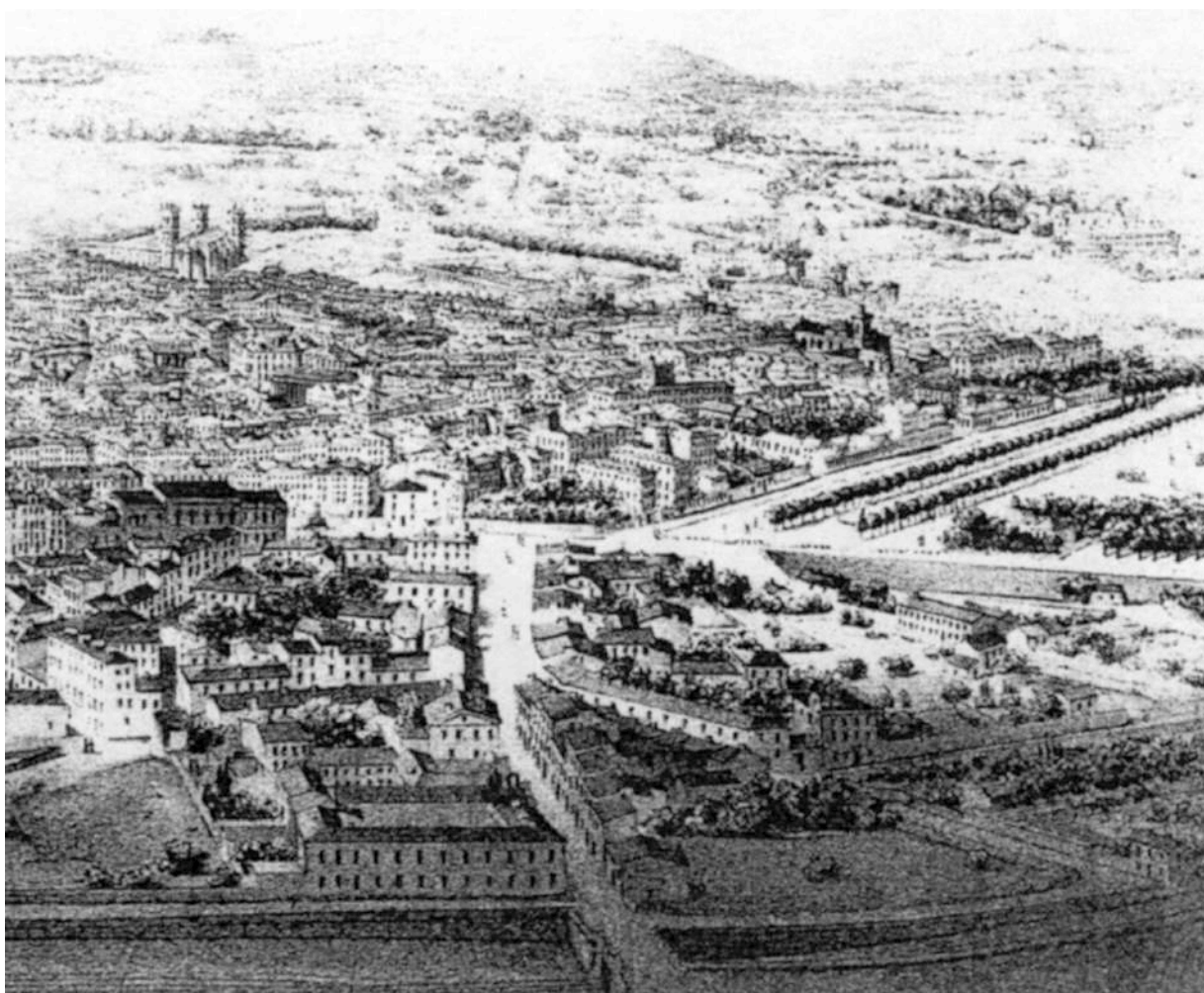
Au delà, les terrains vont rester ruraux toute la première moitié du XIX^e siècle, jusqu'à l'arrivée du chemin de fer.



Extrait du plan municipal de 1846 réalisé par M. Amelin
Présence de la gare et de la voie ferrée



Extrait du plan d'alignement de 1854
Tracé de la rue Maguelone



Extrait d'une gravure de 1850
Le début des anciens chemins ruraux (actuelles rue de Verdun et avenue du Pont Juvénal) est urbanisé.

1844, ARRIVEE DU CHEMIN DE FER

A partir de 1841, la ville se développe plus rapidement (40 700 habitants en 1840, 90 787 en 1936) avec le développement de la viticulture et des activités administratives.

En 1839, une ligne de chemin de fer privée entre la ville et le port de Sète est réalisée.

En 1844, la voie ferrée relie Nîmes et Montpellier. Elle passe entre la citadelle et la ville. En 1855 cette ligne permet de relier directement Montpellier à Paris.

La gare qui devait au départ être réalisée dans l'enclos Boussairolles, à l'extrémité de l'actuelle rue de Verdun, est finalement construite dans l'ancien enclos du couvent des Cordeliers, à son emplacement actuel.

Une seule opération dans ces faubourgs, le quartier de la gare, va relever d'une démarche communale autoritaire, en lien avec les grands travaux dans la vieille ville :

Des espaces publics sont tracés dans les faubourgs en place pour améliorer la liaison entre le centre historique et la Gare.

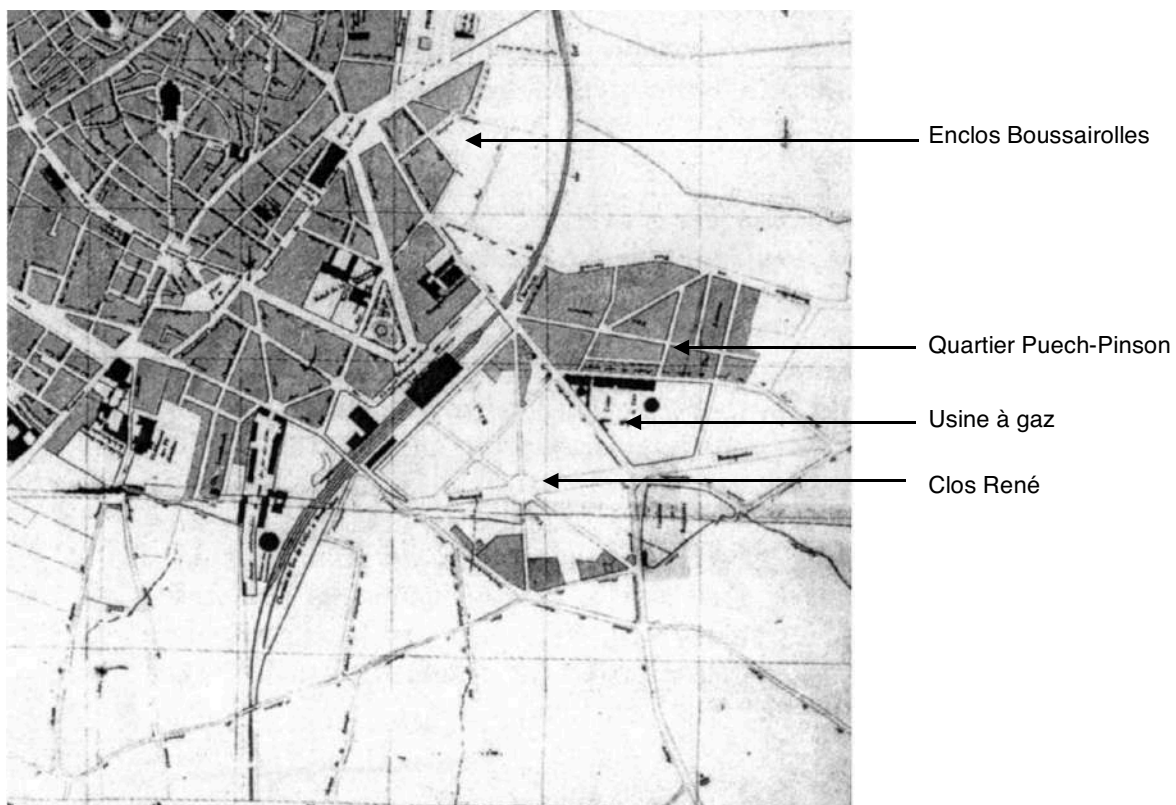
- 1843-1846, percements de la rue de la République
- 1846-1862, percement de la rue Maguelone (voir ci-joint le plan d'alignement)
- 1857, réalisation du square Planchon

L'activité industrielle et artisanale jusque-là très présente au sud du centre ancien va se reporter dans les faubourgs Sud autour du chemin de fer nouvellement créé.

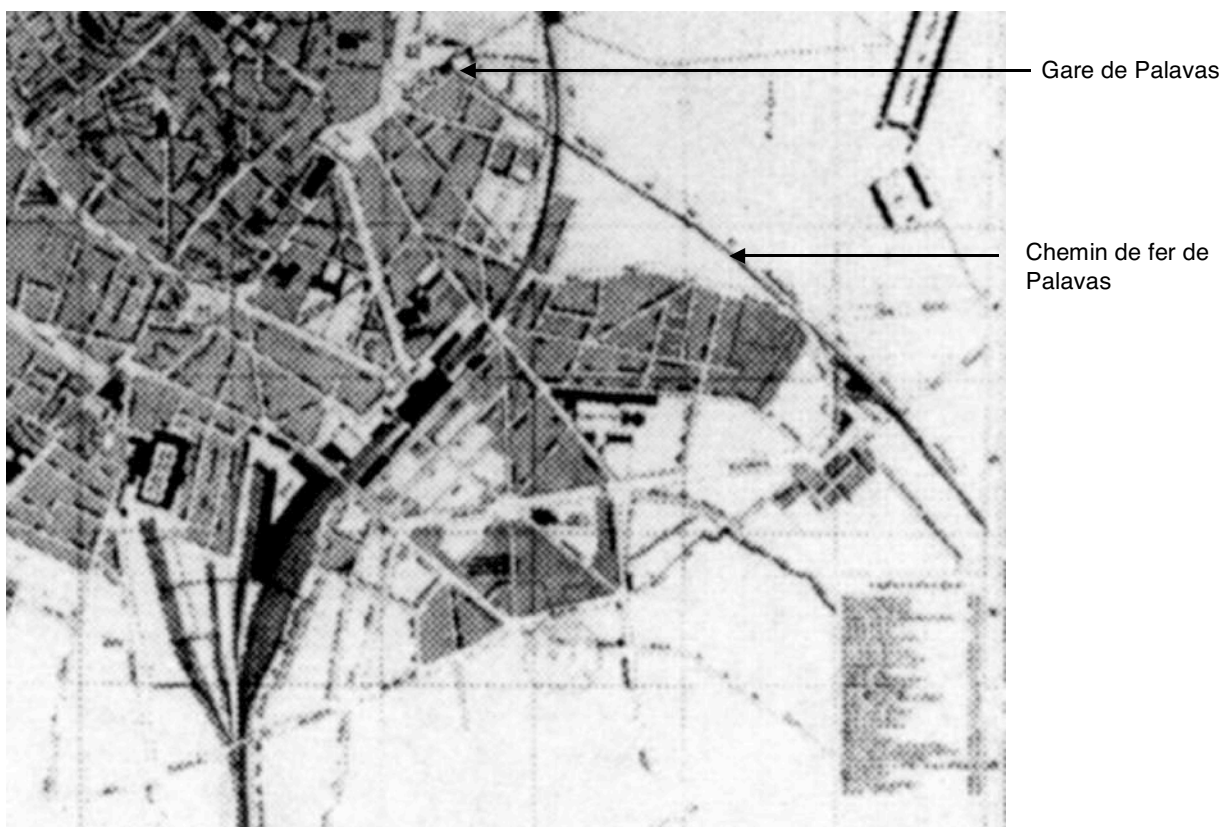
Les quartiers situés à l'Est et au Sud-Est de la gare, calés entre la voie ferrée et les terrains militaires restent relativement à l'écart du développement industriel et vont acquérir une vocation plus résidentielle.

En 1872, une petite ligne de chemin de fer, le « Petit Train de Palavas » est créée pour relier Montpellier à la station balnéaire de Palavas. Un viaduc est construit en limite du quartier Boussairolles pour rejoindre le niveau de la place de la Comédie et de l'Esplanade, en limite desquelles va être construite une gare.

Le chemin de fer passe dans les fossés comblés des remparts qui reliaient la citadelle à la ville.



Extrait du plan municipal de 1864 réalisé par M. Cassan (*Montpellier, Musée Languedocien*)



Extrait du plan municipal de 1877 réalisé par M. Lacarolle.

DEUXIEME MOITIE DU XIX^e SIECLE, LOTISSEMENT DES GRANDES PARCELLES

Une usine à gaz s'installe le long du chemin de Lattes.

Le site est découpé en vastes propriétés foncières qui sont alors le support de grandes opérations de lotissements à vocation résidentielle. Ces opérations commencent à se réaliser au coup par coup, sans vision globale et régulatrice.

Le quartier de Puech-Pinson, édifié sur la petite colline des anciennes aires de battage, est un exemple de lotissement mené entièrement par l'initiative privée. Cette opération est mise à l'index par la commune dès 1863, à cause de ses « rues beaucoup trop étroites et mal dirigées ». Deux lotisseurs réalisent la cité Jaumes à l'Ouest et la cité Laurens à l'Est. Le plan du quartier s'ordonne sur la longue rue de la Méditerranée, axe principal qui suit la courbe du relief. Les rues secondaires redescendent de part et d'autre de cette ligne de crête.

La commune tente alors de cadrer les lotisseurs privés par l'élaboration de plans urbains communaux qui n'ont qu'une valeur incitative et par la mise en place progressive de lois successives.

Le lotissement de Clos-René est le seul exemple de lotissement privé concerté. C'est au départ une propriété d'un seul tenant, traversée par le ruisseau des Aiguerelles, collecteur des égouts de la ville. Dès la construction de la gare, la municipalité a envisagé une extension de la ville au Sud-Est. En 1862 un plan d'ensemble est décidé par le Conseil municipal. L'architecte communal dessine un plan régulier, avec un vaste rond-point marquant le centre d'une composition en étoile. Le maire veut associer les réseaux ferroviaires et maritimes. Le boulevard de Strasbourg doit relier la gare au futur port sur le Lez.

Le plan fait ensuite l'objet d'un compromis avec le propriétaire. Le tracé des voies sera respecté mais aucun épannelage ne sera imposé.

Les propriétaires offrent le terrain pour construire une église.

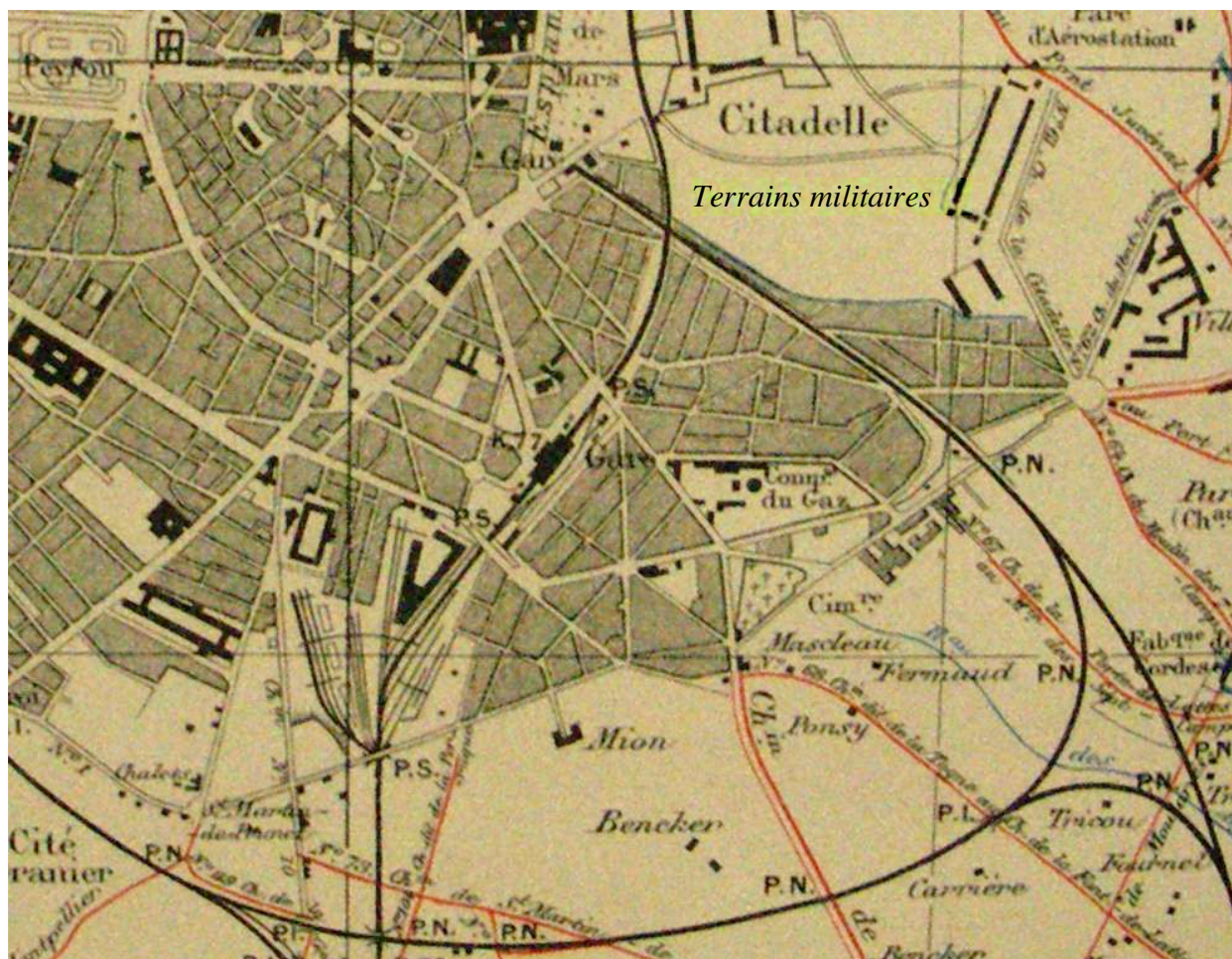
Le ruisseau des Aiguerelles qui sert de collecteur des égouts, est couvert et le quartier se construit dessus, sans tenir compte de son parcours.

Un vaste lotissement d'initiative privé est réalisé sur l'enclos Boussairolles, calé entre le centre ancien, le quartier de la gare, la voie ferrée de Nîmes à Sète et la nouvelle ligne de Palavas.

Une fois le tracé des voies établi, les constructions se réalisent sous forme de petites opérations groupées, sans règles communes autre que le respect de l'alignement. Ceci explique la présence de nombreux ensembles de façades homogènes implantées à l'alignement des voies, de hauteur et d'intérêt architectural variable suivant les quartiers. Ce mode de réalisation explique aussi l'absence de régularité dans les épannelages de certaines rues.

La fin du XIX^e siècle voit de nombreuses réalisations urbaines et architecturales, qui se concrétisent dans ces quartiers par :

- La réalisation en 1872 d'une petite ligne de chemin de fer, le « Petit Train de Palavas » pour relier Montpellier à la station balnéaire de Palavas. Un viaduc est construit en limite du quartier Boussairolles pour rejoindre le niveau de la place de la Comédie et de l'Esplanade, où va être construite une gare.
- La réalisation en 1873 des boulevards extérieurs.
- La construction entre 1876 et 1901 au bord de la place Sadi Carnot de l'église paroissiale des Saint-François dessinée par Julien Boudes (elle sera démolie en 1995).



Extrait du plan municipal de 1896 réalisé par M. Kruger.



Extrait du plan municipal de 1911 réalisé par M. Kruger . Les immeubles de l'avenue Frédéric Mistral sont construits

1911, ARRET DU DEVELOPPEMENT DES FAUBOURGS SOUS FORME DE TISSU URBAIN CONTINU

En 1911, le plan communal prévoit l'urbanisation des terrains en limite du polygone militaire. Ceci commencent à se lotir le long de l'actuelle place Faulquier.

Mais ces projets n'aboutiront pas. Les faubourgs ont atteint leur ampleur maximum.

Une école de garçon a été construite à l'est de la Gare de Palavas, au delà du viaduc. De hauts immeubles en pierre de type haussmannien ont été construits au début du siècle contre les anciens remparts du Champ de Mars



Viaduc, l'école de garçon et les immeubles de l'avenue Mistral



Construction des immeubles sur le rempart (base Mérimée, ministère culture)

Une autre forme d'urbanisation va se mettre en place.

Au début du XX^e la gestion municipale se renforce face aux intérêts privés.

L'architecte de la ville travaille dès 1911 sur le plan de lotissement de la Cité Mion, au Sud du lotissement du Clos-René.

Le lotissement de la Cité Mion est approuvé en 1937 et construit dans la décennie 1940-1950.

Il s'agit là d'une forte rupture dans le développement des quartiers périphériques :

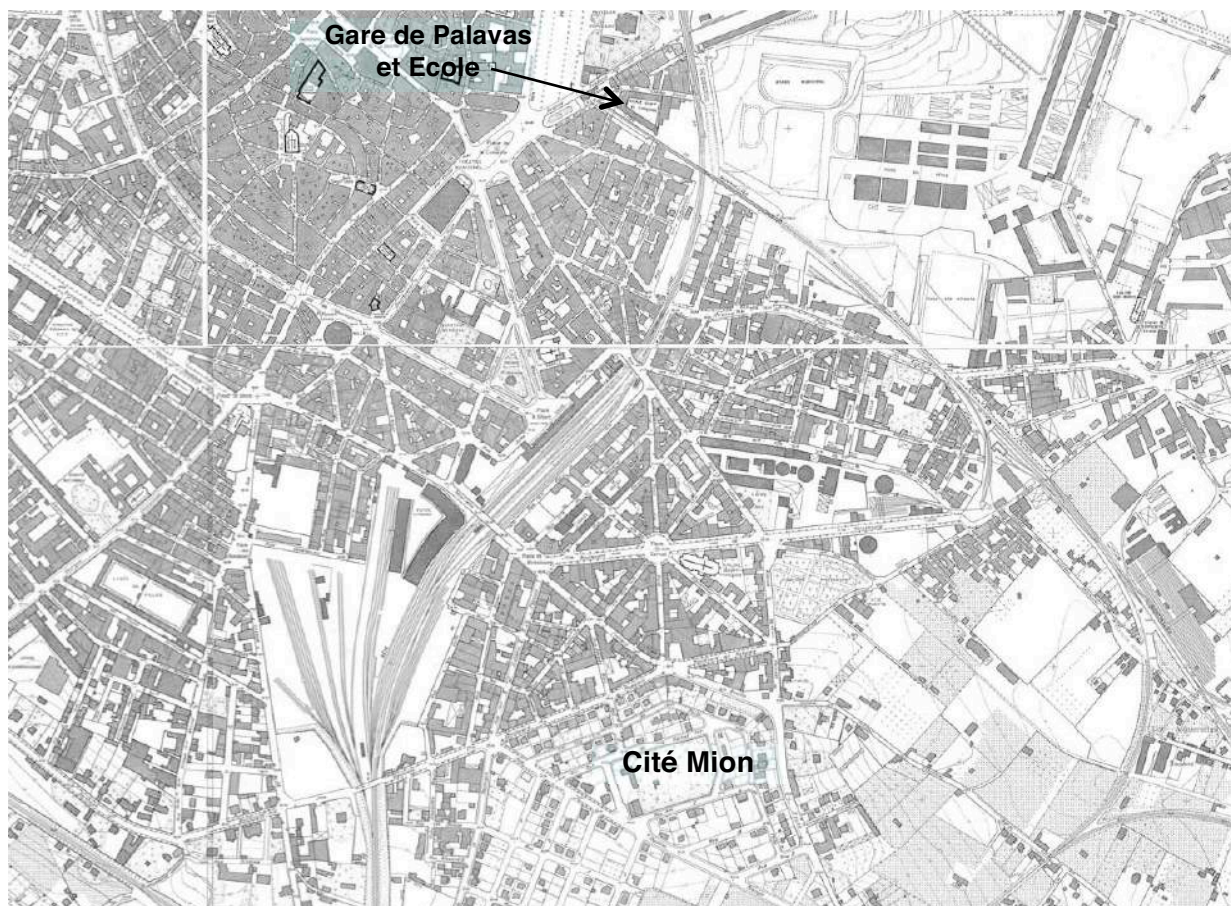
- rupture législative, le public s'impose au privé,
- rupture urbanistique, c'est un tissu péri-urbain pavillonnaire et résidentiel
- rupture architecturale, avec l'apparition de typologie « paquebot » ou pittoresque.

Au nord de la ville les vastes enclos religieux ont été peu à peu remplacés par des institutions caritatives et des équipements hospitaliers.

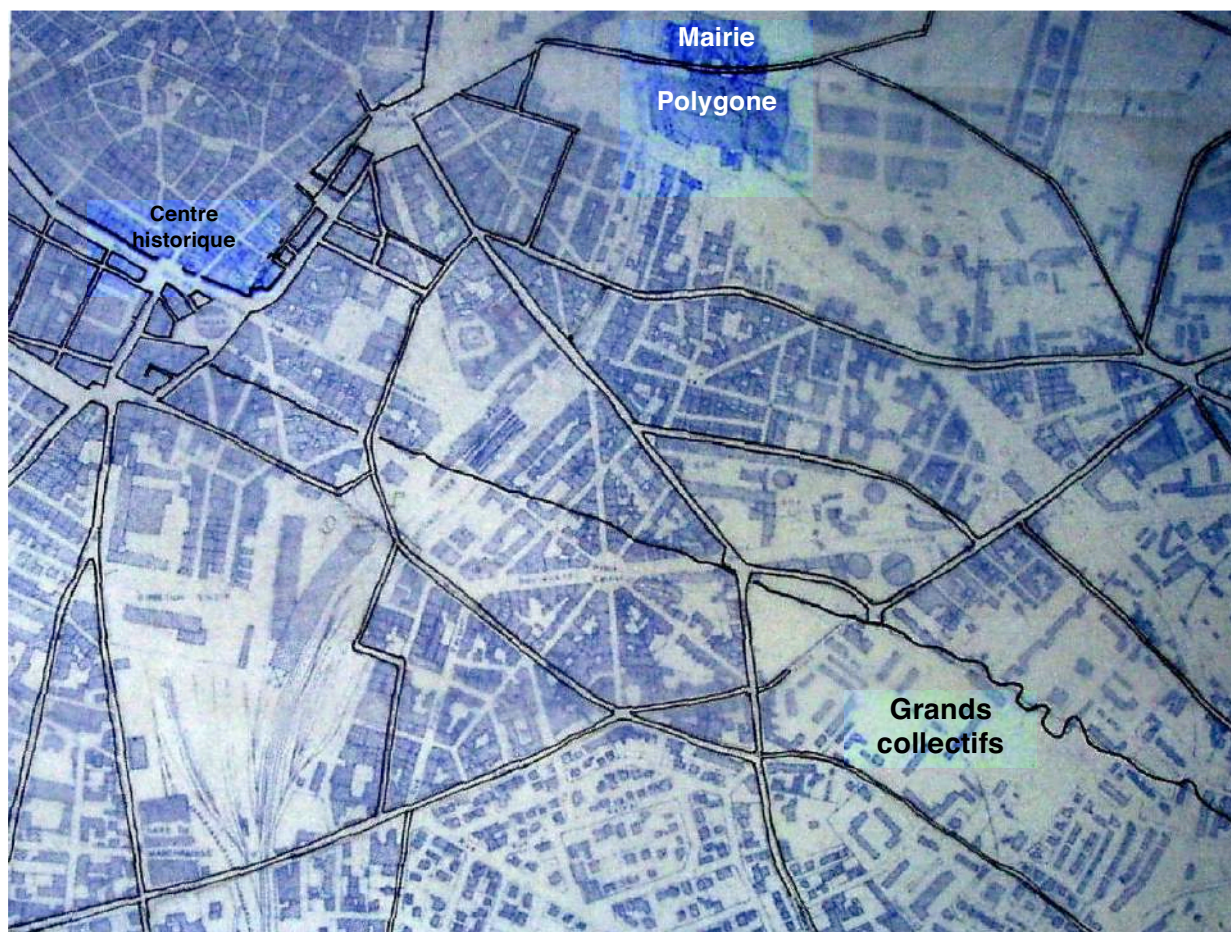
Les faubourgs industriels se sont développés au sud.

Les terrains militaires qui entourent la citadelle bloquent toujours l'extension urbaine à l'est.

Au sein de cette structure urbaine, les faubourgs sud-est calés au Nord par le centre historique, à l'ouest par la voie ferrée, à l'est par les terrains militaires et au sud par le projet de la cité Mion ne vont plus s'étendre.



Plan cadastral de 1947, au nord du viaduc, les terrains sont encore militaires



Plan de 1975 avec la localisation des anciens chemins , Polygone et Mairie. (document DRAC),

1960, DEBUT DE L'EXPANSION URBAINE

En 1960-70, Montpellier devient la capitale de la région Languedoc-Roussillon.

En 1962, les rapatriés d'Algérie participent au fort développement de la population de Montpellier.

Les espaces restant vacants (sud de la rue du Comte de Melgueil et du boulevard d'Orient) sont peu à peu urbanisés avec l'apparition de logements collectifs construits au fur et à mesure des opportunités foncières.

Les terrains militaires deviennent les supports des grands projets communaux :

En 1962, la nouvelle mairie est construite au nord du viaduc. En 1968, la ligne de train Montpellier-Palavas s'arrête. En 1972, la gare de Palavas est démolie, ainsi que l'école qui la jouxte et en 1973, le viaduc est détruit..

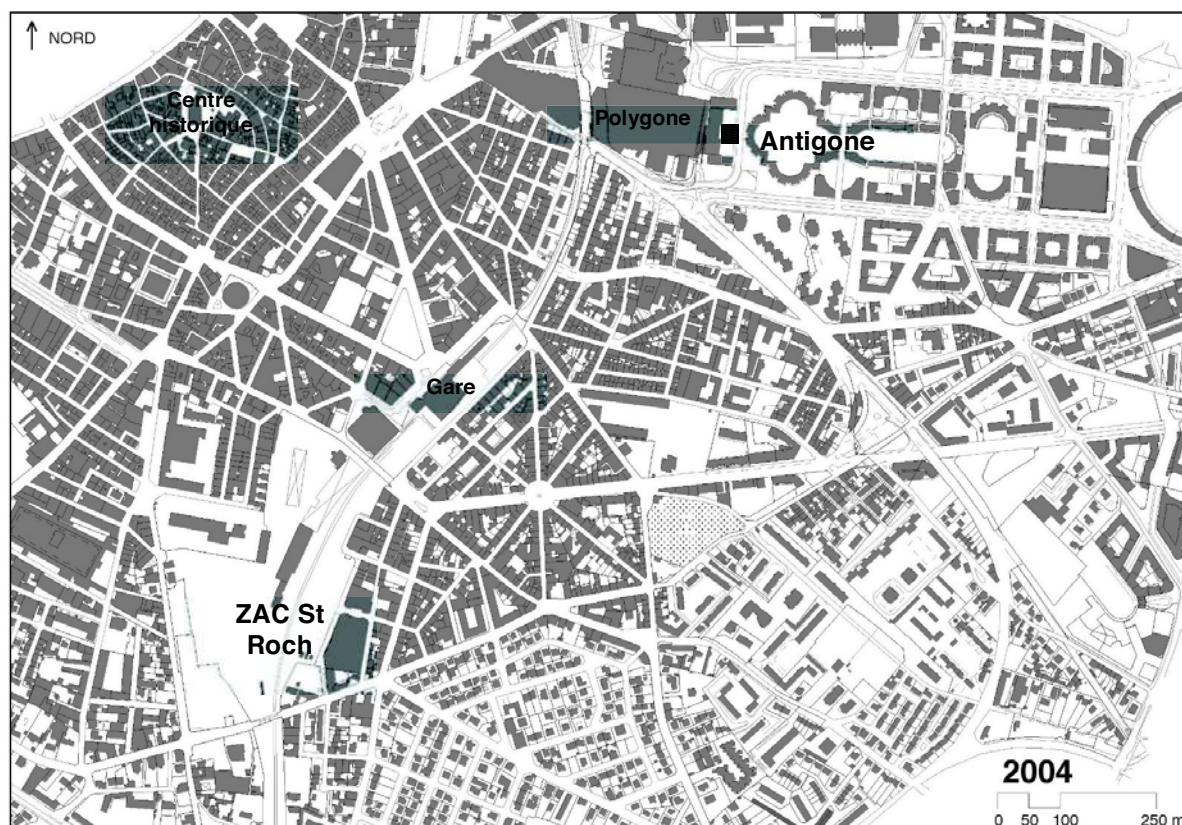
En 1975, le centre directionnel et commercial du Polygone est réalisé. Les immeubles de l'avenue Mistral sont mis à l'écart des faubourgs.



1973 le viaduc du chemin de fer de Palavas vu depuis la nouvelle mairie.



La même vue après la construction du « Polygone ».



Extrait du plan cadastral de 2004



Projet de la ZAC St Roch, esquisse de Paul Chemetov, architecte

1980, GRANDS PROJETS URBAINS EN PERIPHERIE DU SITE

En 1978 la Ville de Montpellier décide d'acheter les terrains militaires restants du Polygone et de réaliser un nouveau quartier dénommé Antigone. Elle choisit le Taller de Arquitectura, avec Ricardo Bofill comme architecte coordinateur de la ZAC.

Une géométrie stricte basée sur le Nombre d'Or guide le plan masse et engendre une succession d'espaces issue d'une interprétation de carrés et de cercles sur un grand axe reliant le centre historique au Lez. Le nouveau quartier accueille un important programme de logements, bureaux, commerces ainsi que de nombreux équipements publics majeurs. Antigone devient une entité très identifiable et autonome par rapport aux quartiers périphériques.

En 2000, la première ligne de tramway est réalisée, passant entre le pont de Lattes et le centre Polygone au dessus de la voie ferrée

A partir de 2005, deux projets vont influencer fortement sur le site :

- la réalisation de la deuxième ligne du tramway
- la mise en place de la ZAC Saint-Roch, sur les terrains libérés par la SERNAM et la CNC, (SNCF, RFF) et celui de la poste au sud du site (terrain Baurès).

Cette opération, outre l'extension de la gare de voyageurs SNCF pour les TGV et la mise en place d'un pôle d'échange intermodal, comprend un programme d'équipements publics ou privés de commerces et de bureaux. Un parc public de 1,2 ha environ est prévu sur le site ainsi qu'un parking de 2 000 places pour les besoins de la gare et des quartiers avoisinants. La Ville a désigné une équipe d'architectes urbanistes pour la réalisation du projet du Nouveau Saint Roch, Messieurs Chémétov, Nebout, Desvigne.



Place Sadi-Carnot, la première église des Saint-François avant sa démolition (construite par Julien Boudes entre 1876 et 1901, démolie en 1995).

1.2..... ETAT EXISTANT DU TERRITOIRE

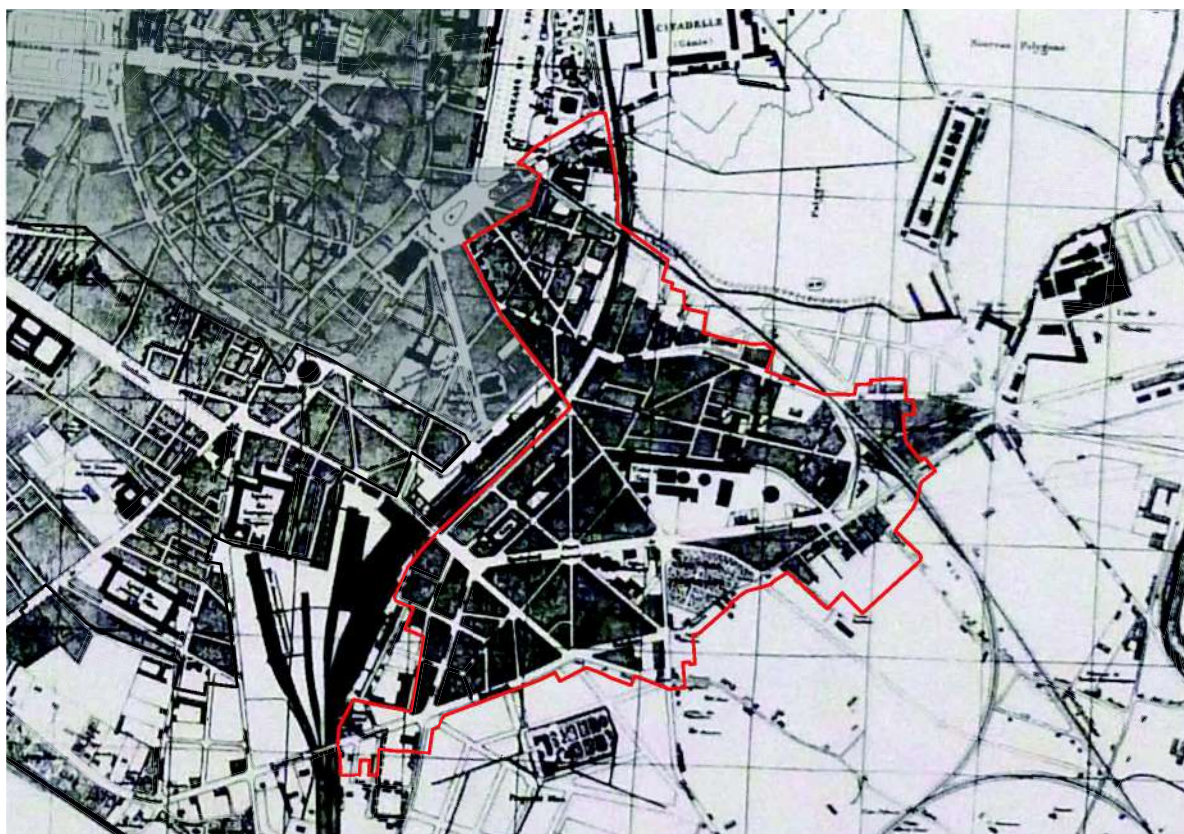
1.2.1 LA MORPHOLOGIE URBAINE

LA STRUCTURE URBAINE

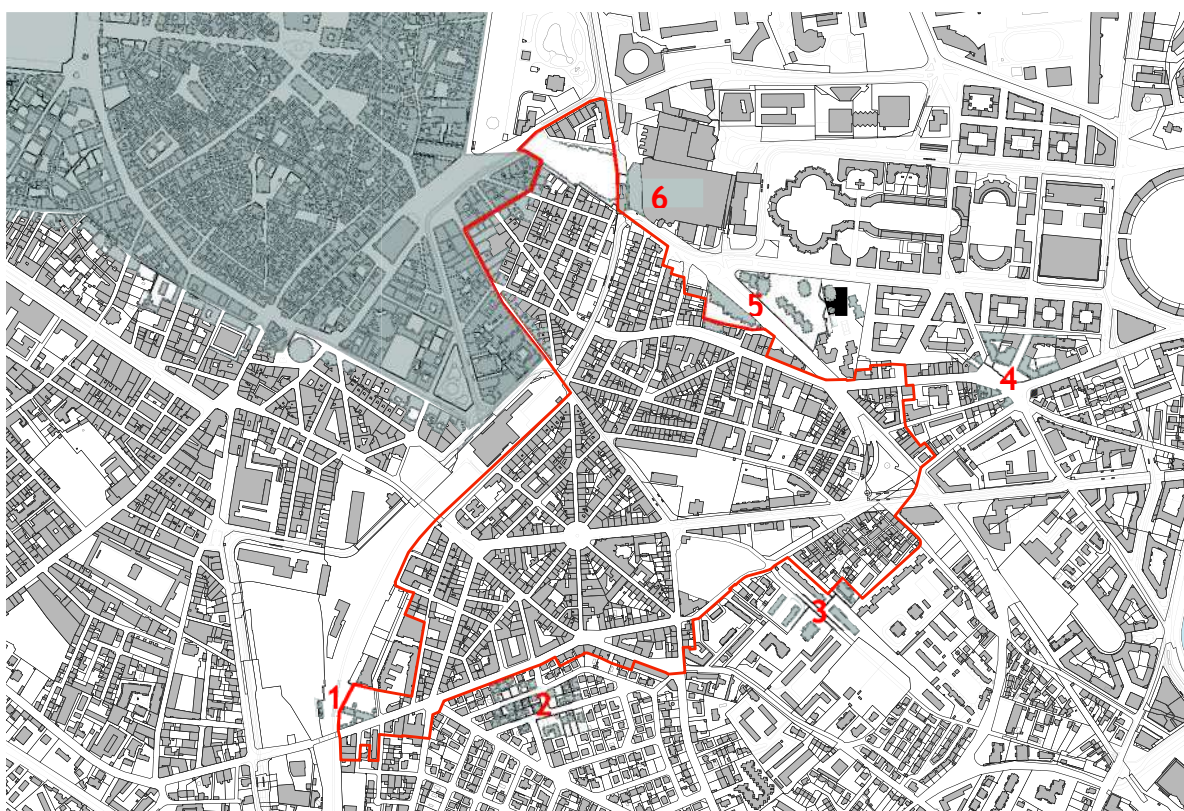
- Les limites franches
- La trame des lotissements
- Hauteur et densité du bâti

LES DIFFERENTS QUARTIERS

LE PATRIMOINE PAYSAGER



Les limites de l'AVAP reportées sur le plan Kruger de 1911



Cadastre actuel

LA STRUCTURE URBAINE

DES FAUBOURGS AUX LIMITES FRANCHES

Les faubourgs situés au sud-est du centre historique ont été constitués entre 1850 et 1910 sous forme de grands lotissements résidentiels, suite à l'arrivée du chemin de fer. Les constructions sont bâties en continu, alignées en général le long des voies.

Ces faubourgs forment une enveloppe protectrice autour du noyau historique et contribuent à équilibrer le rapport entre le centre et la périphérie, qui s'est considérablement développée pendant les dernières décennies.

Ces faubourgs sont limités:

- Au nord-ouest par le secteur sauvegardé.

- Au nord-est par les nouveaux quartiers Polygone et Antigone.

les quelques hauts immeubles contemporains qui longent l'avenue des Etats du Languedoc appartiennent du fait de leur échelle et leur typologie à ces nouveaux quartiers.

Les immeubles en pierre de type haussmanien de l'avenue Mistral, construits autour de 1900, font partie des anciens faubourgs.

- Au sud-est, par les abords du square Jean Monnet.

Face au quai Laffite, les ensembles urbains forment des fronts bâtis qui se répondent les uns aux autres, marquent l'entrée dans les faubourgs et permettent une transition avec l'échelle plus grande des quartiers contemporains.

Au delà de la place Faulquier, il reste dans les îlots denses quelques témoins de la fin du XIX^e siècle, mais la majeure partie du bâti a été récemment remplacée par de grands immeubles et les abords de la place ne sont plus représentatifs du tissu des faubourgs.

- Au sud, la limite des faubourgs est nette, les ensembles contemporains d'immeubles collectifs et le vaste quartier pavillonnaire qui intègre la cité Mion prennent le relais du tissu urbain continu qui caractérise le centre ville.

Les boulevards Vieussens, Rabelais et d'Orient ainsi que la rue Frédéric Bazille, voies majeures qui participent fortement à l'identité des faubourgs et marquent leurs limites.

- A l'ouest, la voie ferrée et les grands immeubles récents qui la bordent forment des limites tout aussi franches.



1 - Voie ferrée



2 – Cité Mion



3 – Immeubles contemporains en limite du lotissement Sud-Orient



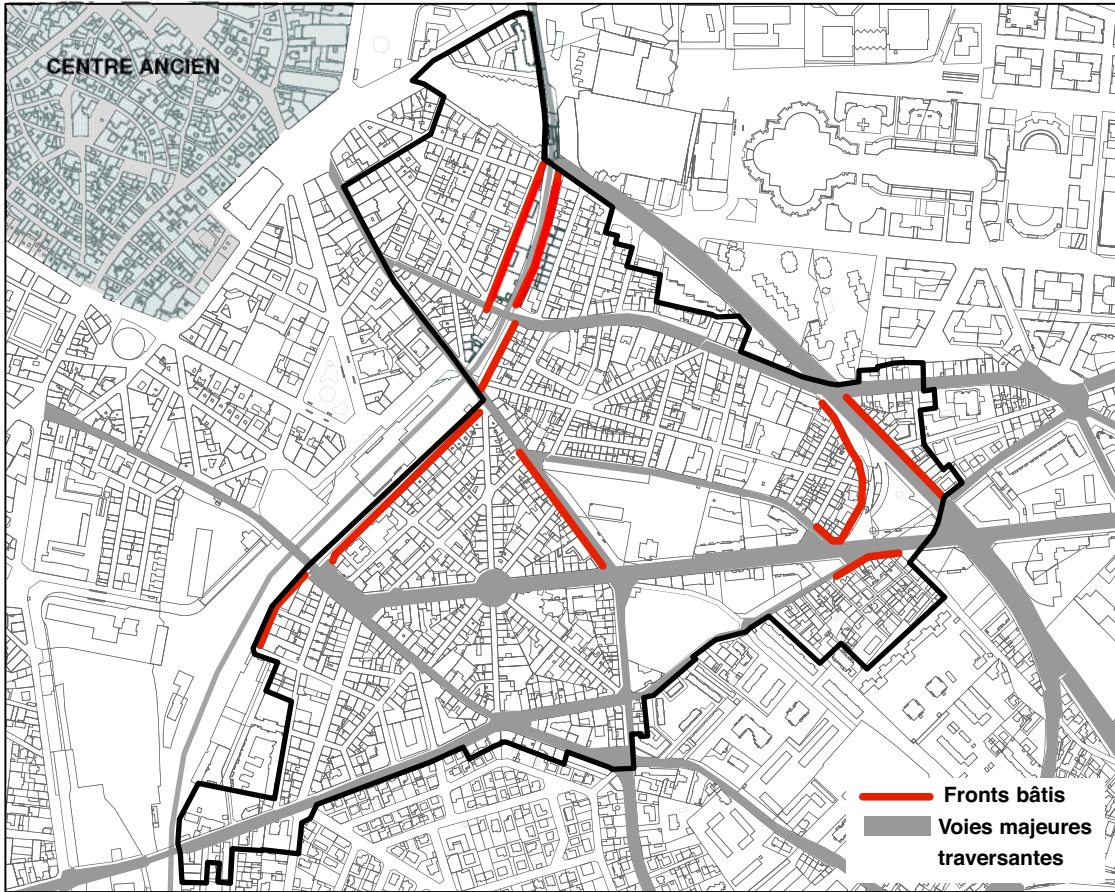
4 – Place Faulquier



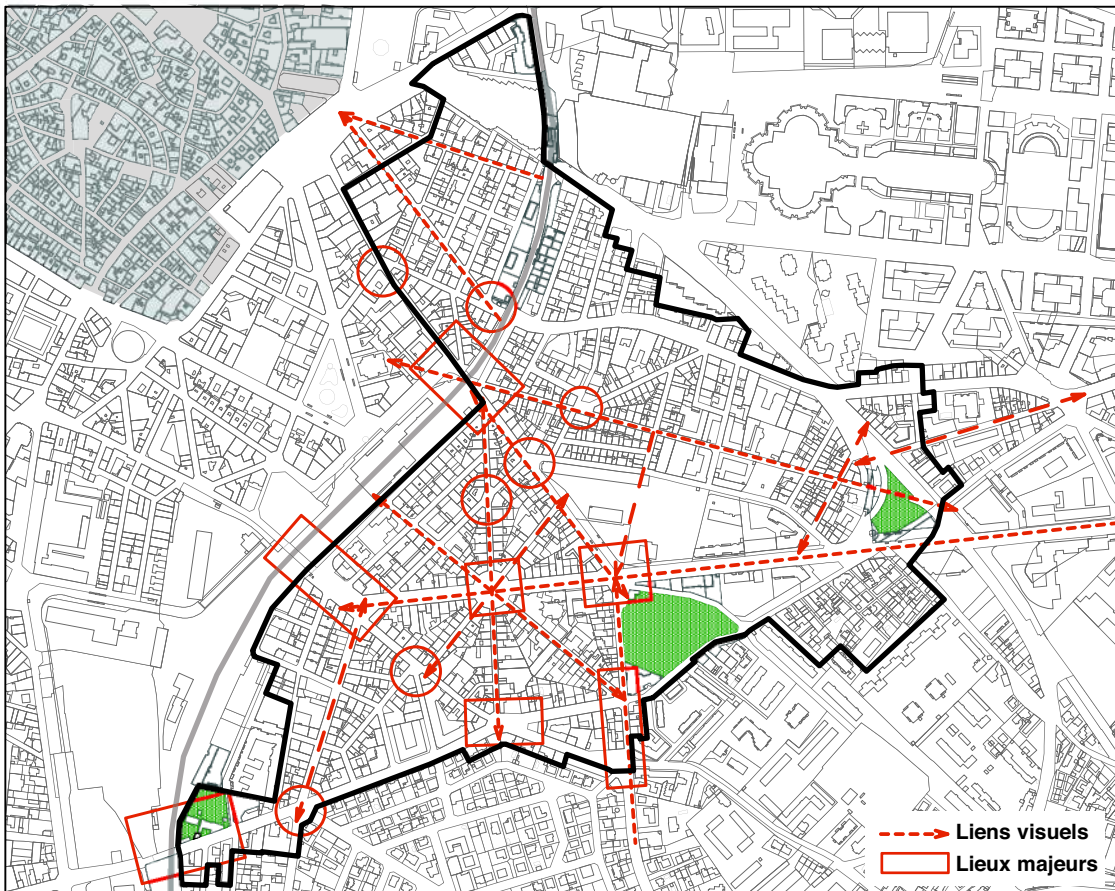
5 – Limite entre les faubourgs et le quartier Antigone



6 – Limite entre les faubourgs et le quartier Polygone



FRONTS BATIS VISIBLES DE LOIN ET VOIES MAJEURES TRAVERSANTES



LIENS VISUELS ET LIEUX MAJEURS

DES PERSPECTIVES STRUCTURANTES

Les voies d'accès au centre ancien ou les voies de liaison inter-quartier traversent le secteur et sont le support d'un flux de véhicules important. Elles sont des axes privilégiés de perception des faubourgs.

Le secteur ne comprend pas d'espaces publics majeurs à l'échelle de la ville. Ce sont les nombreuses intersections de voie qui représentent autant de lieux importants qui aident à mémoriser ces quartiers et les relient au reste de la ville.

Le maillage géométrique des voies de lotissement avec la présence de rues rectilignes créent des liens visuels entre les différents quartiers, le centre et la périphérie, qui contribuent à la cohésion urbaine.

La présence des ponts sur la voie ferrée, de la plate-forme du tramway, des anciens quais du chemin de fer sont des sites en hauteurs qui offrent des vues plongeantes sur les voies des faubourgs et renforcent les perspectives.

Les espaces dégagés donnent à voir de longs fronts bâtis, alignements de façades visibles de loin, de part et d'autre de la voie ferrée et de l'avenue Henri Frenay, de part et d'autre des quais Laurens et Laffite et le long du boulevard d'Orient.



Façades et mur en pierre du quai Laffite



Façades de la rue Du Guesclin vue depuis l'avenue Henri Frenay, avant urbanisation de la zone de projet et création d'un nouveau front bâti.



Façades de la rue des Deux Ponts

LES FRONTS BATIS VISIBLES DE LOIN



Pont Juvenal

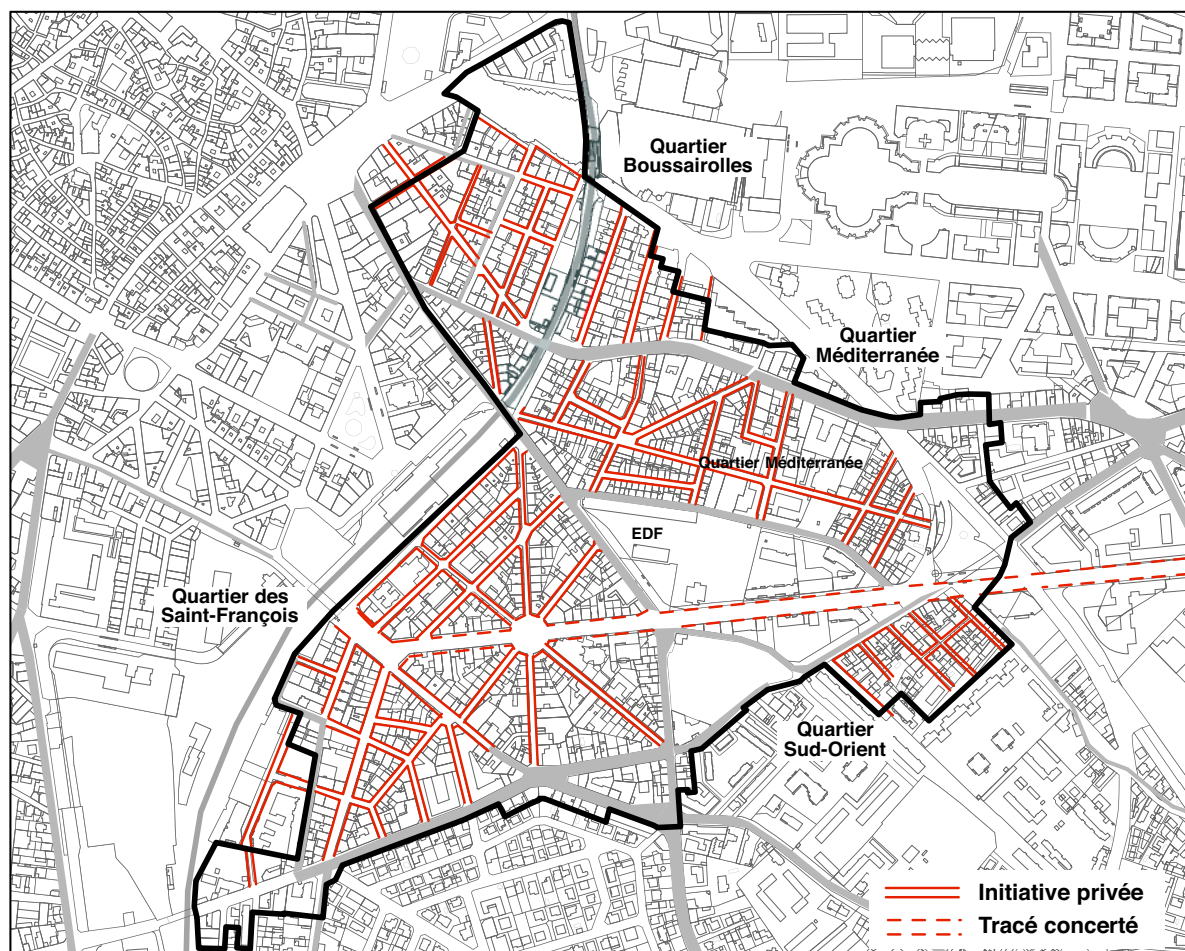


Pont de Lattes. La masse sombre du cimetière protestant en fond de perspective



La place Sadi Carnot, en fait un carrefour de voies rayonnantes

LES LIEUX MAJEURS ET LES PERSPECTIVES ASSOCIEES



En gris les anciens chemins ruraux, en rouge les voies des lotissements

UN MAILLAGE DE VOIES ISSU DES GRANDS LOTISSEMENTS

Le secteur présente des caractéristiques urbaines et architecturales bien définies, tous les quartiers qui le composent ayant été urbanisés sur une période d'une cinquantaine d'années sous des modes opératoires quasiment identiques :

- les grandes unités foncières ont servi de support à des vastes lotissements privés qui ont déterminé des tracés urbains géométriques aux voies rectilignes.
- Au sein de ces lotissements, les sols ont été découpés en petites parcelles et le bâti essentiellement destiné au logement a été en général implanté à l'alignement, avec des hauteurs et des qualités architecturales très variables.
- Suivant les quartiers ou les rues, le bâti s'est adossé dos-à-dos ou a délimité des cœurs d'îlots plus ou moins vastes et végétalisés.

La structure urbaine résultante est l'une des composantes essentielles de l'identité du secteur.

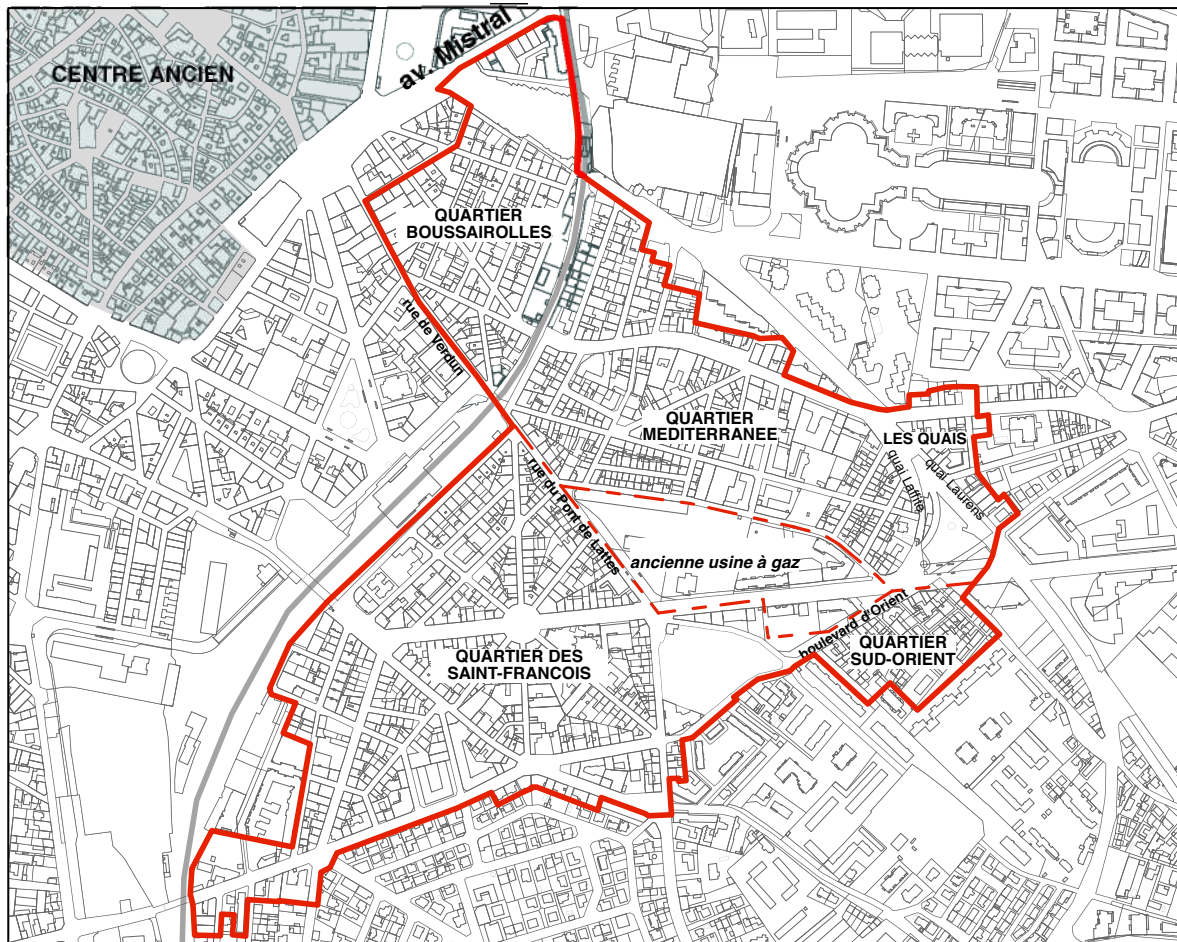
Le faubourg est structuré par trois types de voies :

- les anciens chemins d'accès à la ville qui composent avec le relief et assurent la lisibilité de trajets continus en reliant les différents quartiers entre eux et au centre historique : l'avenue du Pont Juvénal, la rue du Pont de Lattes, la rue Barcelone, la rue Frédéric Bazille, les boulevards Rabelais et d'Orient.
- L'avenue des Etats du Languedoc, à l'est du secteur, qui reprend le tracé de l'ancienne ligne de chemin de fer de Palavas et assure une transition franche avec les quartiers récents Polygone et Antigone. Cette voie supporte un transit automobile important. Les anciens quais des voies ferrées, Laurens et Laffite, « embarcadères » de la ligne de Palavas, témoignent de la fondation du quartier fortement liée à la réalisation des voies ferrées.
- Les voies rectilignes qui constituent la trame géométrique des lotissements et gardent en général une vocation de desserte de quartier.

Le boulevard de Strasbourg, imposé à l'époque aux particuliers par l'administration et dont le tracé se prolonge jusqu'au Lez déborde du cadre du lotissement dont il est issu pour jouer un rôle structurant à l'échelle de la ville.

Deux types de tissu urbain cohabitent, présentant tous les deux la caractéristique de découper les terrains en un petit parcellaire de 5 à 15 m de large et d'être occupés en général par des immeubles bâtis en continu à l'alignement des voies :

- les ébauches de faubourgs traditionnels, parcelles bâties au coup par coup le long des anciens chemins ruraux, donnent des façades peu homogènes par leur gabarit et leur aspect.
- Les quartiers de lotissements qui couvrent presque la totalité du secteur. Le mode de réalisation sous forme de petites opérations groupées de deux à huit immeubles explique la présence de nombreux ensembles de façades homogènes.



Des quartiers bien identifiables



A nord-est du quartier Boussairolles, l'îlot des grands immeubles de l'avenue Mistral est isolé des faubourgs depuis la construction du centre commercial du Polygone.

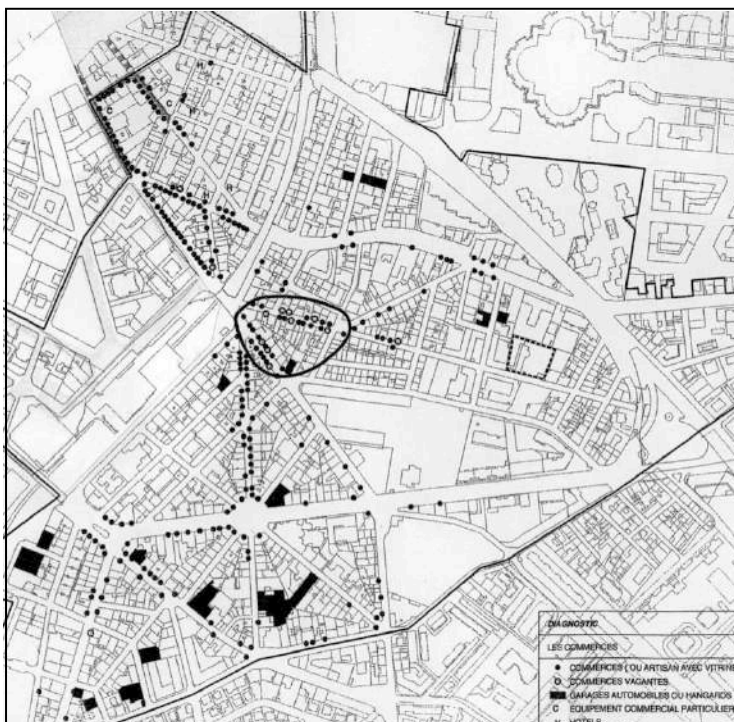
LES DIFFERENTS QUARTIERS

Le secteur est découpé en trois quartiers, Boussairolles, Méditerranée, les Saints-François et un petit ensemble urbain situé au sud du boulevard d'Orient. Chacun présente un caractère identitaire bien défini, que ce soit par sa morphologie urbaine, décrite dans le chapitre suivant ou par le sentiment d'appartenance au quartier ressenti par leurs habitants respectifs.

L'îlot des immeubles haussmaniens, délimité par l'avenue Frédéric Mistral et la rue du jeu de Ballon était rattaché aux faubourgs par la gare de Palavas et l'école de garçons. Il en est maintenant isolé par la destruction de ces édifices et l'aménagement du centre commercial Polygone.

Ils assurent une transition progressive entre le centre-ancien, bâti continu dense organisé autour des rues resserrées et le tissu plus aéré des quartiers contemporains :

Les secteurs proches du centre-ancien comme le quartier Boussairolles ou le nord du quartier des Saints-François s'en rapprochent par la densité et la hauteur des façades. Au fur et à mesure de l'éloignement vers la périphérie, les façades deviennent moins hautes, le bâti moins continu et les parcelles moins remplies. Les cœurs d'îlots sont plus vastes et le végétal des jardins privatifs plus présent.



Extrait de l'étude de G. Chrétien- J.L Martineau

Des pôles commerciaux animent les différents quartiers :

- Rues de Verdun, Boussairolles et Ollivier pour le quartier Boussairolles.
- Avenue du Pont Juvénal, rue de la Méditerranée et du pont de Lattes pour le quartier Méditerranée.
- Place et boulevard de Strasbourg, place Sadi-Carnot, rue Henri René et F. Bazille pour le quartier des Saints-François.
- Le lotissement Sud-Orient reste à vocation uniquement résidentielle.

QUARTIER BOUSSAIROLLES

Ce quartier, issu du lotissement de l'enclos Boussairolles en 1870 est situé au sud de la place de la Comédie, enclavé en creux entre le Polygone et la première ligne du tramway.

Il est structuré :

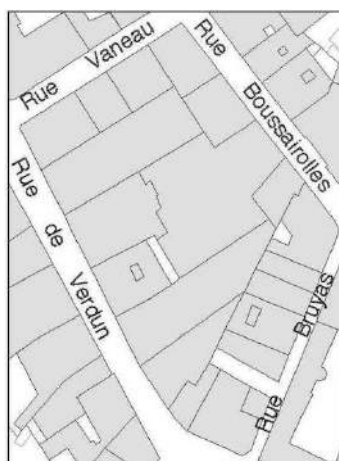
- par les deux anciens chemins d'accès à la ville, la rue de Verdun (ancien chemin du Pont de Lattes) et la rue Aristide Ollivier (ancien chemin du Pont Juvénal),
- par les voies du lotissement : les rues Boussairolles et Baudin, axées sur la place de la Comédie, distribuent les autres voies qui sont perpendiculaires à la rue Baudin. Cette organisation des voies donne une structure assez géométrique à l'ensemble. Les rues sont étroites, les immeubles sont hauts, le tissu urbain est dense.

Le tracé rectiligne des voies, les épannelages réguliers et la qualité des façades, presque toutes en pierre de taille et travaillée, confèrent un caractère urbain et central au quartier. Les rez-de-chaussée des rues commerçantes sont occupés par des devantures commerciales qui animent les rues centrales mais défigurent en général les pieds de façades.

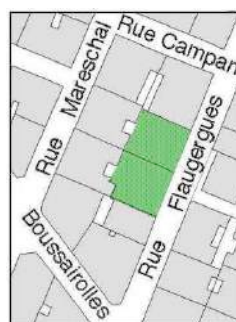
Deux modes d'organisation parcellaire sont lisibles, les parcelles irrégulières distribuées en lanières le long des anciens chemins et les parcelles géométriques du lotissement. Cela donne plusieurs types d'îlots :

- Des îlots de rattrapage entre les anciens chemins ruraux et les voies géométriques des lotissements. Ils présentent des formes irrégulières. Les cœurs d'îlots ont été remplis très tôt de bâti.
- Les îlots du lotissement divisés en lots de tailles diverses répondant aux besoins des différents constructeurs. Les îlots construits les plus tardivement entre les rues Boussairolles, Bruyas, Saint-Gilles et Du Guesclin sont ceux qui montrent le plus de régularité, tant dans le découpage des parcelles que dans les hauteurs bâties. Les immeubles de rapport sont accolés et éclairés seulement par des puits de lumière. Les espaces végétalisés sont issus de parcelles non bâties. Seuls, les îlots situés entre la rue Baudin et la rue Saint-Gilles présentent des façades arrières ordonnancées donnant sur des jardins prévus pour assurer une coupure avec la voie ferrée.

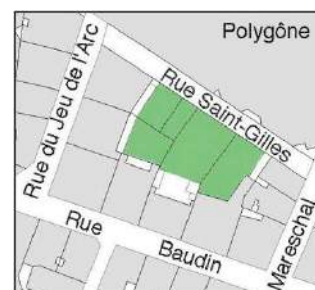
Au milieu du XX^e siècle, quatre immeubles ont été bâtis le long de la rue Du Guesclin pour loger les employés de la SNCF. Alignés de façon régulière, de gabarit identique et respectueux des immeubles en vis à vis, ils formaient un ensemble intéressant, entourés de végétation assurant la transition entre le lotissement et la voie ferrée. Ces immeubles ont été détruits récemment. Un nouveau projet d'urbanisation des terrains en friche est prévu. L'enjeu est fort car il s'agit d'articuler les quartiers Boussairolles et Méditerranée, en maintenant l'échelle et l'esprit des faubourgs.

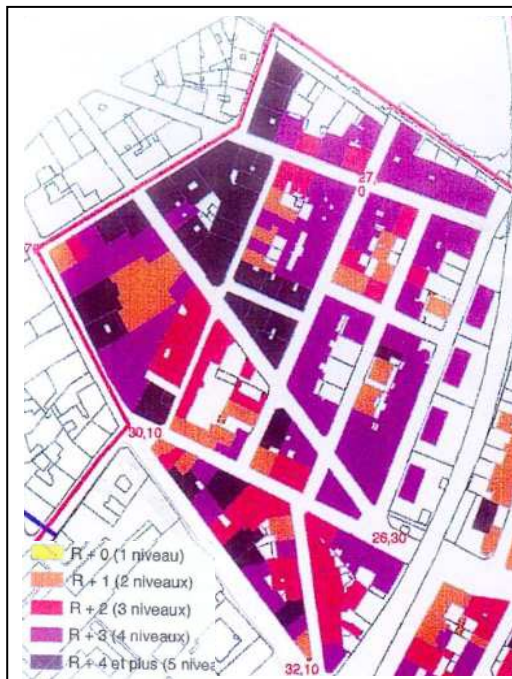
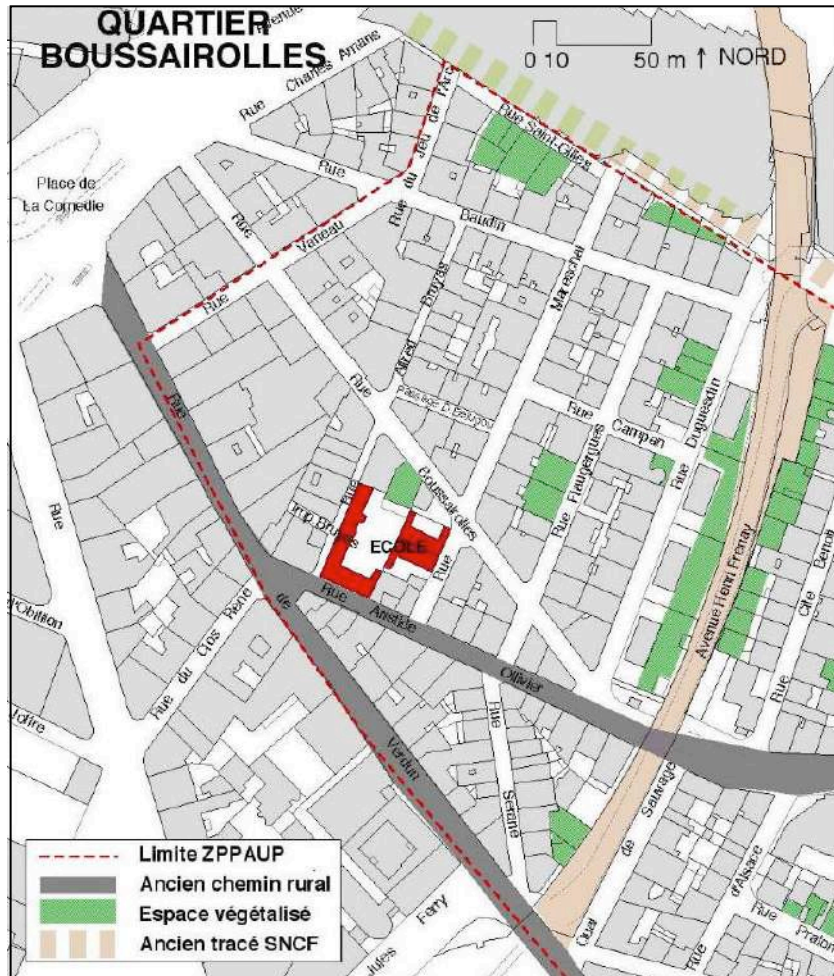


Ilot de rattrapage



Ilots du lotissement





Hauteur du bâti (étude Chrétien Martineau)



Les îlots du lotissement sont réguliers

GABARIT DES ESPACES PUBLICS

Anciens chemins ruraux : tracés sinueux, façades autonomes de hauteurs irrégulières.

Voies des lotissements : rectilignes, étroites, façades hautes, épannelages réguliers, présence de nombreuses séquences de façades homogènes.



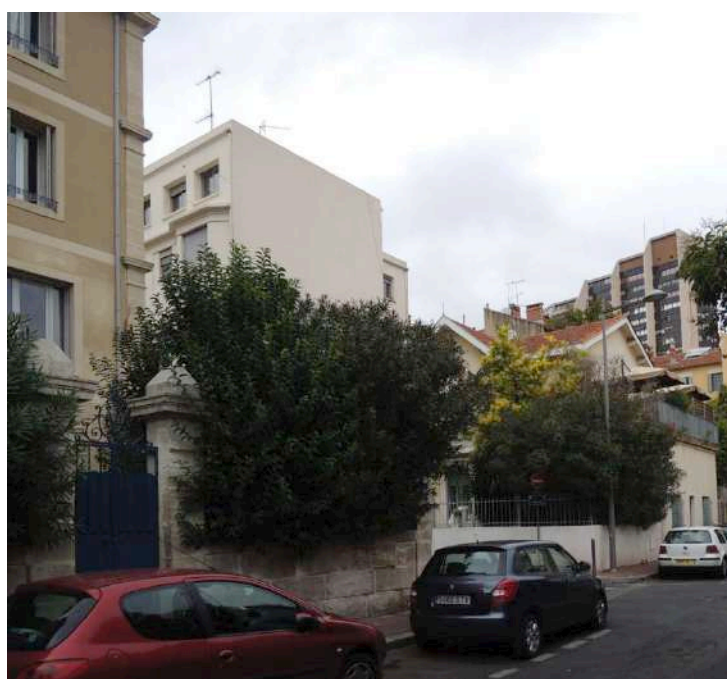
rue de Verdun (ancien chemin rural)



rue Boussairolles (voie du lotissement)



rue Mareschal (voie du lotissement)



rue Du Guesclin (voies entre lotissement et talus de la voie ferrée)

ARCHITECTURE

Façades hautes, en pierre taillée, au décor travaillé.



Logements en rez-de-chaussée



Commerces en rez-de-chaussée



Ecole Notre-Dame rue Ollivier



Maison rue Boussairolles

QUARTIER MEDITERRANEE

Le quartier Méditerranée est à l'écart des grandes voies urbaines, en hauteur sur le relief. Occupé essentiellement au début du XIX^e siècle par deux grandes propriétés, le quartier commence à s'urbaniser dès 1841.

En 1864 deux cités, la cité Jaumes à l'ouest et la cité Laurens à l'est, du nom de leurs promoteurs, sont reliées par la rue de la Méditerranée qui unifie le tout. Elle passe en crête et distribue les voies secondaires au tracé irrégulier.

Les cités logeaient notamment les travailleurs de l'usine à gaz et la partie centrale organisée en grandes parcelles accueillait les écoles, toujours présentes. Elles sont accompagnées aujourd'hui de bâtiments administratifs.

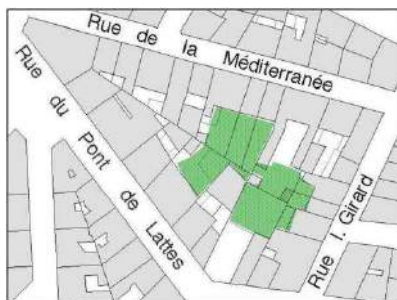
Les anciens chemins ruraux, l'avenue du Pont Juvénal, la rue Barcelone et la rue du Pont de Lattes suivent les pieds de colline. De l'autre côté de l'avenue du Pont Juvénal, les terrains se sont lotis plus tardivement le long des voies perpendiculaires à l'avenue.

En contrebas du quartier, à l'est, les petits immeubles en bordure de l'avenue du Pont Juvénal font transition entre les quartiers contemporains et les faubourgs. Les bâtiments alignés le long de l'ancien quai Laurens forment un vis-à-vis au front de façades qui bordent le quai Laffite.

Le bâti présente en moyenne des hauteurs de deux ou trois niveaux. Le tissu urbain est plus lâche que dans le quartier Boussairolles.

Le tracé des voies donne des îlots de forme rectangulaire ou triangulaire. Certains îlots sont denses avec du bâti accolé dos-à-dos, ne comportant qu'une façade. Des puits de lumière permettent parfois une ouverture sur l'arrière. Le plus souvent les cœurs d'îlots sont ouverts. Au départ végétalisés ils constituaient les jardins des immeubles mais ont tendance à se bâtir.

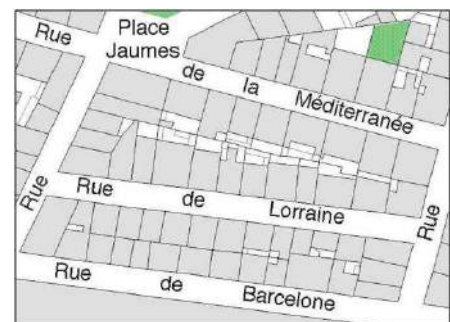
Certains îlots surtout au Nord au-delà de l'avenue du Pont Juvénal sont composés de maisons en bande avec jardins.



Cœur d'îlot végétalisé

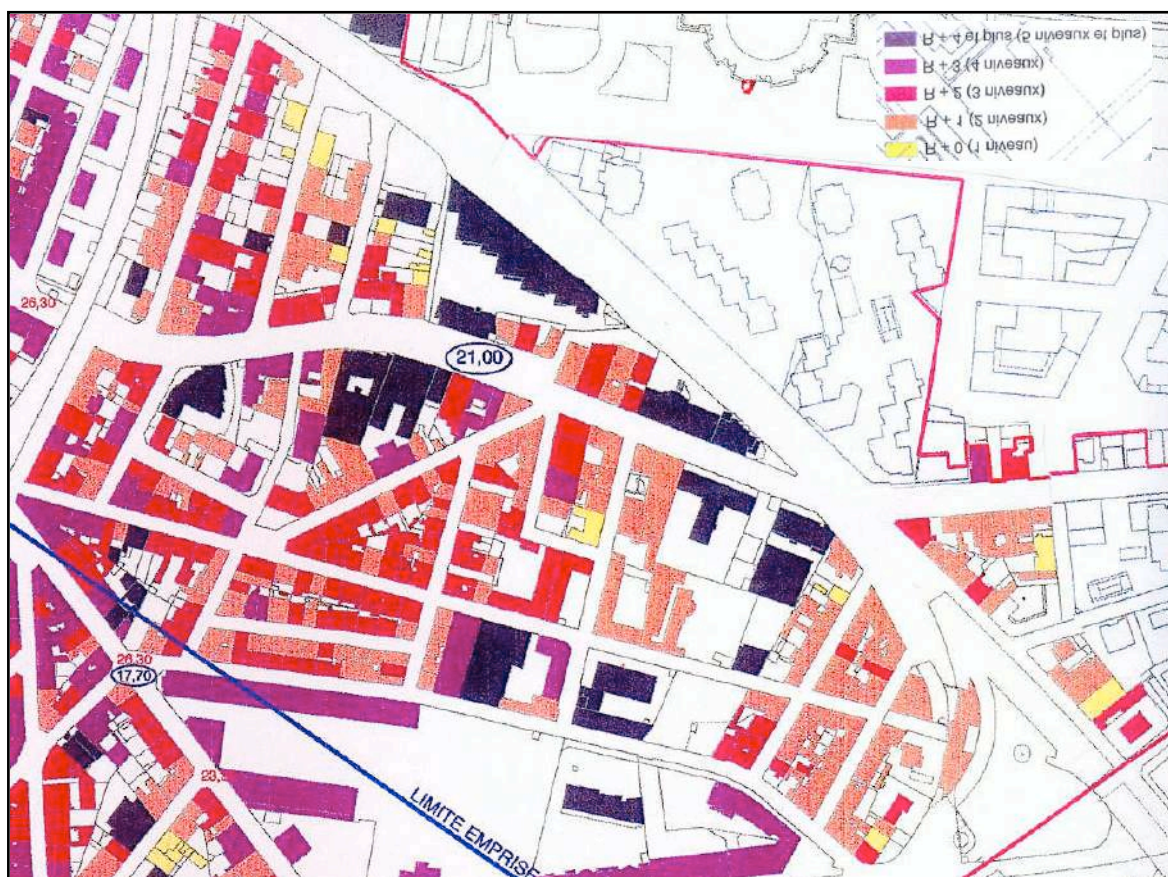
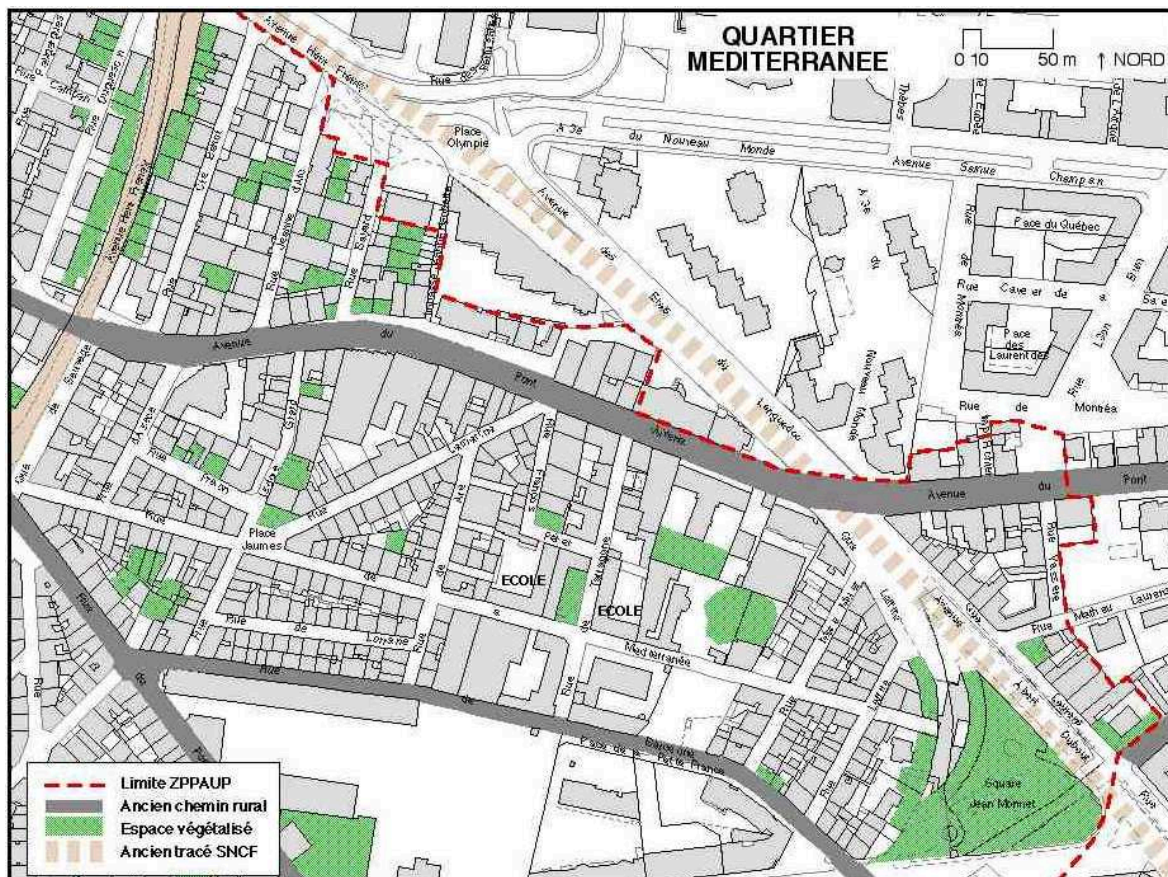


Maisons en bande



Bâti accolé dos à dos

Les habitants ont un sentiment très fort d'appartenance à leur quartier de par son histoire liée à l'usine à gaz mais aussi du fait de sa position à l'écart des grands axes et de la petite échelle du bâti, de taille humaine et adaptée à l'habitat.



Les hauteurs des façades (étude Chrétien Martineau)

GABARIT DES ESPACES PUBLICS

Façades basses, épannelages en général réguliers.



Rue de la Méditerranée



Rue Laffite (voie de la cité Laurens)



Rue de Lorraine (voie de la cité Jaumes)



Place Jaumes



RRue de Tarragone (grandes parcelles centrales)



Rue Cité Benoît

ARCHITECTURE

Façades à deux ou trois niveaux, au décor simple



18 rue Lafitte



40, 42 rue de la Méditerranée



Ecole rue de la Méditerranée



5 rue d'Alsace



1 rue Bayard



2bis rue Jeanne d'Arc

QUARTIER DES SAINTS-FRANCOIS

Le quartier est issu d'un lotissement réalisé à partir de 1864 sur une très grande propriété d'un seul tenant : le clos René. C'est la seule opération concertée entre le secteur privé et la ville, celle-ci ayant imposé le tracé des voies.

Son nom est issu de son église paroissiale dédiée à St François d'Assises et St François de Sales.

Le lotissement est structuré par un réseau de rues organisées en étoile autour de la place Sadi Carnot.

Le boulevard de Strasbourg, prévu dès le départ pour se prolonger jusqu'aux rives du Lez, est deux à trois fois plus large avec ses 20 m que le reste des voies et constitue l'axe fort du quartier.

La structure des voies génère des axes perspectifs qui créent des liens visuels importants entre le quartier et sa périphérie et donne de la cohésion à l'ensemble, assez étalé.

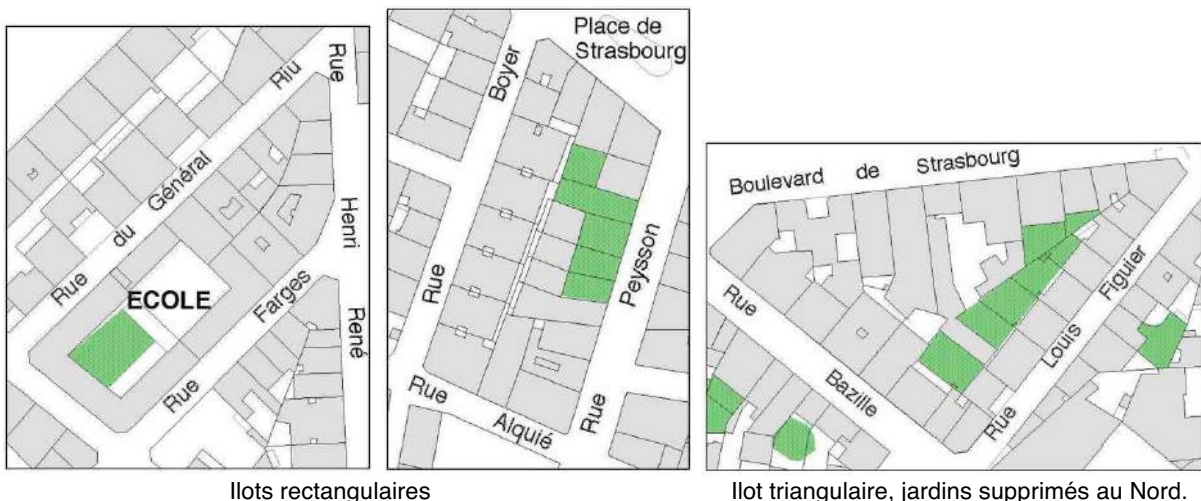
La rue Frédéric Bazille témoigne par son tracé sinueux de sa qualité d'ancien chemin rural, de même que les boulevards Vieussens et Rabelais qui limitent au sud le quartier et signalent la fin des faubourgs continus du XIX^e siècle.

Le tissu urbain est peu dense, surtout en partie sud.

Le quartier s'est construit progressivement pendant cinquante ans, de façon assez éclectique. A l'intérieur du lotissement, les constructions se sont réalisées sous la forme d'opérations groupées ou individuelles, sans aucune concertation ni harmonie. Cela donne des épannelages bâtis très irréguliers, des façades avec des hauteurs et des qualités tout à fait variables.

En partie Sud, on trouve aussi des maisons avec jardins et quelques hangars.

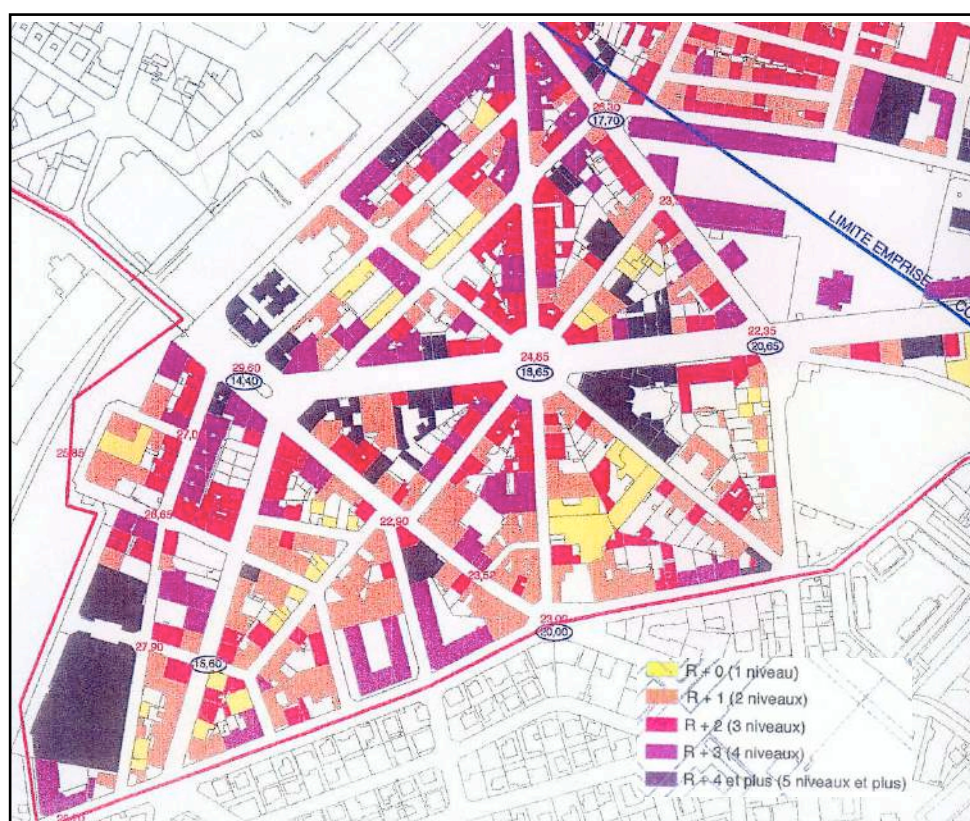
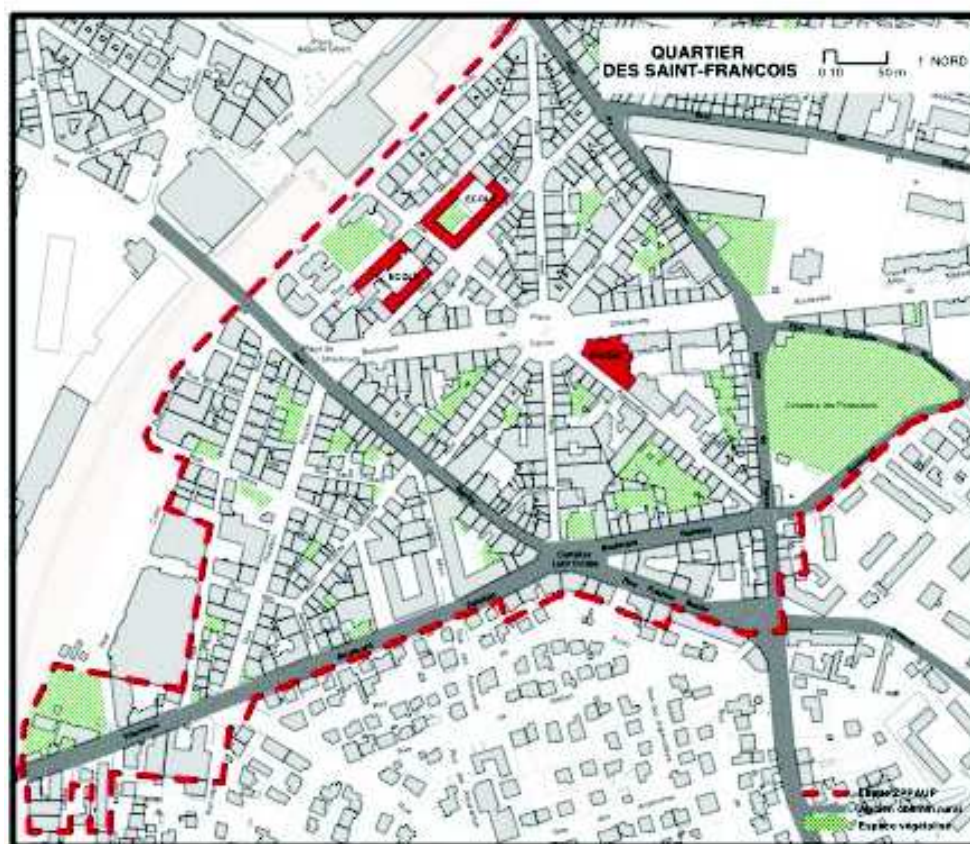
Les îlots ont des formes triangulaires ou rectangulaires, selon le tracé des voies, avec des découpages parcellaires de taille adaptée aux différentes opérations bâties. Les cœurs d'îlots sont plutôt végétalisés. Les constructions récentes réalisées après démolition du bâti d'origine ont tendance à être beaucoup plus hautes et à remplir toute la surface de la parcelle, au risque de mettre en péril la qualité du tissu urbain qui tient beaucoup à sa faible densité.



Ilots rectangulaires

Ilot triangulaire, jardins supprimés au Nord.

Le quartier des Saints-François, fédéré autour des écoles publiques et de l'église (reconstruite récemment à la place de l'église initiale dessinée par Julien Boudes) a une identité forte. Il est ressenti comme agréable à habiter, du fait notamment de la faible densité du bâti et de la qualité du tissu urbain.



Les hauteurs des façades (étude Chrétien Martineau)

GABARIT DES ESPACES PUBLICS

Gabarit des voies et épannelages irréguliers, caractéristiques du quartier. Tissu urbain aéré.



Rue des Aiguerelles



Rue Henri René



Place Sadi Carnot



Boulevard de Strasbourg



Rue Frédéric Peyson



Avenue de Palavas

ARCHITECTURE

Façades de hauteurs variables, éclectiques, plus ou moins travaillées.



27, 29 Boulevard de Strasbourg



18, 16 rue Sainte-Catherine



Ecole rue du Général Riu



Ensemble hangar et maison 47, 49 rue Henri René



Maisons en bande 8, 10 rue Peyson



Château Leyris, 9 boulevard Vieussens

LOTISSEMENT SUD-ORIENT

Au Sud du boulevard d'Orient, ce petit ensemble urbain apparaît sur les plans communaux dès 1877.

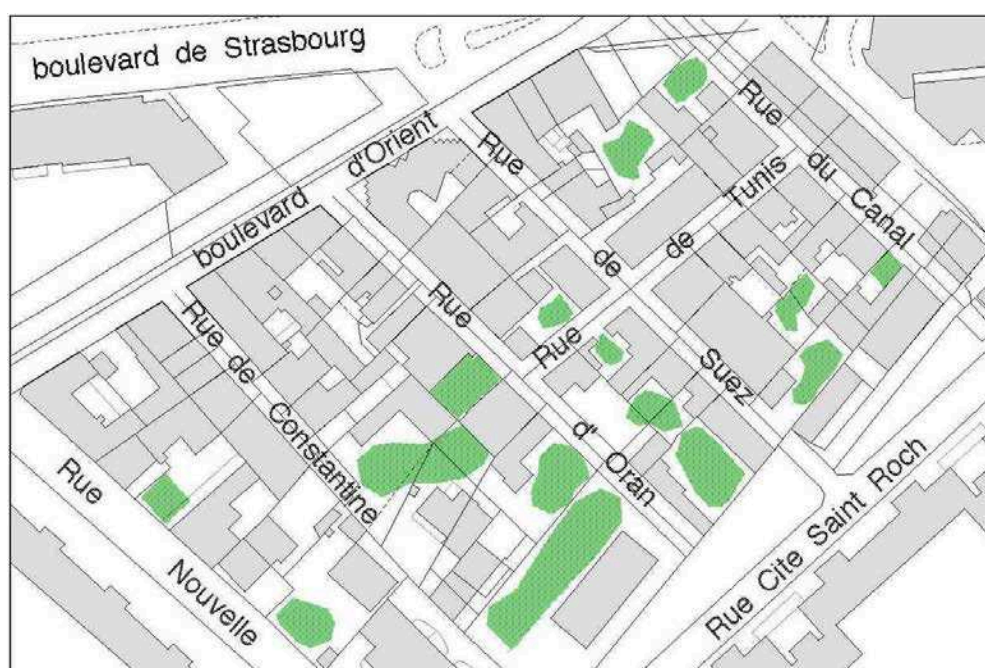
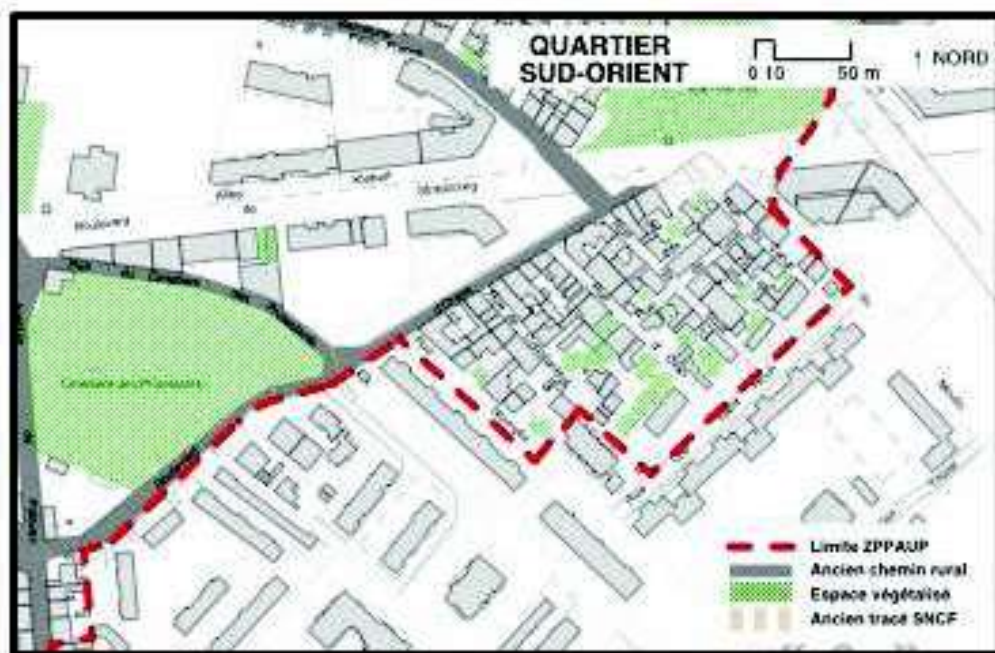
C'est un lotissement à vocation résidentielle, structuré par un maillage de voies organisées en damier. Elles apparaissent comme étant toujours privées sur le cadastre actuel.

Le bâti est à l'alignement des voies. Il est bas et ne dépasse jamais deux niveaux. Ce sont en général des maisons, accolées ou non, avec jardins, ou des annexes et des hangars qui n'occupent qu'un rez-de-chaussée.

Les bâtiments construits à l'époque du lotissement sont simples et les façades peu décorées. Elles sont néanmoins composées, avec les éléments de modénature en pierre et le fond de façade enduit.

Les façades qui bordent le boulevard d'Orient et de Strasbourg servent de fond aux perspectives depuis la rue Barcelone. Elles font vis-à-vis avec les fronts bâtis des quais Laurens et Laffite et contribuent à signaler l'entrée dans les faubourgs.

La petite échelle du bâti et le caractère aéré du tissu urbain donne une ambiance agréable à ce lotissement, ce qui compense la faible qualité architecturale du bâti.



GABARIT DES VOIES

Tracés rectilignes, façades basses (R+2)



Rue du Canal



Rue d'Oran



Rue du Canal



Rue de Tunis

ARCHITECTURE

Façades au décor très simple mais soigné. Bâtiments réinvestis



10 rue d'Oran



13 rue de Suez



rue du Canal



Extrémité sud de la rue du Canal



Hangar réhabilité rue de Constantine

LE PATRIMOINE PAYSAGER



LEGENDE :

- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
|  | Double-alignements d'arbres |  | Parc, square, jardin public, cimetière |  | Jardin/Parc remarquable |
|  | Alignement d'arbres |  | Corridor végétal ou friche |  | Percée visuelle vers le cimetière des Protestants |
|  | Arbre ou groupement d'arbres marquant l'espace public |  | Jardin ou parc privé visible depuis le domaine public |  | Ouverture dans la trame urbaine |
|  | Mur ou clôture sur l'espace public |  | Jardin ou parc privé non visible depuis le domaine public | | |

LES AXES VERTS, GRANDS ESPACES VEGETALISES ET JARDINS

L'IMPLANTATION DES VEGETAUX COMME ELEMENT REVELANT LA MORPHOLOGIE DES QUARTIERS

Le relief du territoire a fortement marqué l'organisation urbaine et viaire des quartiers de l'AVAP Sud-gare – Méditerranée.

Trois artères structurantes relient les points hauts (les ponts des voies de chemin de fer) au point bas des secteurs de l'AVAP : le square Jean Monnet, sorte de proue des quartiers de faubourg.

Ces trois artères – l'avenue du Pont Juvénal, le boulevard de Strasbourg et l'ensemble boulevards Vieussens / Rabelais / d'Orient – sont plantés de platanes en alignement, véritables monuments végétalisés qui renforcent l'impact visuel du relief sur le site.

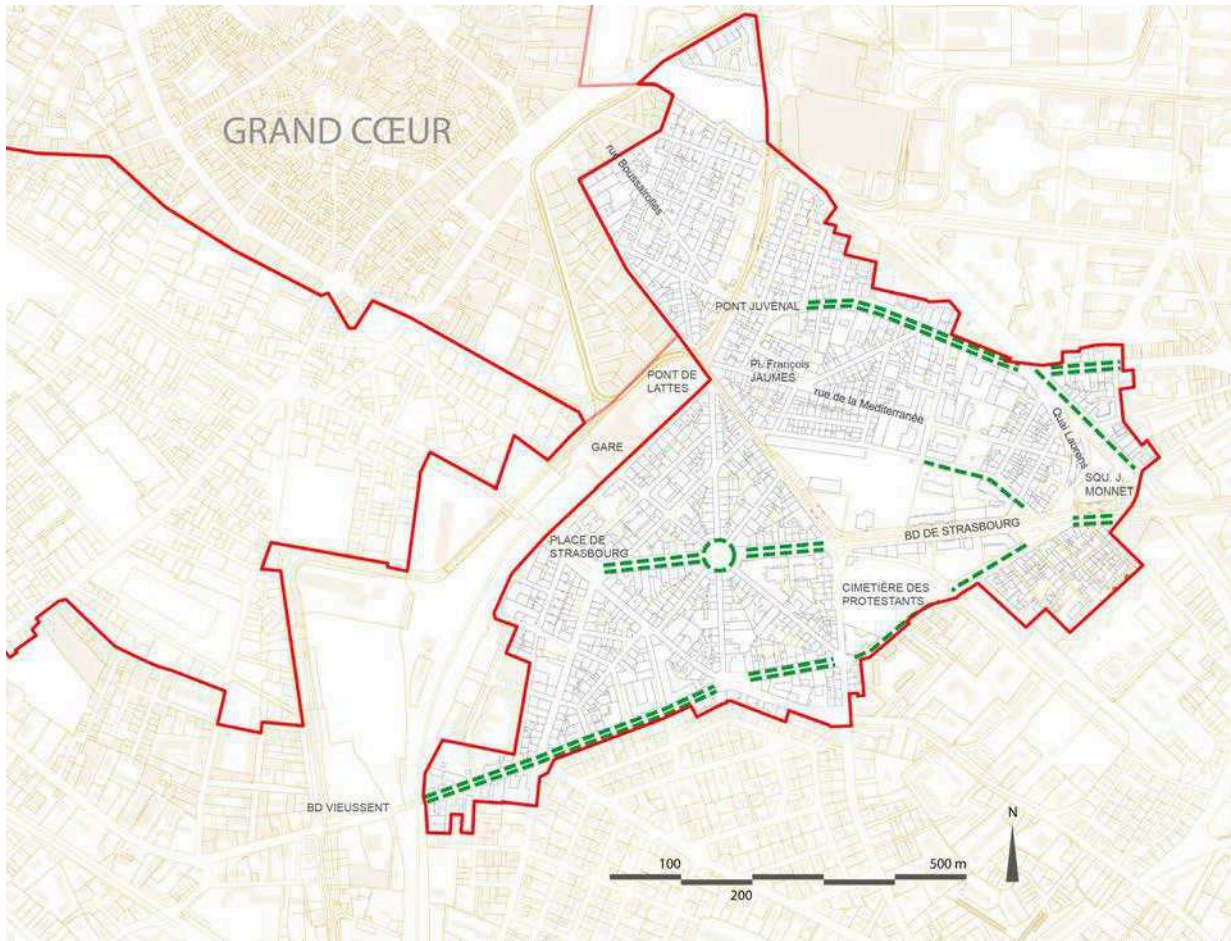
Les deux grands espaces végétalisés ne s'insèrent pas dans les quartiers mais en marquent les limites : le square Jean Monnet indique le point bas des quartiers de faubourg tandis que le cimetière des Protestants, situé entre le quartier des Saint-François et celui de Sud-Orient, s'inscrit en fond de la perspective urbaine visible depuis le pont de Lattes.

Enfin, une multitude de petits espaces plantés – jardins, cours intérieures, petits parcs, groupements d'arbres - émaillent et mettent en valeur le tissu régulier et densément bâti des différents quartiers de l'AVAP. Ils ne forment pas des centralités, des buts de parcours urbains, mais constituent en série des petites ouvertures végétales à l'instar de la répétition homogène des immeubles de lotissement.

UN PATRIMOINE VÉGÉTAL EN PERPÉTUELLE ÉVOLUTION

Troncs, volume feuillu, houppier, cime, système racinaire sont autant d'éléments vivants du paysage urbain dont les logiques et les temps de développement se confrontent à ceux de la ville. Protéger le patrimoine végétalisé des quartiers, qui a une réelle valeur patrimoniale, revient en plus d'une gestion spécifique de long terme, à prendre en compte dans sa globalité l'environnement dans lequel il évolue : espace sous-terrain et aérien disponible, qualité et perméabilité des substrats.

Aujourd'hui, le développement des alignements d'arbres reste un enjeu urbain et patrimonial majeur.



Ci-dessus, carte du périmètre de l'AVAP avec les axes verts de l'avenue du Pont Juvénal, le boulevard de Strasbourg et les boulevards Vieussens / Rabelais / d'Orient.

Ci-contre, photographie de l'avenue du Pont Juvénal et du double-alignement de platanes.

Les axes verts

Les trois artères - l'avenue du Pont Juvénal, le boulevard de Strasbourg et les boulevards Vieussens / Rabelais / d'Orient - partants de leurs points hauts au niveau de leurs franchissements respectifs de la voie de chemin de fer, se rencontrent en point bas devant le square Jean Monnet. Elles forment ainsi un triple lien entre le centre ville et la périphérie. Des alignements de platanes (entraxe moyen de 8-10 mètres) soulignent la hiérarchie de ces voies, ce sont les axes verts.

La qualité de ces alignements d'arbres repose sur plusieurs éléments :

- Le choix des essences et les tailles de formations : le platane reste l'essence emblématique et historique, à partir du XIX^e siècle, des alignements. Son port, sa plasticité, les qualités de son écorce sont devenus des composantes du paysage urbain Montpelliérain, au même titre que la couleur des façades des faubourgs. Quelques autres essences trouvent leur place dans la palette végétale des alignements.

Les qualités spatiales notables du platane et généralement des arbres des grands axes urbains sont leur hauteur à maturité, leur silhouette régulière entre sujet, leurs plasticité et capacité à supporter les tailles de formation et d'entretien, la qualité de l'ombre portée du feuillage (en principe, arbres au feuillage caduc), la facilité de culture en milieu urbain comprenant notamment la capacité de résistance aux maladies. Le platane présente de plus des capacités de réduction des poussières, de pollutions chimiques et sonores.

(Se pose aujourd'hui le problème de la maladie du chancre coloré spécifique au platane, dont le principal mode de prévention de la propagation reste la désinfection des outils et engins de travaux publics en contact avec l'arbre, et la suppression rapide et soignée des sujets atteints. Aujourd'hui un clone résistant aux principales maladies du platane est à l'étude et pourrait être une solution pour le remplacement et la perpétuation des alignements de cette essence.)

- La régularité et le rythme de l'alignement : ceci influe sur les qualités ornementales mais également sur le rôle de structure et de hiérarchisation des voies. La répétition de l'arbre, dans lequel toutefois chaque sujet apporte ses singularités, peut être mis en parallèle avec les linéaires continus et de factures homogènes des immeubles de faubourg.

- L'insertion des arbres dans le profil du boulevard ou de l'avenue : en général, les franges comprises entre les troncs des arbres et les façades des bâtiments sont réservés aux piétons. Dans le cas de double-alignement, l'espace compris entre les deux rangées d'arbres est généralement réservé aux circulations motorisées, au tramway. Ainsi, l'alignement d'arbres structure l'espace et l'usage de la voie qu'il orne.

Les avenues ou boulevards avec alignements d'arbres sont souvent des axes accueillant une forte densité d'usages urbains. Chaque arbre crée localement un lieu tempéré et aisément appropriable.

- La longueur et la continuité du linéaire, la hauteur des arbres : les alignements des grands axes urbains sont imposants par leur envergure. Ils instaurent ainsi une hiérarchie dans la trame urbaine et facilite l'orientation.

L'avenue du Pont Juvénal

Ancien chemin rural, cette avenue présente un tracé sinueux appuyé de belle manière par la régularité verticale des troncs du double-alignement. La taille des platanes (remontée de la couronne à 6m) accentue les effets d'élancement des arbres et de couloir taillé dans la masse bâtie.

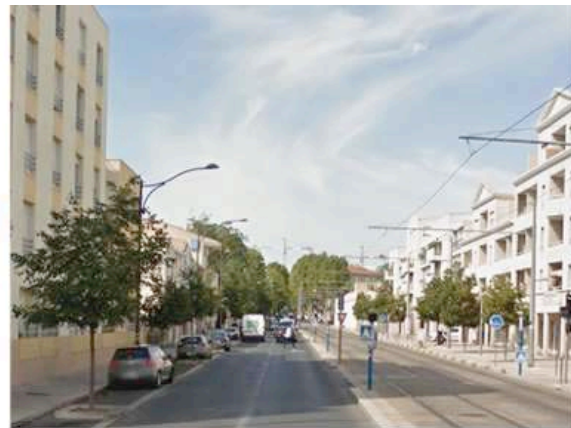
Mais la qualité de l'avenue est rompue au niveau du pont où des aménagements routiers banalisants et sévères, notamment à l'échelle du piéton, coïncident avec l'interruption de l'alignement d'arbres. La replantation à cet endroit et le long de l'avenue ne pourra que renforcer la singularité et le confort de l'avenue.



Ci-contre, abords du square Jean Monnet, au niveau de la patte d'oie boulevards de Strasbourg – Orient.

Ci-dessous de gauche à droite et de haut en bas : Boulevard de Strasbourg double alignement sur son tronçon ouest, boulevard de Strasbourg tronçon est (inversement du rapport bâti végétation).

Place Carnot, la présence des troncs dans l'espace public, boulevard de Strasbourg, taille rigoureuse des platanes (double charpentières relevées à 3 mètres du sol) et harmonie des facades.



Le boulevard de Strasbourg

L'alignement d'arbres du boulevard de Strasbourg a aujourd'hui disparu sur sa partie est, et les opérations architecturales du front sud face à la grande parcelle EDF peu construite, donne un caractère lâche et minéral au tronçon, annonçant l'urbanisation spécifique aux quartiers périphériques adjacents. La question de la qualification urbaine, architecturale et paysagère de cet espace reste posée.

Les doubles-alignements de platanes existants sont exceptionnels et donnent une grande qualité aux avenues : le port monumental des arbres s'accordent au gabarit continu des façades, la complémentarité visuelle (texture et couleur, forme mesurée et composée des façades derrière les formes organiques des platanes) façonne l'identité de l'avenue. Si ces alignements d'arbres accompagnent le cheminement en lui donnant un tempo régulier et accentuent l'effet de perspective, ils produisent localement au niveau des trottoirs de vrais lieux de vie avec un toit et de l'ombre. Une interruption dans l'alignement des arbres indique un point d'arrêt dans le cheminement, un carrefour, dans le quartier des Saints-François où il n'y a pas véritablement de places, de petits espaces publics.

Les boulevards Vieussens / Rabelais / d'Orient

Le tronçon Vieussens présente un alignement de platanes et de quelques sophoras assez peu continu, les gabarits disparates des sujets ne concourent pas à former un volume feuillu homogène caractéristique des alignements de qualité à Montpellier. Devant certaines opérations immobilières le rythme d'alignement des plantations est rompu, notamment pour des contraintes d'accès aux stationnements automobiles. Une campagne de replantation et de remplacement d'arbres devrait concourir à l'amélioration de l'environnement urbain.

Le tronçon Rabelais présente un double-alignement de platanes continu et de très grande qualité, l'entraxe moyen entre les arbres est légèrement inférieur à la moyenne. Certains sujets sont remarquables. Le volume végétal important concurrence la présence minérale des bâtiments et des sols. Les platanes élancés (taillés en marquise haute) forment une voûte à l'échelle des gabarits d'immeubles en R+3/R+5. Devant les maisons particulières, le houppier des arbres crée un filtre visuel.

Le tronçon d'Orient, sinueux et peu large, n'est pas un boulevard urbain important. Il présente un alignement simple de platanes plus récemment planté mais continu. Le traitement ponctuel des pieds de platanes en bosquets de lauriers roses diminue le caractère urbain de l'alignement. Le boulevard longeant le sud du cimetière des Protestants, la présence du bosquet de cyprès écrase pour l'instant celle des platanes.

Sur l'ensemble de ce linéaire, la continuité des alignements d'arbres aux niveaux des carrefours est un véritable enjeu.

La lecture des axes structurants par le végétal est un véritable enjeu urbain et patrimonial des faubourgs. Le renforcement et la perpétuation des alignements d'arbres devraient conforter les repérages visuels dans les quartiers et sont les garants d'une ambiance urbaine de qualité.



Ci-contre, entrée du square J. Monnet depuis le quai Laurens.

*Ci-dessous de gauche à droite et de haut en bas :
Entrée boulevard de Strasbourg mur de soutènement végétalisé, abords du square quai Laurens : mur de soutènement de l'ancien quai. Belvédère du square depuis la rue de la Méditerranée, la fontaine depuis le belvédère. Intérieur : série de volées de marches sous couvert des arbres, jeux pour enfants à la pointe est du square.*



Les grands espaces végétalisés : Le square Jean Monnet et le cimetière des Protestants

Square Jean Monnet

La rue de la Méditerranée, artère centrale du quartier du même nom, relie le Pont de Lattes à l'ouest au square Jean Monnet à l'est, deux extrémités et deux points de vue, d'un côté vers le centre ville, de l'autre vers sa périphérie.

Le balcon du square Jean Monnet, situé au-dessus de l'ancienne voie de chemin de fer (quai Laffitte), est en quelque sorte la proue du quartier Méditerranée. Cet effet de balcon est augmenté par la présence d'arbres en niveaux haut et bas et de l'étagement de leurs couronnes. Certains sujets arborés de part et d'autres de cette rupture de niveau forment un ensemble remarquable (en niveau haut côté jardins particuliers essences type murier platane, plaqueminier et côté square platane et palmier) et constituent le patrimoine arboré actuel du square. L'espace occupé par le square Jean Monnet est défini par des éléments construits (murs de soutènement, front bâti), dessiné par le passage de la ligne de chemin de fer.

Le square Jean Monnet tient une place stratégique dans le secteur, c'est un espace vert d'échelle inter-quartiers (environ 5 000m²). Il a été re-aménagé après la construction récente de la maison pour tous.

Le square Jean Monnet tire sa valeur patrimoniale de son insertion singulière dans le tissu urbain, témoin des anciens tracés ferroviaires et de la morphologie du terrain, et de son rôle de pivot entre les quartiers de faubourg et les quartiers périphériques.

Toutefois, ce n'est pas un lieu de quiétude, le carrefour routier très minéral impacte fortement sur l'ambiance visuelle et phonique du square. Le traitement des limites, aujourd'hui peu dense en végétation, ne permet pas la mise à distance de confort pour les usagers du parc de la circulation routière. De plus, visuellement et acoustiquement, la faible densité et hauteur du couvert végétal sur la partie est du square ne peut rivaliser avec la présence des larges voies routières (4 voies roulantes et deux couloirs de stationnements pour le quai Laurens, 4 voies roulantes et tramway en double sens pour le boulevard de Strasbourg). Le rapport d'échelles entre la végétation du square, les anciens alignements bas de sophoras et la hauteur des bâtiments des opérations immobilières adjacentes (R+5, R+6) concourent à minimiser l'impact du square dans son environnement.

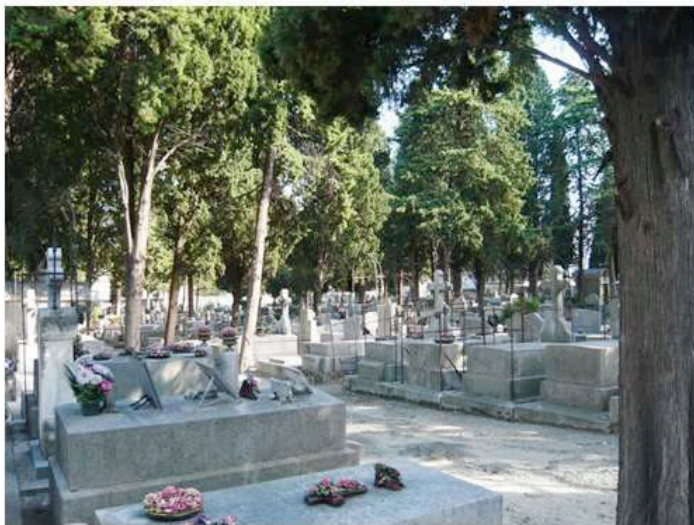
Environ 50% du sol du square est minéralisé, en grande partie autour de la fontaine, les plantations peu denses et peu étagées. Au niveau des jeux pour enfants, les pelouses sont dégradées.

Actuellement aucun espace de naturalité n'est disponible.

Le square fait partie des 11 espaces verts "test" en matière de gestion écologique, vers une labellisation. Des hôtels à insectes y ont été installés.

Les enjeux de la présente étude portant sur le square Jean Monnet sont les suivants :

- La protection de l'effet visuel et sensible de balcon depuis la rue de la Méditerranée vers le square. Dans le contexte d'une restructuration, il s'agira de respecter et même tirer parti des jeux de niveaux, principale caractéristique du site, liée à son histoire ferroviaire. Cette protection est à mettre en lien avec celle des fronts bâtis des quais Laurens et Laffite.
- La création d'une ambiance de quiétude à l'intérieur du square, dont le travail des interfaces entre le square Jean Monnet et les avenues qui le bordent est essentiel, ainsi qu'une réflexion sur la répartition des couverts végétaux.
- L'amélioration du potentiel de biodiversité sur le site, indissociable du bon développement des végétaux et important dans le contexte d'un lieu de refuge pour la petite faune en zone urbaine.



Ci-dessus, plan de situation du cimetière des Protestants dans son environnement urbain (source géoportail 2015).

Ci-contre, vue intérieure du cimetière.

Ci-dessous, vue des frondaisons du cimetière au bout de la perspective depuis le pont de Lattes, Prise de vue du parvis du cimetière depuis le carrefour boulevard de Strasbourg / avenue de Palavas.



Cimetière des Protestants

Situé entre les faubourgs d'Orient et de Strasbourg, le cimetière des Protestants est le quatrième cimetière protestant créé à Montpellier au début du XIX^e siècle. Il abrite la tombe du peintre Frédéric Bazille. Son entrée est signalée par la chapelle, à l'échelle du piéton le portail et les hauts murs de clôture définissent clairement le périmètre du lieu et l'isolent du contexte urbain alentour.

Outre sa valeur historique et culturelle, il est un repère urbain important. La masse des grands arbres visible de loin signale la frange sud des faubourgs et le point bas du quartier, au passage du ruisseau des Aiguerelles.

Le cimetière des Protestants est un évènement végétal.

Son ensemble remarquable de cyprès et de tuyas est déjà visible depuis le Pont de Lattes et depuis des percées visuelles de la rue de la Méditerranée : le port fastigié de ces arbres, la couleur sombre des frondaisons persistantes, en font un ensemble très graphique qui tranche d'une part avec les alignements de platanes, d'autre part avec les couleurs claires et lumineuses du bâti alentours. Cet ensemble végétal affirme la place particulière du cimetière comme un lieu singulier dans la ville.

Depuis l'intérieur du cimetière, la régularité et le rythme des troncs, l'opacité du houppier et l'ombre qui en résulte structure et donne son caractère au lieu.

L'importance visuelle des arbres est renforcée par le fort contraste chromatique et de texture entre le volume feuillu des arbres et l'ensemble d'éléments minéraux formé par les sépultures, très sobres, et les différents traitements de sol, qui même si de natures différentes, présentent une homogénéité de teintes grisées (enrobé ancien, calade, bordure et sol béton, terre battue gravillonnée).

A l'intérieur du cimetière, cette dualité entre les éléments bas clairs et minéraux et la masse haute et sombre des arbres est une caractéristique qualitative à préserver.

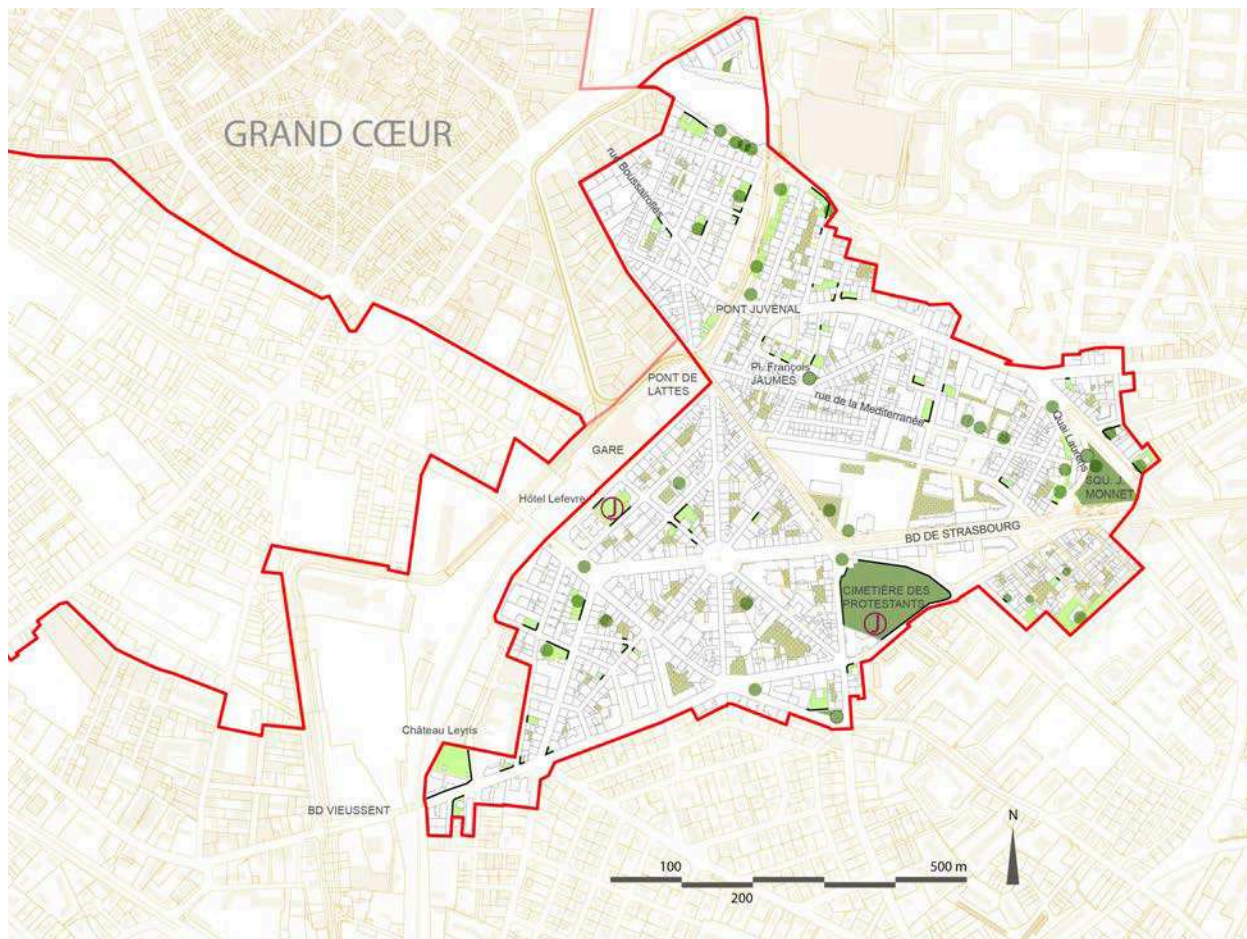
La frange Nord du cimetière reste la plus densément boisée.

Les usages de ce lieu induisent la quiétude nécessaire aux habitats faunistiques. La strate arborée n'est composée que de conifères exogènes. Ceux-ci ne sont favorables qu'à une avifaune ubiquiste mais dont c'est l'un des rares milieux attractifs localement, notamment en période hivernale.

Le parvis du cimetière, situé sur l'angle nord-ouest, au carrefour de l'avenue de Palavas et du boulevard de Strasbourg, mériterait un traitement plus soigné. Si les deux oliviers situés de part et d'autres du portail et le micocoulier et le platane encadrant la chapelle créent une ambiance agréable et apaisée, le mobilier urbain (poubelles de tri) ne met pas en valeur l'accès à ce lieu.

Les enjeux de la présente étude concernant le cimetière des Protestants sont les suivants :

- La préservation de l'ensemble du mur d'enceinte et portail, la mise en valeur du parvis.
- Conforter le contraste visuel entre la masse arborée sombre, dense du cimetière et l'environnement urbain alentours.
- La préservation des ambiances et structures internes du cimetière créées par les conifères : alignement régulier des troncs, espace ouvert et d'aspect minéral sous les houppiers, ombre dense. Préservation de la densité et de la morphologie des plantations.
- Le maintien du milieu actuellement favorable à une avifaune ubiquiste, créé par la strate arborée.



Ci-dessus, répartition des jardins et espaces plantés dans le périmètre de l'AVAP.

Ci-contre, jardins du quartier Boussairolles depuis l'avenue H. Frenay. Quartier Méditerranée, la végétation tient peu de place dans le tissu bâti dense.

Ci-dessous, jardins particuliers du quartier des Saints-François, le port fastigié des arbres (conifères) accentue l'imbrication du volume végétal dans celui du bâti ; quartier Sud-Orient, petites émergences des jardins sur la rue d'Oran.



Les jardins et petits espaces plantés

Les différents quartiers de l'AVAP Sud-Gare / Méditerranée ne présentent pas une forte densité de jardins. Cependant, ces petits espaces plantés présentent une certaine homogénéité :

- Dans leur répartition sur l'ensemble des quartiers
- Dans leur typologie : la plupart sont des jardins privés ou des cours intérieures d'îlot bâti. Des arbres de hautes tiges dominent presque chaque parcelle végétalisée (micocoulier, marronnier, troène ancien), au-dessus d'une strate de petits arbres ou arbustive d'essences horticoles et/ou invasives (plaqueminier, marronnier nain, troène, murier platane, palmier, laurier rose, yucca, pittosporum, bambous, figuier, etc.), et des grimpantes qui accompagnent les ouvrages de clôtures (glycine, jasmin d'hiver, chèvrefeuille).
- Dans leur superficie (l'emprise moyenne d'un jardin est de 100-150 m²).

Dans les différents quartiers de l'AVAP, ces jardins peuvent être envisagés comme des reliquats du volume bâti : leur implantation, leur taille, leur forme est caractéristique des quartiers lotis.

Dans cette multitude de jardins, deux espaces néanmoins se distinguent, tous deux situés dans le quartier des Saints-François en bordure de l'actuel passage des voies ferrées : le jardin de l'hôtel Lefèvre et le petit parc du château Leiris.

Le quartier Boussairolles est rattaché au centre ville commerçant ; dense, frais, et dont la pente naturelle glisse vers le passage des voies ferrées, celui-ci l'isolant des autres quartiers de l'AVAP. Dans ce quartier, les quelques rares jardins privés sont inclus dans le volume des îlots bâtis, ceints par des murs de clôtures de style homogène avec les immeubles qu'ils accompagnent.

Dans le petit quartier irrigué par les rues perpendiculaires situé au nord de l'avenue du Pont Juvénal, la densité des jardins est plus importante, leur existence presque systématique à l'arrière des immeubles. Le long de l'avenue du chemin de fer, en contrebas de l'avenue Henri Frenay, le linéaire continu de jardins est important car, exposé depuis l'espace public, il marque l'ambiance plus végétalisée du quartier.

Le quartier Méditerranée est en quelque sorte isolé par sa position en ligne de crête, son pourtour sinueux de façades dessiné par le relief. Le quartier est retourné vers l'artère centrale de faible gabarit, la rue de la Méditerranée, ponctuée par une placette arborée en point culminant, la place François Jaumes (bosquet de sophoras, ancienne aire de battage). Le quartier est dense, de rares jardins clos s'encastrent dans le volume des îlots bâtis. La végétation et la vue lointaine sont donc surtout présents aux extrémités, au niveau des limites du petit quartier.

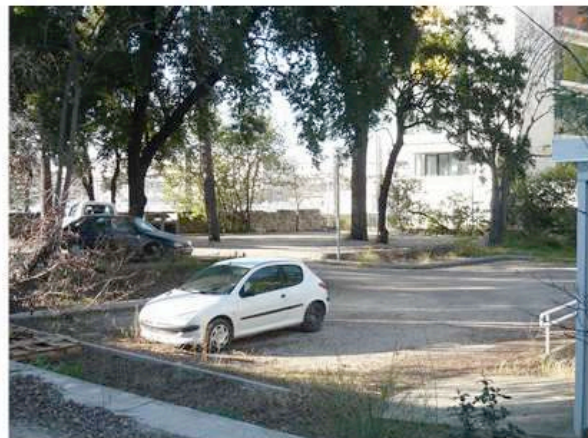
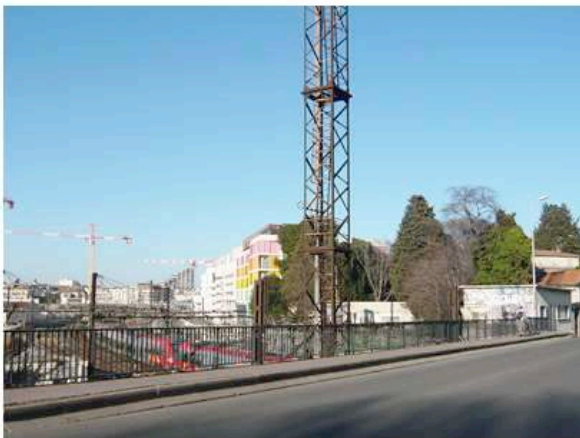
Le quartier des Saints-François accueille quelques jardins privés ceints par des murets de clôture, là aussi inclus dans le volume des bâtiments, et qui par endroit dessinent les carrefours. On peut remarquer qu'une partie des jardinets sur rue sont sur-clôturés, c'est à dire que des dispositifs légers, parfois peu qualitatifs (type canisse) sont rajoutés à l'ouvrage de clôture d'origine afin de minimiser la co-visibilité entre l'espace public et privé. Dans ce quartier, l'intérieur des îlots est moins densément construit et des jardins non visibles depuis le domaine public agrémentent le paysage quotidien de ses habitants.

Le quartier Sud-Orient se détache de son contexte par le gabarit et la forte densité au sol du bâti. Ce quartier ne dispose pas de vue lointaine. Toutefois il se perçoit depuis l'extérieur et constitue une petite entité de faubourg. Dans la moitié Nord du quartier, la végétation est contenue dans de petits jardins à l'échelle des habitations, et au Sud, la végétation forme une



Ci-dessus à gauche, vue sur le contexte de l'hôtel Lefevre et du jardin depuis la rue des Deux Ponts, à droite détail du mur d'enceinte depuis la même rue. Ci-contre, vue intérieure du jardin avec façade et galerie (source Peyre, Alain - Monuments Historiques).

Ci-dessous, vue aérienne situant le château Leyris et son domaine (source géoportail) en 1945 et 2015. Vue du contexte du domaine depuis le pont avenue Vieussent et vue intérieure du domaine en 2014. Au fil des constructions et aménagements successifs, la composition initiale du parc s'est diluée.



lisière avec le quartier adjacent. Généralement, la protection des quelques jardins existants est un enjeu de l'étude dans le sens où ils sont complémentaires avec les typologies de bâti des faubourgs. Cette protection doit être envisagée dans la complémentarité des différentes strates végétales. Même si les arbres de hautes tiges restent les plus impactants visuellement, seuls ils ne suffisent pas à améliorer les ambiances urbaines et celles de cœurs d'îlots.

Les clôtures font partie intégrante de la structure de ces jardins, aussi l'enjeu de la présente étude est également de les protéger au même titre que la végétation. Les principales typologies de clôtures associent des éléments ouvragés et de la végétation. Cette association de texture et de matière devrait guider les futurs aménagements.

Le jardin de l'hôtel Lefèvre

Délimité par les rues des Deux Ponts, des Aiguernelles et du Général Riu, le jardin de l'hôtel Lefèvre s'étend sur 1 450 m². Sa superficie et sa couverture arborée dense contribuent à mettre à distance l'ensemble des bâtiments de l'hôtel Lefèvre des bâtiments d'habitations de gabarit R+6 (construction années 50) qui closent au sud-ouest l'îlot urbain. Outre sa fonction de mise à distance et d'ouverture végétalisée dans le tissu urbain, la composition du jardin est intéressante :

- le niveau de jardin est en décaissé par rapport à celui des rues adjacentes, témoin du niveau naturel du terrain à l'emplacement du passage du ruisseau des Aiguernelles.
- La composition du jardin "à l'anglaise" et la présence d'un bassin circulaire d'agrément, le tout créant ainsi un lien formel entre les pièces de vie intérieures, le traitement de la façade sur jardin (galerie en bois et vitraux sur les deux premiers niveaux, inscrites au titre des monuments historiques) et les espaces extérieurs.
- Le bosquet dense d'arbres de grandes tailles, la luxuriance de la végétation en sous-étage contribue à mettre en valeur l'ensemble de la parcelle.

Beaucoup de sujets arborés d'essences invasives sont venus s'immiscer dans la trame des plantations initiales. La gestion et l'entretien du jardin seraient le garant de la préservation de ce patrimoine paysager. La densité des plantations est à sauvegarder, autant dans le cadre d'un usage privé que pour une éventuelle ouverture au public.

Le parc du château Leyris

Le château Leyris et son domaine sont situés entre le boulevard Vieussens, la rue Colin et les voies de chemin de fer.

Le parc (situé à l'avant du bâtiment principal) dont subsiste quelques traces de composition, s'étend sur plus de 2000 m². En prolongement du bâtiment principal et suivant un axe nord-sud, un parterre à la française est flanqué sur ces deux grands côtés de bosquets d'arbres de hautes-tiges, en mélange d'essences persistantes et caduques.

Aujourd'hui subsistent principalement de cette composition initiale les deux bosquets d'arbres, les murs de clôtures (pierres-enduits) et des vestiges du jardin à la française : microtopographie (escaliers, murs de pierres de taille) et mobilier (vasques). A l'ouest du bâtiment principal, l'ancien potager du domaine n'existe plus.

On peut déplorer les aménagements récents et les constructions temporaires qui ont dégradé le site : implantation des constructions sans rapport avec l'environnement historique, imperméabilisation d'une grande partie du sol du parc pour stationner des véhicules, ajouts de bordure béton de facture routière.

La haie arborée de clôture avec la rue Colin, en mélange de grands conifères persistants et d'essences invasives (troènes, micocoulier) mériterait d'être restructurée.

• La restructuration générale du parc, réalisée suivant les usages actuels et futurs du lieu, est un enjeu de l'étude. Au niveau urbain, le domaine et son château ont une réelle importance visuelle depuis les espaces publics situés de l'autre côté des voies de chemin de fer. Cet ensemble est également décisif lors de l'approche du quartier en tant que parcelle d'entrée dans cette partie de faubourg.

1.2.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- LES TYPES DE BATIMENTS
- LES ENSEMBLES DE FACADES HOMOGENES
- LES TOITURES
- DEBORDS DE TOIT ET COURONNEMENTS
- LE TRAITEMENT DES ANGLES
- LES TYPOLOGIES DE FAÇADES
 - Composition, modénature et décor
 - Les portes
 - Fenêtres et volets
 - Fermetures et protection en rez-de-chaussée
 - Ferronneries en garde-corps
 - Ferronneries en imposte
 - Rez-de-chaussée commerciaux
- LES CLOTURES
- UN PATRIMOINE EVOLUTIF
- LES INTERVENTIONS NUISIBLES

BATI A L'ALIGNEMENT



Immeubles 15 à 21 rue Frédéric Bazille



Ecole 16 rue Fargès



Hangar 51 rue Barcelone



Hangar 15,17 rue Louis Figuiet

BATI EN RETRAIT OU ISOLE SUR LA PARCELLE



Maisons 17,19 avenue du Pont Juvénal



Maisons 55 rue de Barcelone, 72 rue de la Méditerranée

LES TYPES DE BATIMENTS

Le tissu urbain des faubourgs est essentiellement composé d'immeubles de logements bâtis en continu d'une limite latérale à l'autre à l'alignement des voies. Ce sont soit des immeubles de rapport soit des immeubles à caractère résidentiel. Les rez-de-chaussée sont occupés par des logements, par des remises ou par des activités (voir page 38).

Bien que l'on puisse trouver sur l'ensemble de la zone du bâti allant de un à cinq niveaux, des tendances générales s'affirment par quartier :

- dans le quartier Boussairolles, les immeubles présentent des grands gabarits, avec une majorité de bâtiments à trois ou quatre niveaux qui s'étendent parfois sur cinq travées,
- dans le quartier Méditerranée, les gabarits sont plus petits, le bâti a majoritairement deux niveaux, quelquefois trois, avec deux à quatre travées,
- le quartier des Saint-François est très hétérogène. Au nord prédominent les bâtiments à trois ou quatre niveaux, au sud, ceux à deux ou trois niveaux. La majorité des immeubles présentent trois travées mais certains s'étendent sur deux et d'autre sur quatre travées,
- le lotissement au sud du boulevard d'Orient se caractérise par des petits immeubles de deux niveaux et deux travées.

Ces bâtiments présentent des caractéristiques communes, illustrées dans les pages suivantes

- les façades sont incluses dans l'ordonnement urbain des alignements des rues. Elles sont fréquemment regroupées en ensembles de façades homogènes,
- les angles des rues sont traités de façon spécifique (pans coupés très courts, angles arrondis...),
- les façades sont composées, organisées en niveaux et travées, avec des ouvertures alignées,
- les avancées des balcons et les garde-corps en ferronnerie travaillée ont un impact visuel très fort sur les fronts bâtis,
- la pierre taillée, calcaire claire, est omniprésente en fond de façade ou en éléments de modénature, avec des décors plus ou moins riches (couronnement, pilastres, encadrements de baies, bandeaux, balcons, soubassement, avec moulures et sculptures...). Les enduits restent de ton proche de la pierre, donnant une tonalité d'ensemble homogène proche de celle du centre historique,
- les portes d'entrée sont presque toujours travaillées, en bois panneauté,
- les volets sont en bois, en général repliables en tableau,
- les menuiseries des fenêtres relèvent quasiment toutes du même modèle : en bois, avec une imposte et deux vantaux redécoupés en grands carreaux.
- les façades arrières reprennent en général les caractéristiques des façades avant en moins travaillée.
- les toitures sont en tuiles de terre cuite, canals ou mécaniques (plates) suivant la date de construction du bâtiment. Quelques toitures à brisis et terrasson sont présentes, le plus souvent avec brisis en ardoise.

Les bâtiments scolaires respectent l'alignement général, s'intègrent dans les épannelages des rues et reprennent les typologies architecturales courantes. Seuls, leur échelle et le traitement monumental des entrées les distinguent des autres immeubles.

Quelques hangars témoignent d'une architecture spécifique du fait de leur volume long et bas, de leur toiture importante et de la présence de façade pignon sur rue.

Des maisons calées en fond de parcelle, en bande ou isolées témoignent de réalisations plus tardives (début XX^e siècle).



4, 6 rue du Jeu de l'Arc



9, 11, 13 avenue du Pont Juvénal



34, 36 rue Henri René



13 à 19 rue de la Méditerranée

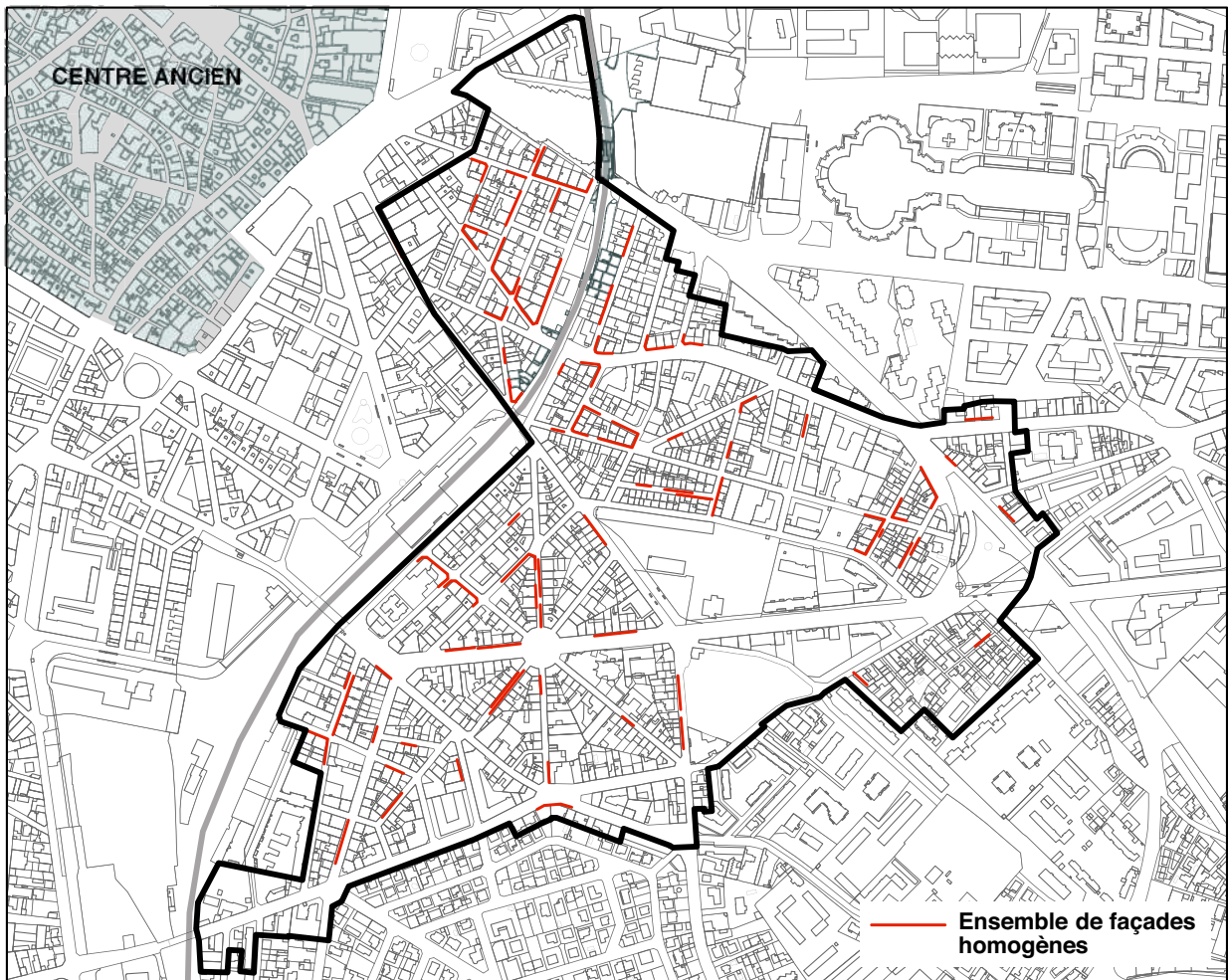


8, 10 rue Mion



21 à 25 rue Cité Benoît

LES ENSEMBLES DE FACADES HOMOGENES



Localisation des ensembles de façades homogènes

Une fois les voies des lotissements réalisées, les îlots se sont remplis sous la forme de petites opérations de constructions de deux à huit immeubles.

Ce mode de réalisation a donné des groupes de bâtiments de taille homogène, aux couronnements continus, aux façades similaires qui forment des ensembles architecturaux ayant un impact visuel important et qui contribuent à l'ambiance des faubourgs.

Certains groupes d'immeubles mitoyens, sans être similaires et pouvant présenter des gabarits différents, témoignent d'un vocabulaire architectural très proche qui confère une grande cohérence à l'ensemble. Ils méritent également d'être recensés comme ensembles de façades homogènes (exemple n° 22 à 30 rue Louis Figuié).

LES TOITURES

Les toitures sont en général à deux pentes, avec des croupes aux angles. Elles sont revêtues de tuiles rondes dites « canals » ou de tuiles mécaniques plates. Elles comportent une fenêtre de toit, plus rarement une verrière et rarement d'autres ouvertures rapportées.



4 avenue du Pont Juvénal



6 à 10 rue des Aiguerelles



13 rue de la Méditerranée

Ciels de toit pyramidaux en verre, cheminées.



3 rue Frédéric Bazille



19 avenue du Pont Juvénal

Sur les immeubles bâtis plus tardivement, on trouve quelques toitures à bris et terrasson, le bris étant en général recouvert d'ardoises naturelles.

DEBORDS DE TOIT ET COURONNEMENTS



13 rue Frédéric Bazille
Corniche à denticules en pierre de taille



11 et 13 avenue du Pont Juvénal
Corniche à modillons en pierre de taille
Les corniches supportent des chéneaux en zinc



42 rue des Aiguerelles
Débord de toit sur génoise deux rangs
avec gouttière pendante en zinc.



20 avenue Mistral
Corniche contemporaine en béton



1 rue Du Guesclin
Frontons en pierre taillée couvrant les baies des derniers niveaux



15 rue Henri René

TRAITEMENT DES ANGLES : LES PANS COUPES

Une des caractéristiques du tissu urbain des faubourgs est le traitement des carrefours des rues formant des angles aigus par des immeubles aux pans coupés souvent très courts.



place Sadi Carnot, 20 boulevard de Strasbourg



2 rue de la Méditerranée



16 rue Ollivier



13 rue Henri René



22 rue Lamartine, 23 rue de l'Aire



4 rue Mion

TRAITEMENT DES ANGLES : LES PILASTRES



6 rue Campan



19 rue Boussairolles



5 rue de la Méditerranée

LES ARRONDIS DE FACADES



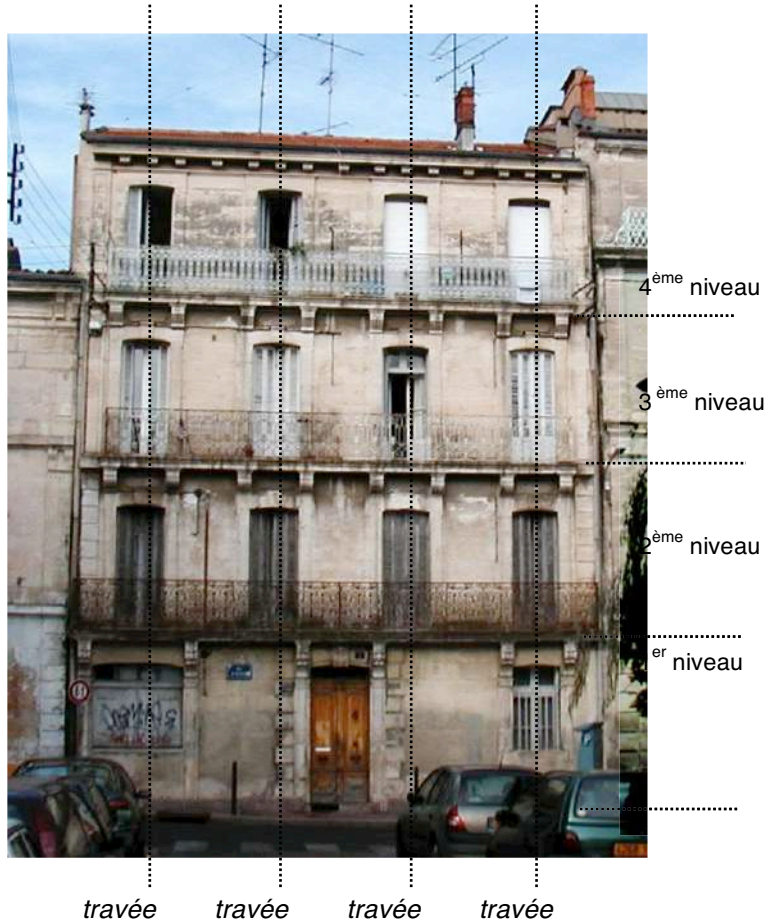
25 rue Boussairolles



16 rue Boussairolles



21 rue Alexis Alquié



Façade enduite (7 rue d'Alsace)

Façade en pierre de taille (15 rue Henri René)



LES TYPOLOGIES DE FACADES

composition, modénature et décors

Les façades sont incluses dans l'ordonnancement urbain des alignements des rues.

Elles sont composées, ordonnancées selon un rythme vertical et horizontal donné par le découpage en travées et niveaux, avec des ouvertures plus hautes que larges, ayant le plus souvent des linteaux droits. Les pleins dominent largement sur les vides.

La hauteur des baies diminue en général du rez-de-chaussée vers les étages supérieurs.

Les façades sont

- soit en pierre taillée, calcaire clair issu des carrières proches de la ville,
- soit en maçonnerie de moellons ou de briques. Le mur est enduit et la pierre taillée assure les fonctions structurelles. Les enduits utilisent des sables aux tonalités proches de la pierre. Quelques traces peu nombreuses attestent de l'utilisation de badigeons de chaux colorés aux ocres et aux terres naturelles.

Dans les deux types de façades, la pierre apparaît en soubassement, en encadrement de baies, en chaînage (pilastres, bandeaux filants, corniches), en encorbellement (consoles, balcons, appuis de fenêtres) alors que le reste du mur est enduit.

Les avancées des balcons et les garde-corps en ferronnerie travaillée ont un impact visuel très fort sur les fronts bâtis et les espaces publics.

Quelques façades, souvent réalisées à la fin du XIX^e siècle ou au tout début du XX^e siècle, présentent un décor plus travaillé, des compositions plus monumentales. Elles témoignent du caractère éclectique de l'architecture de cette époque, qui emprunte aux styles des époques précédentes.

Certains bâtiments réalisés plus tardivement au XX^e siècle (années 1930 aux années 1950), présentent des typologies représentatives de leur époque.

Quelques-uns ont un intérêt architectural indéniable mais leur implantation ou leur volumétrie va à l'encontre de la trame urbaine des lotissements.

D'autres s'intègrent au contraire dans les fronts bâtis plus anciens tout en se remarquant par la qualité de leur composition et de leur réalisation. Ils méritent d'être préservés.

Il faut noter que l'ensemble des façades arrières présentent en général de l'intérêt, reprenant la composition des façades avant, avec le plus souvent des matériaux et des décors moins riches.



19 rue de Verdun
Détail de fond de façade en pierre de taille



avenue Frédéric Mistral



avenue Frédéric Mistral



7 rue de Verdun

Façades monumentalisées en pierre de taille au décor chargé



4 rue Bruyas (1905, décor céramique)



2 rue Bayard

Caractère éclectique des décors des façades de la fin du XIX^e et du début du XX^e siècle.



5 rue des Aiguères décor en briques et en pierre



5 rue Colin maison Edmond Leenhardt



14,16 avenue de Palavas, maisons avec décor en frise.
Façades en moellons de pierre début XX^e siècle



28 rue Cité Benoît



33 rue de Verdun (Paisheng, architecte)



12 rue Boussairolles (architecte Carlier)

Quelques bâtiments réalisés plus tardivement (des années 1930 aux années 1950)...



Ancienne usine EDF, 17 rue du Pont de Lattes



rue Cité Benoît



38 rue Henri René

... présentent des façades composées représentatives de leur époque.



10 rue Tarragone



52 rue Isidore Girard, décor en céramique



7à 11 bd Rabelais, frise en terre cuite



Rue Flaugergues

Des années 1940 aux années 1970...



Boulevard de Strasbourg



rue Ciité benoît (architecte M.Bernard)

PORTES



rue de l'Aire



23 rue du Général Riu



rue Boussairolles



rue d'Alsace



rue Henri René



rue du Pont de Lattes



rue Isidore Girard



impasse Bruyas



rue Bruyas

FENETRES ET VOLETS



28 rue Henri René



2 rue Tarragone

Les fenêtres sont en majorité réalisées sur un même modèle : en bois avec une imposte ouvrante, les vantaux sont découpés en grands carreaux.



20 rue de la Méditerranée



2 rue Didion (avec lambrequin)



7 rue d'Alsace

Le modèle le plus courant de volets est repliable en tableau à lattes de bois plein. On trouve quelques volets à lattes persiennées.

FERMETURES EN REZ-DE-CHAUSSEE

Les remises en rez-de-chaussée sont fermées le plus souvent par des volets rabattables en bois, plus rarement par des portes travaillées.



5 rue Louis Figuiér



23 rue de Barcelone



8 rue Mareschal

Seuls quelques bâtiments plus tardifs intègrent dans leur conception des grilles pour protéger les baies en rez-de-chaussée.

La plupart des fenêtres du rez-de-chaussée sont au départ fermées par des volets de bois. Elles sont ensuite souvent protégées par des grilles rapportées plus ou moins bien intégrées à l'architecture de la façade, soit avec de simple barreaux droits soit avec un système de grillage monté sur cadre.



4 rue Bruyas
Grilles intégrées dans l'architecture de la façade



9 rue d'Alsace



9 rue Boyer
Grillage rapporté

FERRONNERIES EN GARDE-CORPS DE BALCON



15 rue Saint-Bazille



21 rue Alexis Alquié



8 quai Lafitte



17 rue des Deux Ponts



13 rue de la Méditerranée



12 avenue de Palavas

FERRONNERIES EN IMPOSTE



7 quai de Sauvage



5 rue de Lorraine



12 rue de l'Aire



25 rue des Deux Ponts



1 rue de la Méditerranée



21 rue du Général Riu

REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX



46 rue Henri René (ancienne remise...)
Le climatiseur devrait être intégré dans la vitrine



34 rue Henri René

Baies des locaux en rez-de-chaussée intégrées dans la composition et le décor des façades. Vitrines et fermetures sont posées à l'intérieur des tableaux, en retrait du nu du mur des façades.



31 rue de Verdun
Devanture en bois posée en applique sur la façade.



2 rue Frédéric Bazille
Marquise métallique

LES CLOTURES

Les clôtures sont en harmonie avec l'architecture des façades. Elles sont composées de murets surmontés de grilles travaillées. Les portails sont entourés de piliers travaillés.



10 bis rue Saint-Hubert



5 avenue de Palavas



48 rue des Aiguerelles



19 avenue du Pont Juvénal

UN PATRIMOINE EVOLUTIF

Le patrimoine montpelliérain est pérenne grâce à la qualité de ses matériaux et des modes constructifs associés. La variété des typologies architecturales contribue à la richesse du tissu urbain des faubourgs et le caractère durable du bâti permet de préserver cette richesse.

Les bâtiments sont flexibles, à usages multiples avec possibilité de réutilisation, ou parfois d'extension dans le respect de l'architecture initial.



Rehaussement composé



Restructuration de hangar



Restructuration de remises

LES INTERVENTIONS NUISIBLES

- ALIGNEMENT, EPANNELAGE
- COMPOSITION DE FACADES
- FERMETURES
- REZ-DE-CHAUSSE COMMERCIAUX
- RESEAUX

EPANNELAGE



15 rue Frédéric Peysson

Les bâtiments contemporains qui ne s'inscrivent pas dans les épannelages (trop hauts ou trop bas) nuisent à la lecture des perspectives urbaines.

ALIGNEMENT



13 rue Lamartine

La façade en retrait rompt la régularité des fronts bâtis.

RAVALEMENT



27 rue Isidore Girard Avant et après ravalement
Les moellons ont été enduits

FERMETURES : FENETRES ET VOILETS



Remaniement des ouvertures, pose de survitrage et de volets roulants, remplacement des menuiseries par des modèles hétéroclites non adaptés à la typologie des façades avec abandon du modèle courant représentatif de l'architecture des faubourgs et perte de l'unité de la façade.



REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX



Les aménagements des rez-de-chaussée commerciaux altèrent la lecture des façades par le masquage des éléments de décors et de modénature, par le caractère hétéroclite et agressif des devantures et des enseignes.

RESEAUX

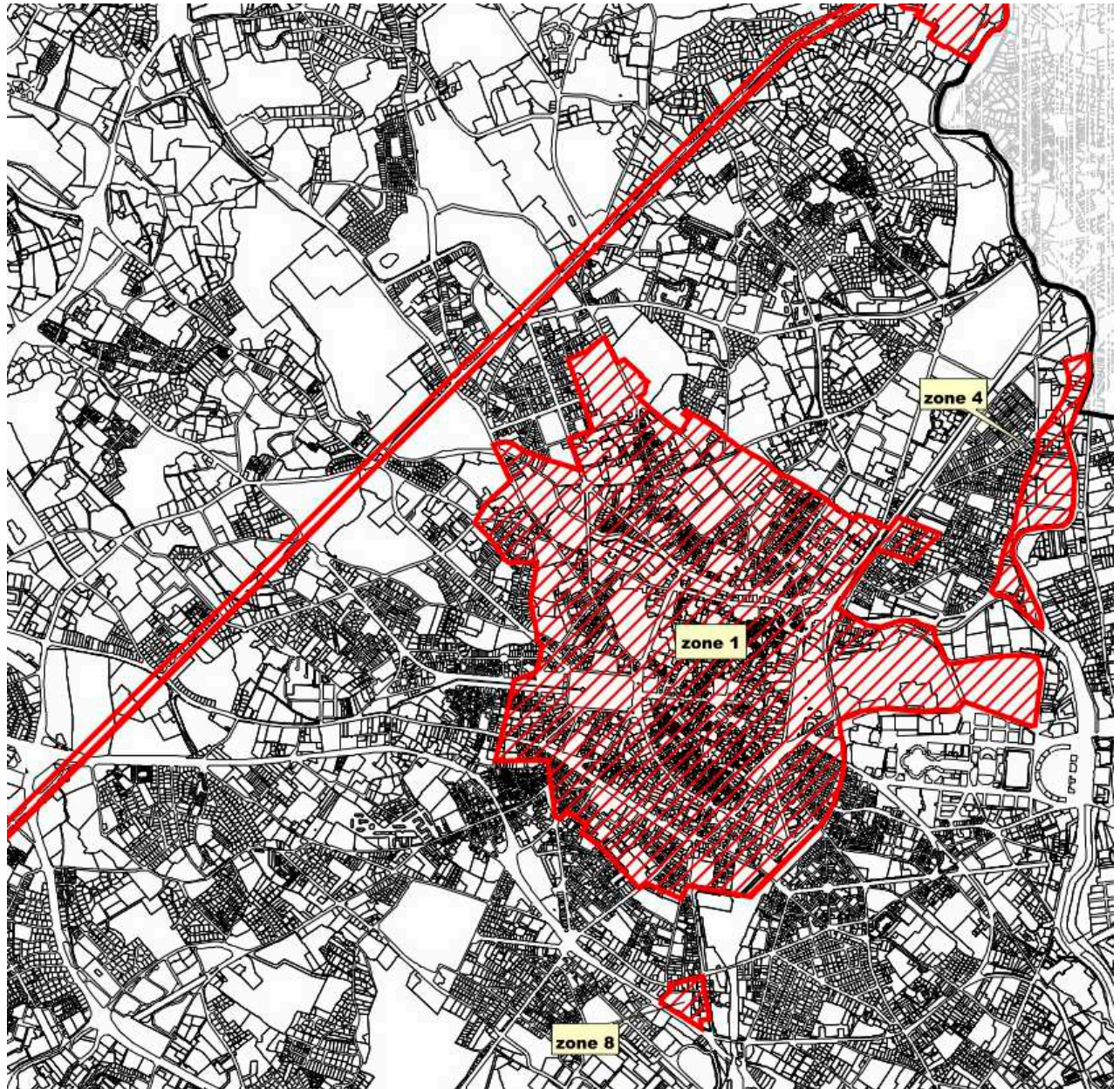


Réseaux divers et climatiseurs nuisent à la qualité des façades.

1.2.3 LES AUTRES PATRIMOINES

- ARCHEOLOGIE
- PATRIMOINE CULTUREL LOCAL

ARCHEOLOGIE



ZPPA : Zone de présomptions de prescriptions archéologiques

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.

PATRIMOINE CULTUREL LOCAL

LE BATI ET LA STRUCTURE URBAINE TEMOIGNENT DU PASSE

Les faubourgs Sud-Gare/Méditerranée, se sont urbanisés à partir de l'arrivée du chemin de fer et de la construction de la gare Saint-Roch. Ils rayonnaient alors autour des terrains de l'usine à gaz.

La typologie des bâtiments reflète ce passé, petites maisons de ville et logements ouvriers, usines, quelques fabriques et hangars,

L'organisation en quartier bien identifié contribue à l'appropriation des lieux par les habitants.



Ancienne usine EDF (anciens terrains de l'usine à gaz)



Anciens hangars



Anciens lotissements ouvriers

LES ARCHITECTES LOCAUX

Trois architectes parmi ceux qui ont laissé une empreinte forte dans le paysage urbain de Montpellier ont construit dans les quartiers de l'AVAP

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 : équipements, monuments, logements, mobilier, ferronneries d'art...

Toutes ses réalisations témoignent d'une œuvre ou 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. »

René et Louis Carlier



Léopold (1839-1922), son fils Louis (1872-1955) et son petit fils René (1899-1985) ont exercés sur Montpellier à partir de 1870. Ce sont trois créateurs dont les édifices emblématiques marquent encore des villes comme Montpellier mais aussi Béziers, Sète, Perpignan, Narbonne, Lamalou-les-Bains, ainsi que de nombreuses communes rurales.

René Carlier a construit avec son père Louis des logements sociaux ou locatifs à Montpellier. C'est l'un des 2 concepteurs du bureau de poste Rondelet. Il utilise le béton mais répond aussi 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.

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.»

1.3 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

1.3.1 OBJECTIFS DE PROTECTION

1.3.2 LIMITES DE L'AVAP

1.3.1 OBJECTIFS DE PROTECTION

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

Cette fiche identifie les enjeux patrimoniaux essentiels d'ordre urbain, paysager et architectural.

Les caractères identitaires constituant la valeur patrimoniale du secteur 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.

Une deuxième colonne propose face à ces éléments des objectifs de réglementation et de recommandations qui sont du ressort direct de l'AVAP et serviront de référence lors de l'élaboration du règlement.

Une fiche est faite sur chacun des quartiers pour en résumer l'analyse.

CARACTERISTIQUES DE L'IDENTITE DE L'AVAP	ENJEUX PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX
<ul style="list-style-type: none"> • Ce faubourg fin XIXème participe à l'identité du centre ville et fait transition entre le centre historique et la périphérie contemporaine. <p>Tissu urbain continu de densité dégressive.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La structure et le paysage urbain témoigne de l'urbanisation juxtaposé des grandes propriétés : forme urbaine spécifique et découpage en quartiers bien identifiables. • Les typologies architecturales de la fin du XIX^è-début XX^è siècle dominant. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'identité du faubourgs tout en permettant l'évolution inéluctable du tissu urbain

ELEMENTS PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX A PRESERVER	OBJECTIFS D'UNE GESTION QUALITATIVE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES
PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER	
<p><i>SITUATION DANS LA VILLE - RAPPORT ENTRE LE QUARTIER ET LE CENTRE ANCIEN</i></p> <p>Grands quartiers résidentiels réalisés entre 1860 et 1910 entre le centre historique au Nord, la voie ferrée à l'ouest, les quartiers Polygone et Antigone à l'est. Bordé au sud par la cité Mion.</p> <p>L'îlot de l'avenue Frédéric Mistral été isolé des faubourgs par la construction du centre commercial Polygone</p> <p>Mixité des activités, logements mais aussi commerces, écoles, fabriques, usines..</p> <p>Limites du secteur très lisibles à l'est et à l'ouest avec la présence de fronts bâtis.</p>	<p>Conservé l'identité de ces faubourgs de la fin XIX^è siècle, en opposition à la banalisation des quartiers en périphérie. Rendre les faubourgs lisibles lors des traversées urbaines : homogénéité et qualité des fronts urbains (façades et toitures), des alignements bâtis le long des voies majeures. Aménager de manière plus urbaine l'avenue des Etats du Languedoc, du pont de Sète.</p> <p>Conservé le caractère dégressif de la densité du centre vers la périphérie.</p>
<p><i>STRUCTURE URBAINE</i></p> <p>Trois types de voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les anciens chemins ruraux - l'avenue des Etats du Languedoc sur le tracé de l'ancienne ligne de chemin de fer de Palavas, avec les anciens embarcadères et quais des voies ferrées, Laurens et Laffitte, - les voies au tracé géométrique et rectiligne des grands lotissements. <p>Les chemins ruraux les plus importants et le boulevard de Strasbourg jouent un rôle structurant à l'échelle de la ville et constituent les voies majeures du quartier.</p> <p>Les ponts des voies ferrés sont des espaces ouverts et passants, offrant des vues sur les faubourgs alentours.</p> <p>Deux types de tissu urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelques ébauches de faubourgs traditionnels bâtis au coup par coup le long des anciens chemins ruraux, avec des façades peu homogènes, - les grands lotissements où le bâti a été réalisé sous la forme de petites opérations groupées de 3 à 8 immeubles, donnant des ensembles architecturaux présentant des façades homogènes 	<p><i>Préserver l'identité du quartier, avec le maintien de la lecture de l'organisation urbaine, de la continuité des anciens chemins ruraux et de l'organisation tramée des lotissements.</i></p> <p>Maintenir le gabarit des voies (alignements et volumes du bâti ou fermeture des rues par des clôtures hautes et des grands arbres), le caractère régulier ou non des épannelages suivants les quartiers, notamment avec le maintien des hauteurs bâties, la fermeture des angles des voies par du bâti, et le traitement hiérarchisé des espaces publics.</p> <p>Maintenir la hiérarchie des voies, dans le cadre de la zone de projet prévue entre la rue Barcelone et le boulevard de Strasbourg. La continuité de la lecture du boulevard de Strasbourg doit être préservée.</p> <p>Maintenir la lecture des ensembles architecturaux issus d'opérations groupées.</p> <p>Conservé l'homogénéité des façades le long des espaces publics, notamment dans le choix des matériaux et des teintes (en général</p>

<p>bâties à l'alignement. Les équipements liés à la vie du quartier (école, église...) ponctuent le tissu urbain. Ils se distinguent par leur échelle et occupent des parcelles plus vastes. Les anciens terrains EDF (ex-usine à gaz) sont des espaces disponibles pour des futurs projets. Le tissu urbain est dense et les façades à l'alignement structurent et qualifient les espaces publics.</p>	<p>proche de la pierre). Conserver le caractère minéral dominant des façades, la tonalité de la pierre locale omniprésente.</p>
<p>PATRIMOINE PAYSAGER Les jardins clôturés privés sont en continuité des fronts bâtis. Le houppier des arbres déborde sur l'espace ouvert vers la lumière de la rue ou du boulevard et le marque d'un volume végétal. Des alignements d'arbres définissent les artères principales Un espace végétalisé privé de qualité : l'hôtel Lefèvre. Un autre qui a un fort impact urbain, le parc du château Leyris et ses grands arbres. Deux espaces végétalisés repères : le cimetière des protestants, avec son mur d'enceinte et ses hauts cyprès et le square Jean Monnet.</p>	<p>Pérenniser les jardins qui accompagnent les fronts bâtis structurants, en conservant les volumes des végétaux et l'espace jardiné dans sa totalité, et adapter au contexte architectural et urbain la palette végétale et le mode de clôture. Protéger les alignements d'arbres sur les artères principales, ainsi que les groupements d'arbres remarquables, tout en conservant un contraste entre ces deux typologies. Conserver l'ensemble de cyprès du cimetière, qui se voit depuis le Pérou et depuis le pont de Lattes. Protéger l'effet visuel et sensible de balcon depuis la rue Méditerranée vers le square J. Monnet.</p>
PATRIMOINE ARCHITECTURAL	
<p>Présence encore forte du bâti édifié lors de l'urbanisation du quartier, avec des façades de gabarit et de qualité variable mais aux caractéristiques communes : façades minérales, composées, murs pleins, ouvertures verticales, épaisseur et rythme donnés par les balcons. Omniprésence de la pierre taillée calcaire clair en fond de façade ou en modénature. Présence de couronnement, encadrements, bandeaux, balcons, soubassement, chaîne et pilastres. La pierre ou les enduits de tons proches de la pierre donnent une tonalité d'ensemble homogène. Impact visuel très fort des ouvrages en ferronnerie (garde-corps des balcons, imposte). Portes en bois travaillées. Volets repliables en bois plein ou plus rarement persiennés. Toits en tuiles canals ou tuiles mécaniques plates fin XIX° / début XX° siècle. Ciel de toits pyramidaux en verre et acier.</p>	<p>Préserver tous les éléments significatifs des typologies fin XIX^e, début XX^e siècle, bâti représentatif d'une typologie ou singulier, témoins des savoirs faire, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la conservation et la restauration des façades en pierre et des façades travaillées. - la mise en valeur des éléments de modénature restant au sein de façades remaniées. <p>Un soin particulier est à porter à la préservation des éléments en pierre taillée et des ferronneries.</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'intégration des devantures et des vitrines dans les typologies fin XIX^e, début XX^e siècle.
AUTRE PATRIMOINE : VALEUR ARCHEOLOGIQUE, HISTORIQUE ET CULTURELLE	
<p>Identité caractéristique liée au mode de réalisation du secteur sous forme de lotissement. Quartiers témoins d'une époque spécifique de développement important de Montpellier, coïncidant avec l'arrivée du chemin de fer et le développement de la viticulture. Quartier lié à l'Usine à gaz Importance symbolique du cimetière protestant.</p>	<p>Maintenir la mémoire des faubourgs, fortement liée à une période donnée (fin XIX^e-début XX^e siècle) en préservant les lieux de mémoire locale .</p>

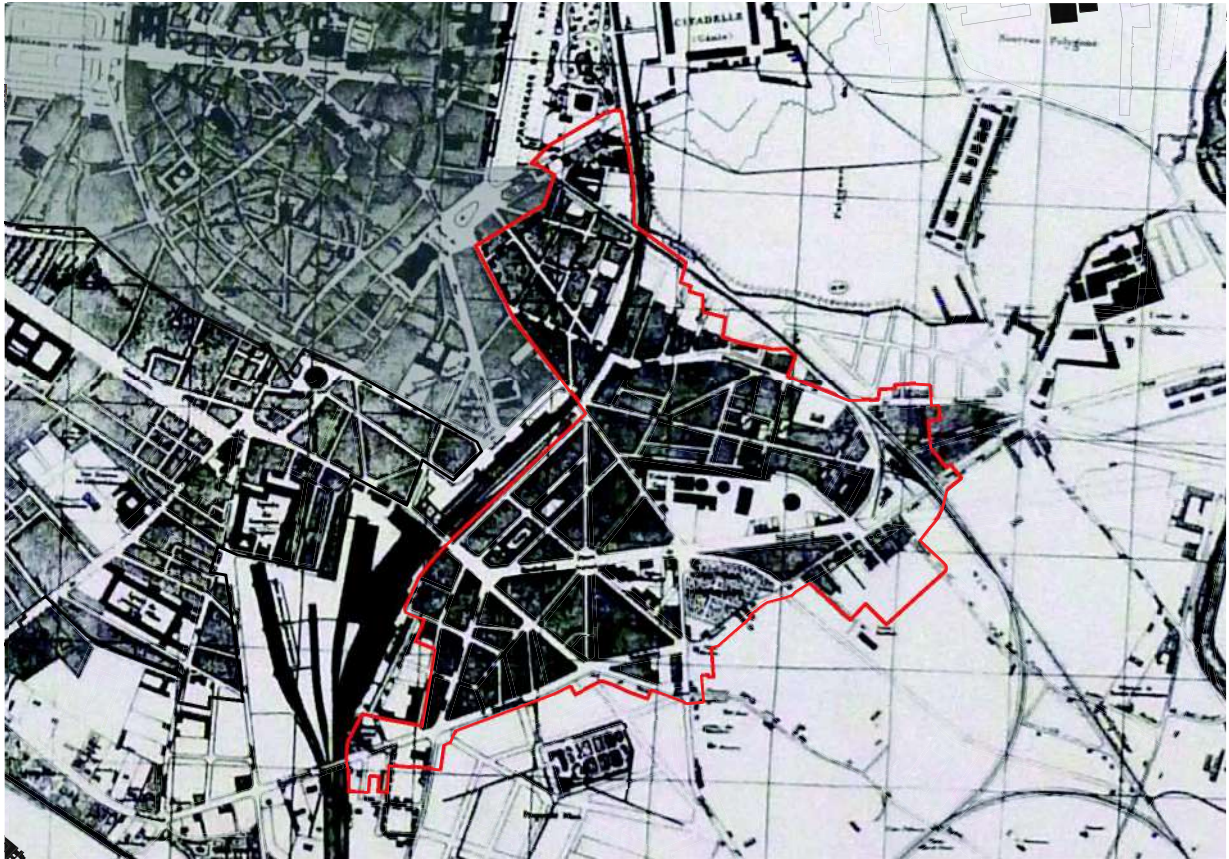
QUARTIER BOUSSAIROLLES	ENJEUX <i>Conservier le caractère urbain et les qualités des façades d'un quartier qui participe étroitement à la lecture du centre ancien, dont il est mitoyen.</i>
ELEMENTS PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX A PRESERVER	OBJECTIFS
<p>SITUATION DANS LA VILLE RAPPORT ENTRE LE QUARTIER ET LA VILLE</p> <p>En lien direct avec le centre historique, quartier calé au sud de la place de la Comédie entre le secteur sauvegardé, limité de façon forte par le centre commercial Polygone et la voie ferrée recouverte par le tramway au sud, l'un comme l'autre bloquant les fonds de perspectives des rues et ne facilitant pas le passage. Lien visuel entre la place de la Comédie, les rues Boussairolles, Baudin et la rue de Verdun. Une zone de projet, occupée par des petits collectifs, isole une partie du quartier de la ligne de tramway.</p>	<p>Préserver la qualité des perspectives urbaines sur la place de la Comédie.</p> <p>Aménager de manière plus urbaine et moins routière le passage sous la voie ferrée de l'avenue du Pont Juvénal.</p> <p>Aménager la zone tampon entre le lotissement et la voie ferrée en harmonie avec la hauteur du bâti en vis à vis et dans le respect de la trame urbaine géométrique.</p> <p>Améliorer le bâti (toits et façades) à l'arrière de la rue Sérane, visible depuis la plate-forme du tramway.</p>
<p>STRUCTURE URBAINE</p> <p>Structuré par deux types de voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les anciens chemins d'accès à la ville : la rue de Verdun (ancien chemin de Montpellier à Lattes), la rue Aristide Ollivier (ancien chemin de Montpellier au pont Juvénal), - les voies relativement étroites au tracé rectiligne issues des lotissements privés : la rue Boussairolles et la rue Baudin axée sur la place de la Comédie distribuent les autres rues, perpendiculaires à la rue Baudin et parallèles à la voie ferrée. <p>Deux types d'organisation du bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le bâti étiré le long des rues de Verdun et Aristide Ollivier avec un bâti peu homogène, - le lotissement Boussairolles : ensemble dense de bâti à l'alignement assez haut (R+3 en général ou R+4, épannelages réguliers). Grandes façades ordonnancées en pierre taillée à la modénature travaillée. Toiture à croupes aux angles le plus souvent en tuiles mécaniques plates. <p>La plupart des façades sont en pierre taillée. Quelques façades sont enduites, avec les éléments de modénature en pierre taillée. Bâti singulier : l'école de la rue Ollivier, la maison à l'angle Bruyas / Boussairolles. Ferronnerie (imposte, garde-corps) et portes en bois travaillée. Volets repliables pleins.</p>	<p>Améliorer la lecture de la structure urbaine avec le traitement du bâti à l'angle de la rue du Verdun et de la rue Vanneau.</p> <p>Conservier la régularité des épannelages des voies du lotissement.</p> <p>Conservier l'homogénéité et la qualité des façades avec le traitement du cinéma rue Boussairolles, le traitement de tous les rez-de-chaussée commerciaux et les enseignes.</p>
<p>ARCHITECTURE</p> <p>Le quartier se caractérise par la qualité des hautes façades en pierre taillée au décor particulièrement travaillé.</p>	<p>Conservier et préserver les façades travaillées, notamment celles en pierre taillée.</p> <p>Restituer les rez-de-chaussée en harmonie avec les étages.</p>
<p>VALEUR HISTORIQUE ET CULTURELLE</p> <p>Accès historique à la place de la Comédie par la rue de Verdun et la rue Aristide Ollivier.</p> <p>Grand lotissement tracé et bâti sur l'enclos Boussairolles à partir de 1864, très dense.</p> <p>Les façades, hautes et travaillées, confèrent un caractère urbain et central au quartier.</p> <p>Les seuls végétaux viennent des quelques rares jardins privés visibles de la rue.</p> <p>Les rez-de-chaussée des rues commerçantes sont occupés par des devantures commerciales qui animent ces rues centrales (cinéma, restaurants, commerces...) mais défigurent souvent les pieds de façades.</p>	<p>Maintenir le caractère urbain du quartier.</p> <p>Dégager les cœurs d'îlot ou créer des puits de lumière en préservant façades et alignements bâtis si l'aération du tissu urbain est nécessaire,</p>

<p>QUARTIER MEDITERRANEE</p> <p><i>Lotissement Puech-Pinson et abords</i></p>	<p>ENJEUX</p> <p><i>Conservation de l'ambiance spécifique du quartier, avec : La préservation de la structure urbaine et des typologies bâties du XIX° siècle l'évolution maîtrisée des grands îlots centraux peu bâtis</i></p>
<p>ELEMENTS PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX A PRESERVER</p>	<p>OBJECTIFS</p>
<p>SITUATION DANS LA VILLE RAPPORT ENTRE LE QUARTIER ET LA VILLE Premiers lotissements installés dès 1860 avec une vocation résidentielle au-delà de la voie ferrée, au sud-est de la gare sur la colline des anciennes aires de battage, entre les faubourgs industriels du sud et les terrains militaires de l'est. A l'écart des voies de transit, placé en hauteur, séparé de la ville par la voie ferrée, puis le tramway. Deux accès au centre ville, le pont de Lattes relié à la rue de la Méditerranée et la rue du Pont de Lattes, le passage sous voie ferrée de l'avenue du Pont de Juvénal. Quartier visible de l'extérieur par des fronts bâtis (rue Barcelone, quai Lafitte, quai de Sauvage et Pont de Lattes), les arrières de jardins de la rue Cité Benoît ou les maisons individuelles et les grands arbres qui surplombent le square Jean Monnet. Lien visuel très fort entre la rue de la Méditerranée et la flèche du temple de la rue Maguelonne.</p>	<p>Préserver la vue sur le quartier depuis le tramway (façades de la rue du quai Sauvage, arrière du bâti de la rue Cité-Benoît, jardins, toits et façades). Améliorer la qualité et l'homogénéité des façades composant les fronts bâtis en vis à vis des quais Laurens et Lafitte en veillant à la qualité de la restauration des façades et à l'aspect des toitures. Préserver les maisons début de siècle et les grands arbres au dessus du square Jean Monnet. Aménager de manière plus urbaine et moins routière l'avenue Albert Dubout et les quais Lafitte et Laurens. Préserver la perspective urbaine sur le temple depuis la rue de la Méditerranée. Prolonger les perspectives des rues de l'Aire, Tarragone et Figuier lors de l'aménagement de l'îlot EDF (ancienne usine à gaz).</p>
<p>STRUCTURE URBAINE La rue de la Méditerranée structure le quartier en le reliant à la ville et en distribuant les voies de part et d'autre de la crête du relief. Les rues Lamartine et de l'Aire délimitent le replat des anciennes aires. Au sommet, la place Jaume est le lieu de vie central du quartier . Au milieu de la rue de la Méditerranée, des grandes parcelles accueillent les écoles, des anciennes fabriques, des bâtiments de services et d'administrations. De part et d'autre de ces grands îlots, deux pôles de lotissements composés de bâti continu de faible hauteur.</p>	<p>Préserver la spécificité des ambiances urbaines avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la régularité des gabarits, la petite taille des façades. - la régularité des épannelages dont l'horizontalité accuse les mouvements de relief des rues des lotissements. - l'homogénéité des façades (composition, décors et teintes), qui créent des « parois » le long des rues à la fois très homogènes et riches du détail des décors et modénatures. - la présence des ensembles architecturaux issus des petites opérations groupées. <p>Maîtriser l'évolution des grands îlots centraux pour préserver la lecture de la rue de la Méditerranée et assurer le lien entre les deux extrêmes du quartier.</p>
<p>ARCHITECTURE Les façades sont d'une manière générale plus basse et plus simple que celles des quartiers Boussairrolles ou de certaines façades du quartier des Saint-François. Elles sont composées, avec des baies alignées et sont soit en pierre taillée, soit enduites avec les éléments de modénature en pierre taillée. Elles présentent des décors plus ou moins travaillés.</p>	<p>Préserver la qualité des façades avec le maintien des détails de modénature.</p>
<p>VALEUR HISTORIQUE ET CULTURELLE Très fort sentiment d'appartenance à un quartier de la part des habitants lié à l'histoire du quartier et à sa morphologie. Ambiance humaine donnée par les faibles hauteurs de bâti, la qualité des détails d'architecture, la chaleur des matériaux.</p>	<p>Maintenir la mémoire des lieux en préservant tous les éléments témoins de la formation du quartier (bâtiments, façades, éléments de modénature), en évitant de banaliser les réhabilitations par le maintien des techniques et savoir-faire.</p>

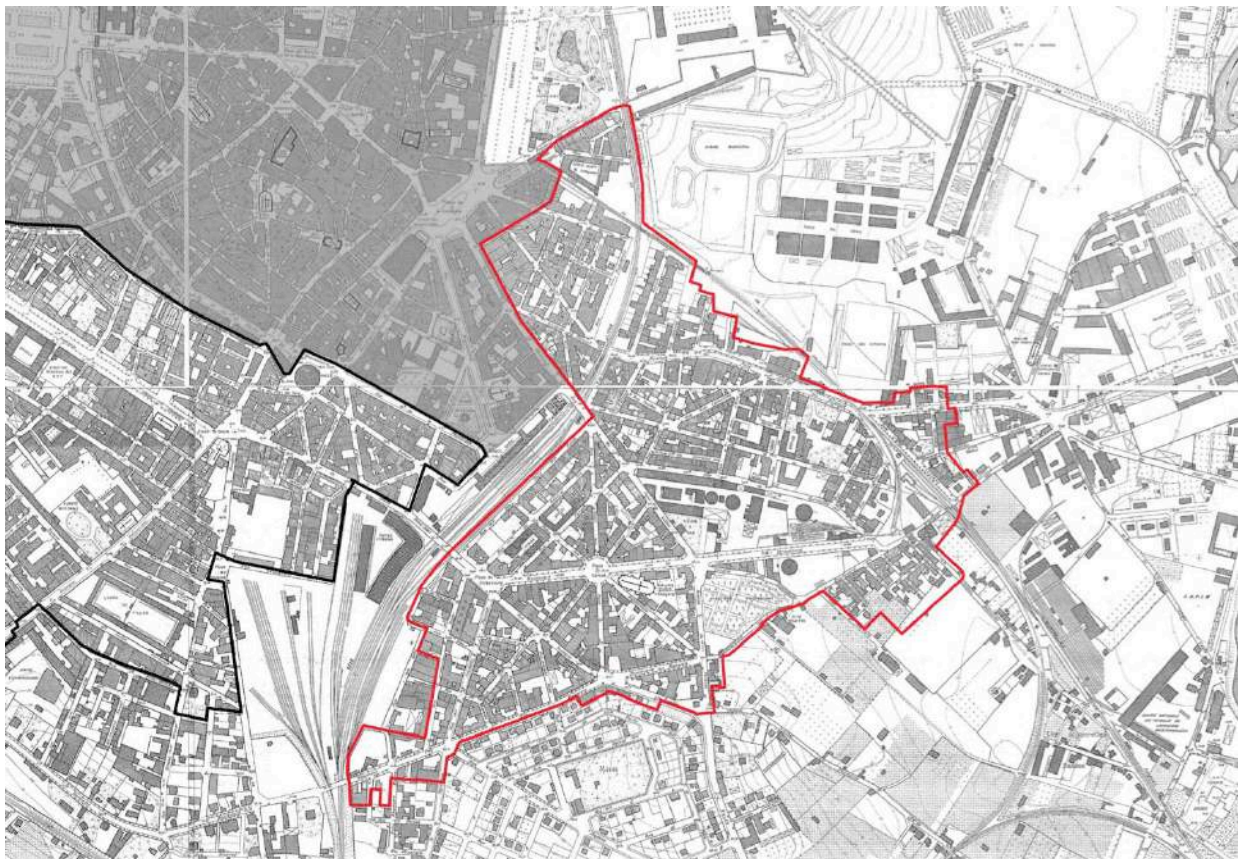
<p>QUARTIER DES SAINTS-FRANCOIS</p> <p><i>Lotissement Clos René, cimetière protestant et abords</i></p>	<p>ENJEUX</p> <p><i>Maintien de l'appartenance du quartier aux faubourgs, avec la préservation de la trame urbain, un respect accru des typologies XIX°/début XX° siècle, la mise en valeur des perspective urbaines.</i></p>
<p>ELEMENTS PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX A PRESERVER</p>	<p>OBJECTIFS</p>
<p>SITUATION DANS LA VILLE RAPPORT ENTRE LE QUARTIER ET LA VILLE En contact direct avec la gare, à l'est de la voie ferrée, réalisé au fond du vallon drainé par le ruisseau des Aiguerelles, le quartier s'arrête sur l'habitat pavillonnaire de la cité Mion. Quartier visible de l'extérieur depuis la gare par les grands fronts bâtis. L'entrée dans le quartier se fait à l'ouest par le pont sur la voie ferrée du boulevard Vieussens, marqué par l'ancienne bastide des chemins de fer et son parc. Le cimetière protestant marque la limite est. Le boulevard de Strasbourg, voie de liaison importante traverse le quartier de part en part.</p>	<p>Préserver l'arrivée ouest sur le quartier en maintenant la bastide et son parc, le mur de soutènement en pierre et de l'autre côté du boulevard les hangars et les grands arbres. Conserver la qualité des fronts bâtis (façades et toitures) le long de la voie ferrée.</p> <p>Préserver le cimetière des protestants et ses grands arbres.</p>
<p>STRUCTURE URBAINE Structuré par un réseau de voies organisées en étoile autour de la place Sadi Carnot et le boulevard de Strasbourg, prévu dès le départ pour se prolonger jusqu'aux rives du Lez. Au sud, sillonné par les anciens chemins ruraux, la rue Frédéric Bazille et les boulevards Vieussens et Rabelais. La structure des voies génère des axes perspectifs qui créent des liens visuels très forts entre le quartier et sa périphérie et donne de la cohésion à l'ensemble. Les voies du lotissement sont rectilignes mais les épaulements bâtis peu réguliers, du fait de la grande variété des hauteurs du bâti. Les façades présentent des qualités variées. Certaines rues ou parties de rues (des Deux Ponts, Henri René, Fargès, Louis Figuié, haut de la rue Boyer, façades sud du boulevard de Strasbourg) se caractérisent par des façades particulièrement décorées. Les écoles s'inscrivent dans la trame des lotissements. Au sud, le tissu urbain est plus lâche avec la présence de plus de jardins et de quelques maisons et hangars. Le tissu urbain y a été fortement altéré par les réalisations contemporaines.</p>	<p>Préserver la qualité des liens visuels en soignant les fonds des perspectives urbaines, notamment lors d'un futur aménagement de l'îlot de l'ancienne usine à gaz.</p> <p>Conserver les épaulements irréguliers en place, caractéristiques du quartier. Ne pas augmenter les hauteurs du bâti pour préserver l'échelle actuelle du tissu urbain peu dense, propice à l'habitat et garante de l'ambiance spécifique du quartier. Maintenir ou retrouver le caractère aéré et végétalisé des cœurs d'îlots Maintenir la lecture et l'unité des ensembles architecturaux issus des petites opérations groupées.</p>
<p>ARCHITECTURE Le gabarit et la qualité des façades sont tout à fait variables suivant les rues ou les parties de rues. Les façades sont toutes composées, avec des baies alignées. Elles sont soit en pierre taillée, soit enduites avec les éléments de modénature en pierre taillée et présentent des décors plus ou moins travaillés, et des typologies variées</p>	<p>Préserver la qualité des façades qui tient au maintien ou à la restitution du vocabulaire architectural et à la préservation et la reproduction des savoir-faire (modénature en pierre, ferronnerie, menuiseries...)</p>
<p>VALEUR HISTORIQUE ET CULTURELLE Seul quartier à avoir été réalisé sous la forme de lotissement concerté entre la ville et le secteur privé. L'église des Saint-François a été remplacée depuis peu par une église contemporaine.</p>	<p>Maintenir le caractère du faubourg qui tend à se diluer en préservant tous les éléments témoins de la formation du quartier (bâtiment, façades, éléments de modénature).</p>

QUARTIER SUD-ORIENT	ENJEUX <i>Restitution de la qualité du lotissement qui joue un rôle important du fait de sa position à l'entrée des faubourgs le long d'un axe majeur.</i>
ELEMENTS PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX A PRESERVER	OBJECTIFS
<i>SITUATION DANS LA VILLE</i> <i>RAPPORT ENTRE LE QUARTIER ET LA VILLE</i> Petit lotissement au sud du boulevard d'Orient. Il présente un front bâti visible depuis le boulevard de Strasbourg et le quai Laffitte et sert de fond de perspective au cheminement par la rue Barcelone. Il répond aux fronts bâtis des quais Laurens et Lafitte et participe fortement avec eux à l'entrée dans les faubourgs, faisant transition avec l'échelle plus vaste des quartiers contemporains.	Améliorer la qualité des façades composant le front bâti boulevard de Strasbourg
<i>STRUCTURE URBAINE</i> Structure de lotissement très régulière : voies en damier et bâti très simple, R+1, avec des épannelages très réguliers. Quelques façades plus riches ponctuent le tissu urbain. Quelques maisons plus travaillées accompagnées de jardins bordent le lotissement.	Préserver la régularité du tissu urbain avec la mise en valeur de la trame en damier, le maintien des hauteurs R+1, le respect de la régularité des épannelages donnée par la continuité des égoûts de toiture. Préserver les grands arbres des jardins.
<i>ARCHITECTURE</i> Petites façades simples, avec des baies alignées et des encadrements en pierre taillée. Beaucoup de façades remaniées de façon hétéroclite altèrent la lecture de l'ensemble.	Préserver les détails de modénature qui font la qualité de ces façades très simples. Conserver et mettre en valeur la pierre présente en façade. Améliorer la composition et le décor des façades remaniées ou récentes.
<i>VALEUR HISTORIQUE ET CULTURELLE</i> Petit ensemble urbain présent sur les plans de 1877. Quartier agréable à habiter et recherché.	Renforcer l'unité du quartier en maintenant une homogénéité de traitement des façades.

ILOT FREDERIC MISTRAL	ENJEUX <i>Maintenir la richesse du tissu urbain</i>
ELEMENTS PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX A PRESERVER	OBJECTIFS
<i>SITUATION DANS LA VILLE</i> <i>RAPPORT ENTRE LE QUARTIER ET LA VILLE</i> Ilot isolé des faubourgs à la suite de la démolition de la gare de Palavas. Construit sur les remparts qui reliaient la Citadelle à la ville. Fond de perspective à l'Esplanade et au champ de Mars	Améliorer la qualité des façades composant le front bâti boulevard de Strasbourg
<i>STRUCTURE URBAINE</i> Ilot dense de hauts immeubles accolés. Structure le site.	A préserver et à conserver
<i>ARCHITECTURE</i> Grands immeubles en pierre dont certains richement décorés	A conserver et à restaurer
<i>VALEUR HISTORIQUE ET CULTURELLE</i> Signalent le passage du rempart...	



Limites de l'AVAP reportées sur le plan Kruger de 1896



Limites de l'AVAP reportées sur le cadastre de 1947

1.3.2 LES LIMITES DE L'AVAP

L'AVAP, comme la ZPPAUP qu'elle remplace, englobe les faubourgs sud-est de la ville. Elle se cale au nord contre le secteur sauvegardé, à l'est contre l'esplanade et le quartier Antigone à l'ouest contre la voie ferrée.

La limite sud correspond à l'arrêt du tissu urbain continu.

L'AVAP est étendue au nord/est pour inclure l'ensemble des hauts immeubles en pierre construits au tout début du XX^{ème} siècle sur le rempart qui relie la citadelle à la ville.



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 et articles suivants :

- ZPPAUP avenue de Lodève/Château de la Piscine (*étude J.R. Nègre*)
- PLU de Montpellier
- Thierry Lochard in « le guide du patrimoine » note non-publiée, Ministère de la culture 1996
- Ghislaine Fabre, Thierry Lochard « l'hausmannisme montpelliérain » Revue de l'art CNRS n°106, Ministère de la recherche et de la technologie, avec le concours du Ministère de la culture
- Ghislaine Fabre, Thierry Lochard « l'extension urbaine à Montpellier de 1840 à 1940 : initiative privée et gestion municipale » article inscrit dans le cadre de l'étude menée par le Service régional de l'inventaire général des monuments et richesses artistiques de la France sur Montpellier
- « Montpellier, ses sixains, ses îles et ses rues, ses faubourgs » Grasset-Morel *Montpellier, Librairie Louis Valat*
- « Marcel Bernard 1894-1981 » Clémence Ségala *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*
- Gilles Chrétien, Jean-Luc Martineau, architectes-urbanistes, « Diagnostic et propositions concernant l'adaptation du règlement PLU, quartier Gare-Antigone », ville de Montpellier, avril 2003.

2 DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

2.1. !!!!! CONTEXTE GLOBAL 123!

2.1.1. !!!!! Objectif général de développement durable 123!

2.1.2. !!!!! Exemplarité du patrimoine 123!

2.1.3. !!!!! Limites de l'approche environnementale de l'AVAP 123

!

2.2. !!!!! CARACTÉRISTIQUES LOCALES 125!

2.2.1. !!!!! Géomorphologie 125!

2.2.2. !!!!! Climat 127!

2.2.3. !!!!! Flore et milieux naturels 131

!

2.3. !!!!! POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE 139!

2.3.1. !!!!! LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE 139!

2.3.1.1. Objectifs d'économie d'énergie 139!

2.3.1.2. Capacité des constructions et des tissus bâtis à répondre aux objectifs
d'économie d'énergie 149!

2.3.2. !!!!! LES ÉNERGIES RENOUVELABLES 165!

2.3.2.1. Dispositifs, ouvrages et installations de production et d'exploitation d'énergie
renouvelable 165!

2.3.2.2. Capacité esthétique et paysagère des tissus bâtis et des espaces à recevoir ces
dispositifs, ouvrages et installations 167

!

2.4. !!!!! ENJEUX ET OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE 177

!

2.5. !!!!! ANNEXE : Expertise Écologique menée par Naturalia dans le cadre des quatre AVAP 183

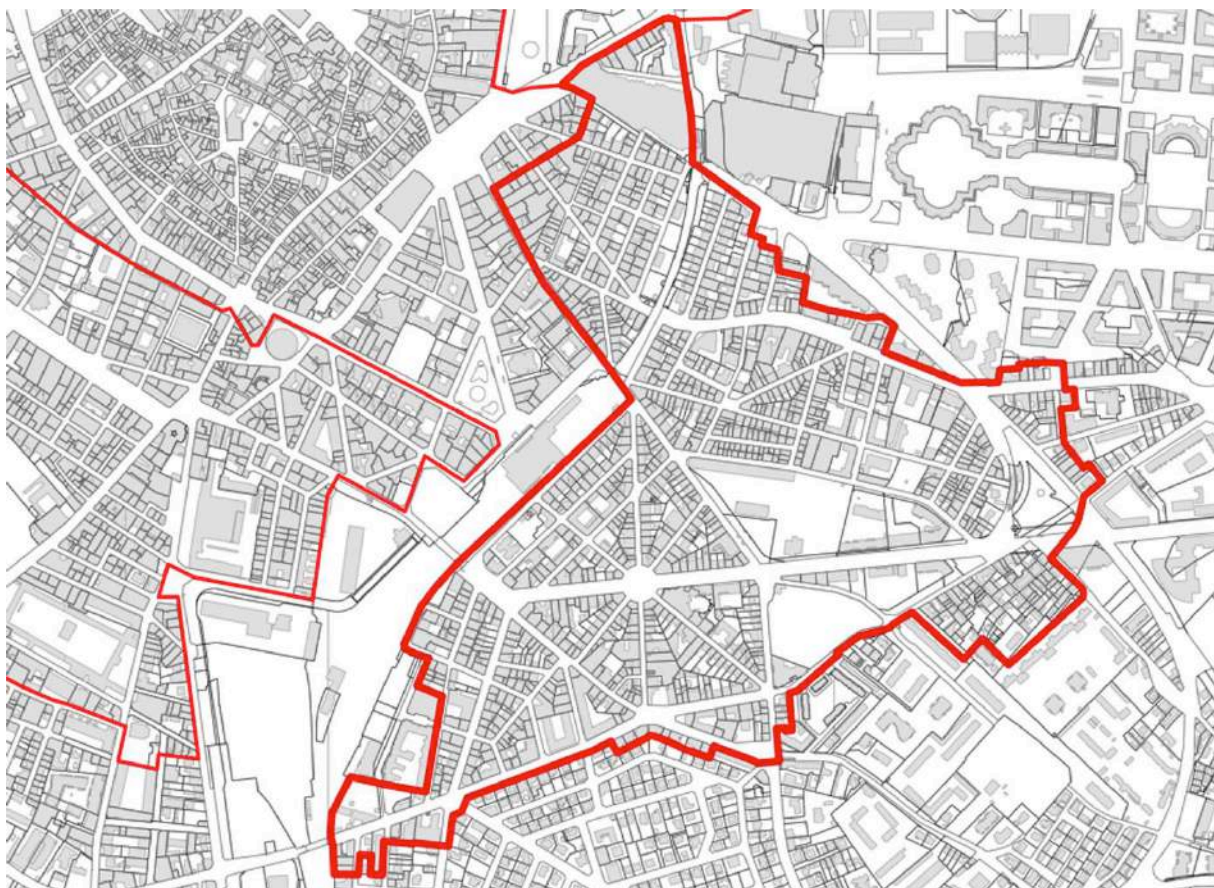
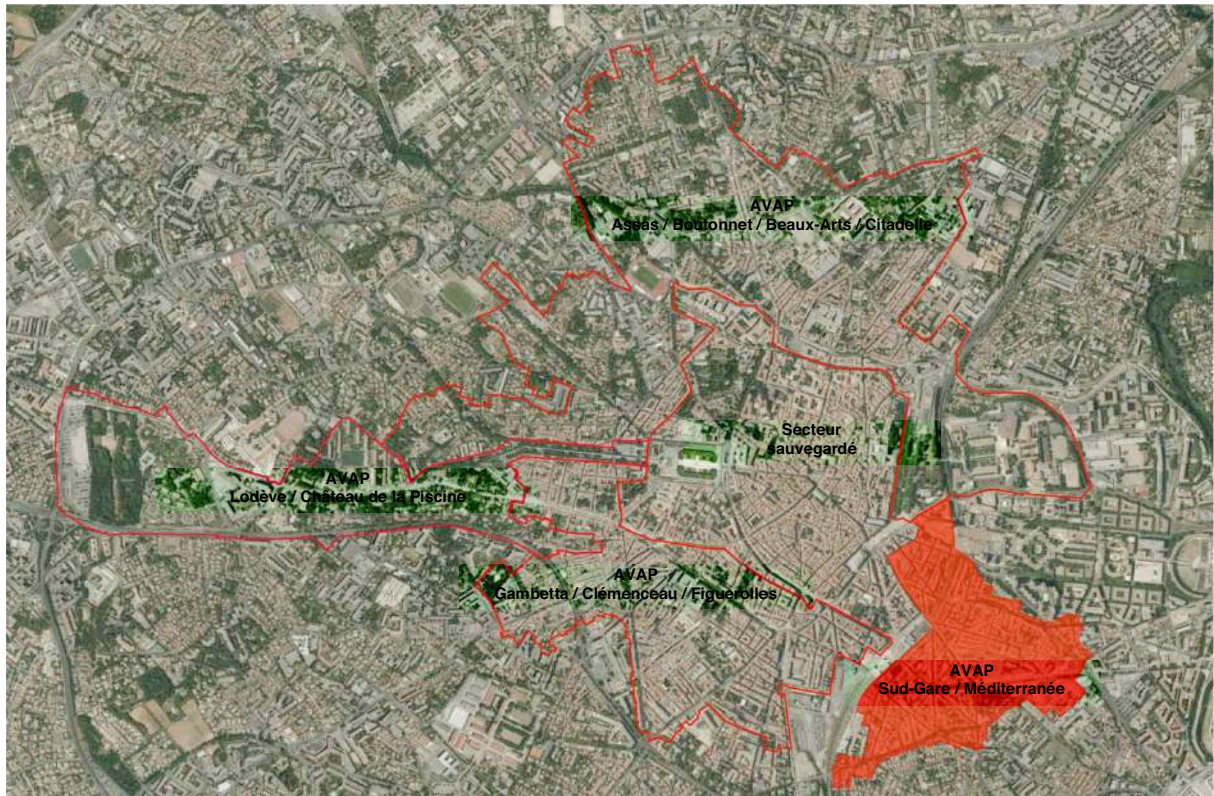
!

L'approche environnementale permet de dégager les enjeux et les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'AVAP Sud-Gare / Méditerranée, 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 Sud-Gare / Méditerranée

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 montpellierain 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



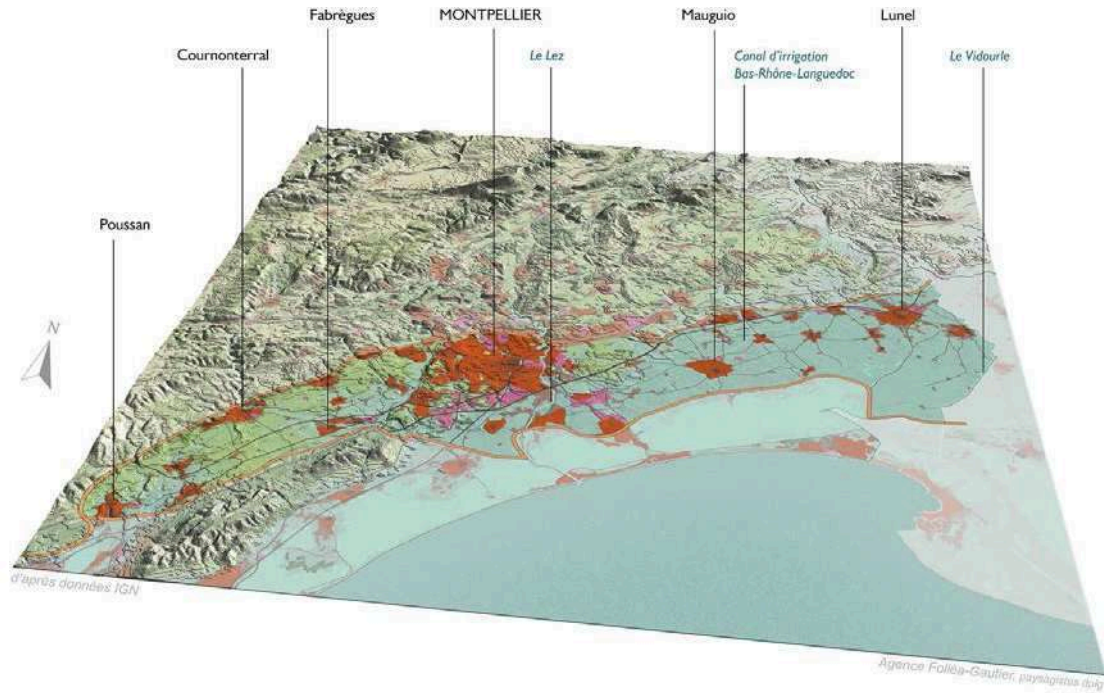
par les modes constructifs traditionnels qui entraînent :

- 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.

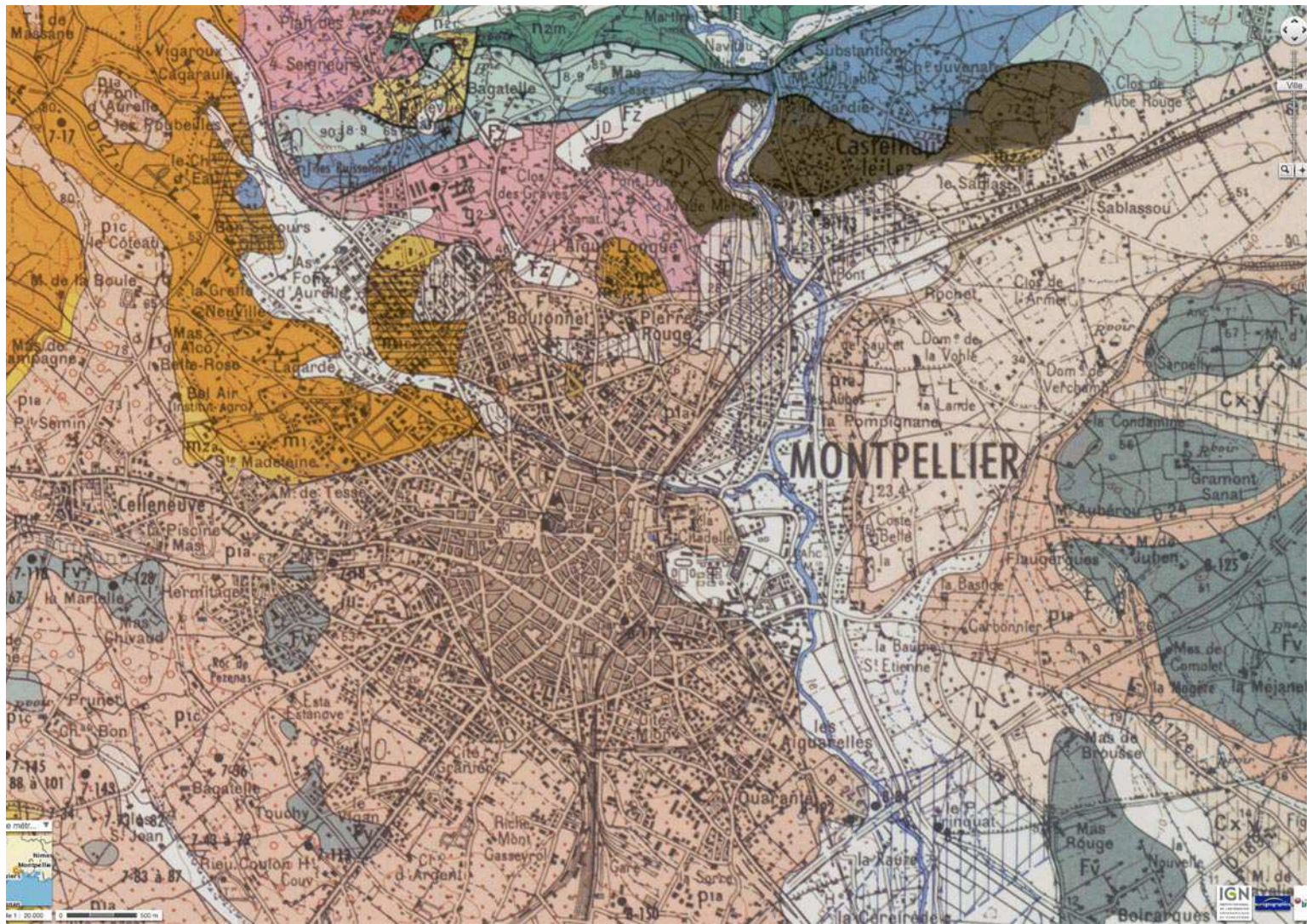
2.1.3. Limites de l'approche environnementale de l'AVAP

Même si cette approche est cantonnée au territoire strictement concerné par l'AVAP Sud-Gare / Méditerranée, 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 Sud-Gare / Méditerranée comprend un faubourg au sud-est 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 s'inscrit dans la logique générale d'installation de la ville, avec une pente régulière, de l'altitude 35 m en haut de la rue de Verdun près de la place de la Comédie jusqu'à l'altitude 19 m au cimetière des Protestants ; le long de ce relief, la rue de la Méditerranée reste surélevée sur une ligne de crête.

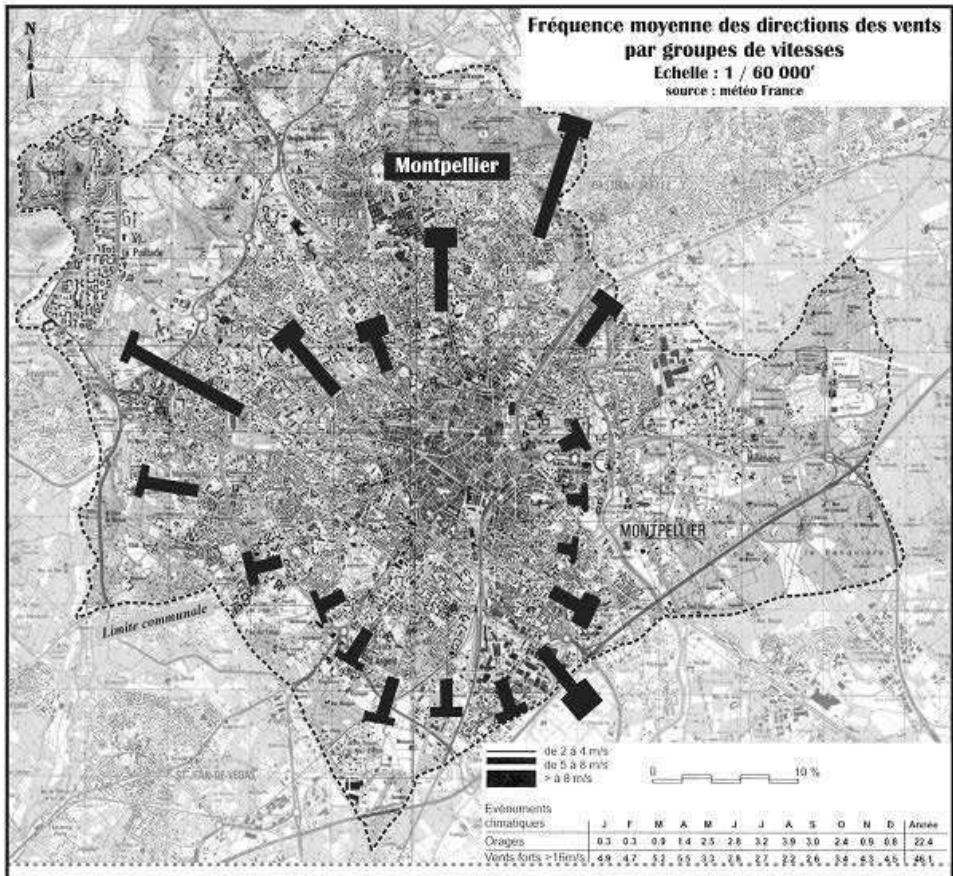
Par contre l'urbanisation a fait totalement disparaître le ruisseau des Aiguerelles, même si le terrain suit globalement la pente de son bassin versant vers le Lez.

• Géologie et hydrogéologie

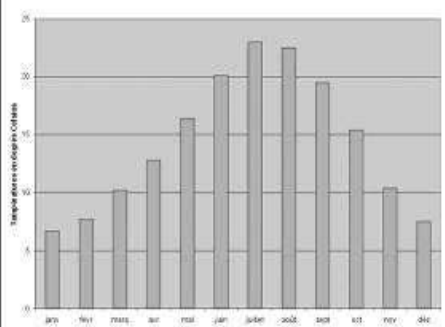
Le site est implanté uniformément sur des remblais de l'ère tertiaire Pliocène, d'épaisseur variant de quarante à cent mètres, qui constituent l'essentiel du sous-sol de la ville ancienne et de ses faubourgs, à l'ouest de la vallée alluviale du Lez.

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

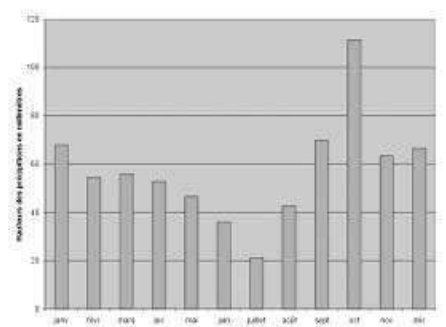
« La carte représentative de la vulnérabilité des eaux souterraines à la pollution, établie par l'Agence Régionale Languedoc-Roussillon du Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM), considère de manière générale, compte tenu de la présence et de la nature des formations géologiques en place, l'ensemble 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)*



Moyennes mensuelles des températures
Station de Montpellier - Frejorgues (1949 à 2001)



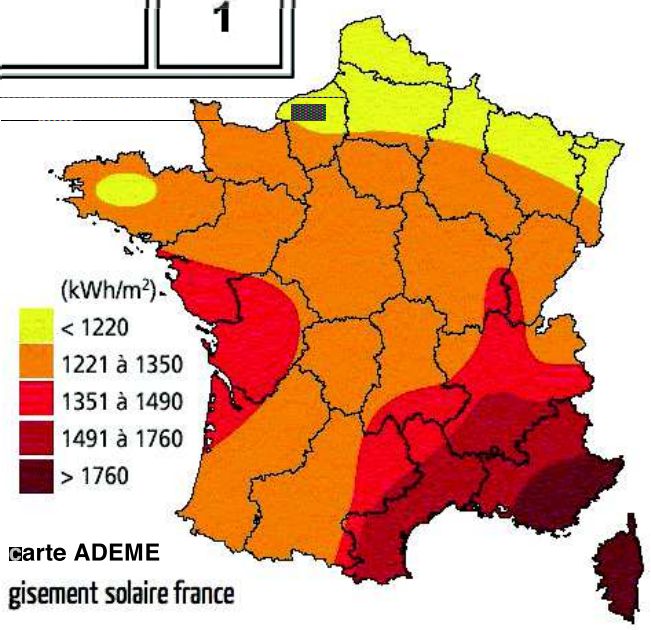
Moyennes mensuelles des précipitations
Station de Montpellier - Frejorgues (1951 à 2001)



Climatologie

1

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 Sud-Gare / Méditerranée 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 entièrement sur le bassin versant des Aiguerelles, dont le coefficient d'imperméabilisation moyen atteint 70%, considéré comme un maximum.

Les eaux de ruissellement sont évacuées 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.

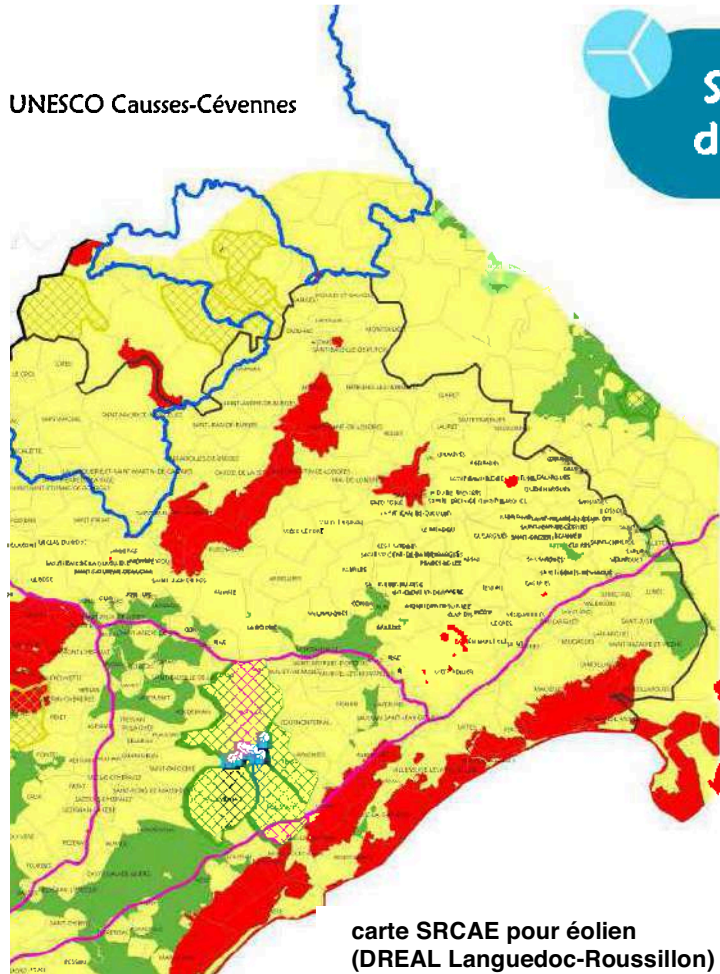
• Température et ensoleillement

« 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/m² en moyenne annuelle
(source : carte du Gisement solaire en France potentiel énergétique moyen en kwh/m² : 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

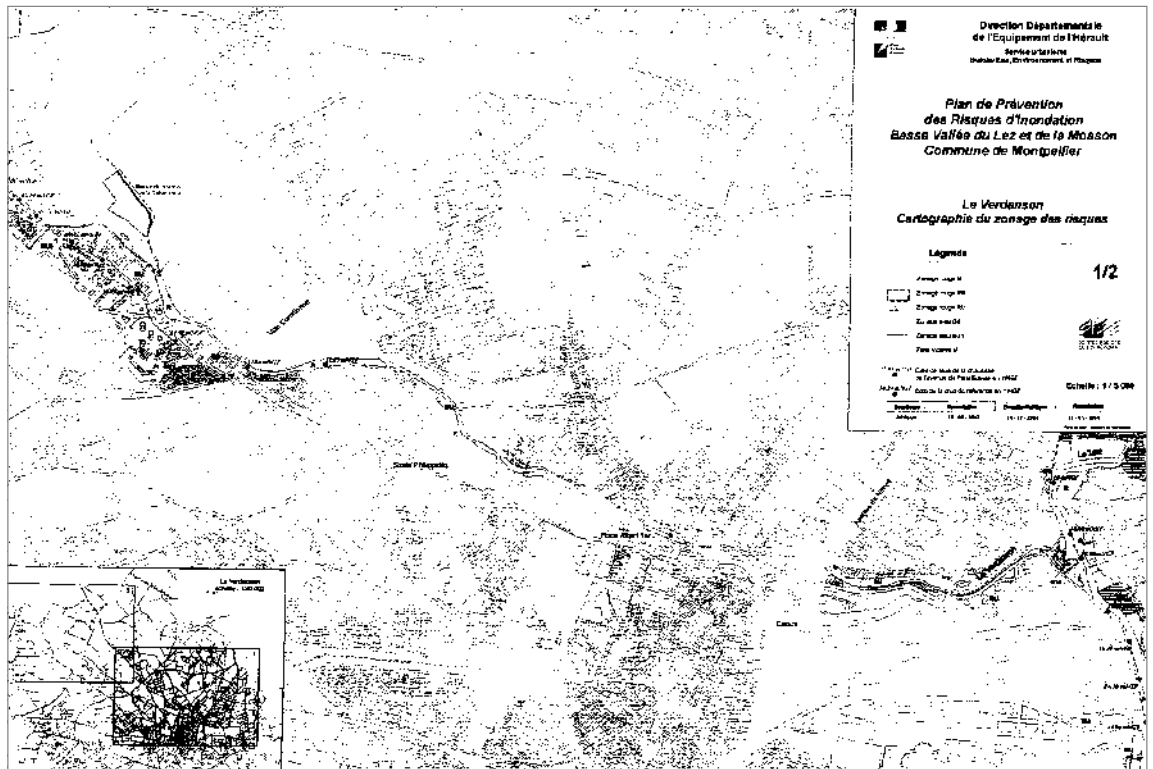
- Zones présentant des enjeux jugés faibles.
- Zones présentant des enjeux jugés moyens.
- Zones présentant des enjeux jugés forts.
- Zones présentant des enjeux jugés très forts. L'implantation d'éoliennes y est exclue pour des raisons réglementaires.

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 légèrement élevée 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.

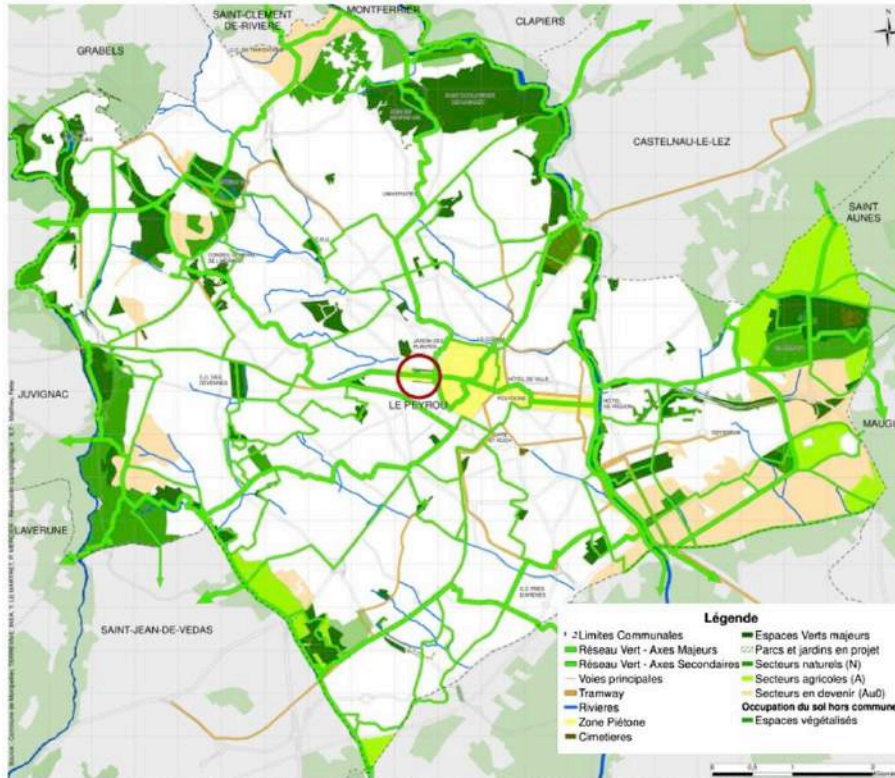


Schéma directeur des réseaux verts © Ville de Montpellier

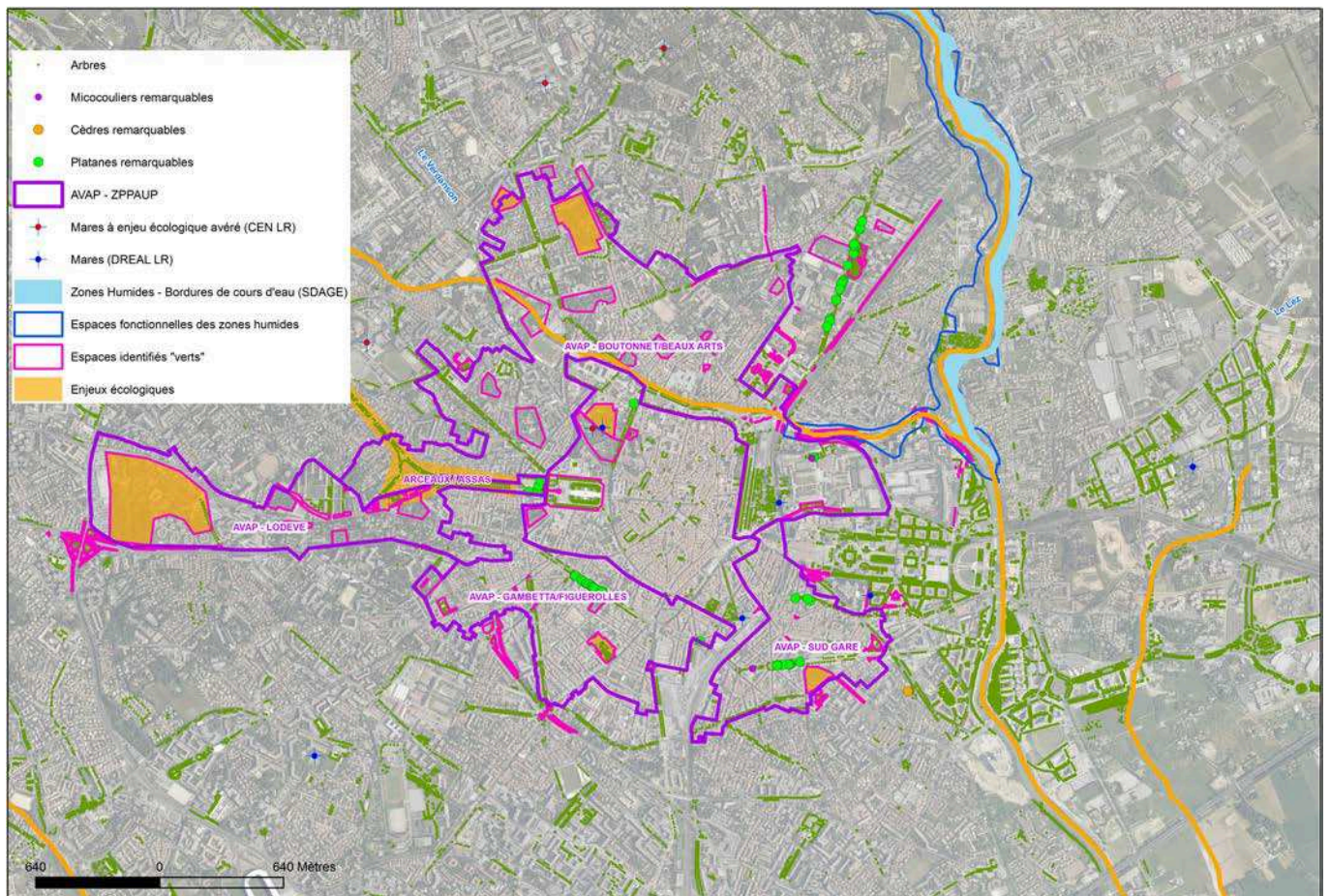


Figure 5 : Localisation des périmètres d'intérêt écologiques sur et à proximité des zones d'étude

2.2.3. Flore et milieux naturels

Le territoire de l'AVAP Sud-Gare / Méditerranée 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 Sud-Gare / Méditerranée ; 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^e 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.

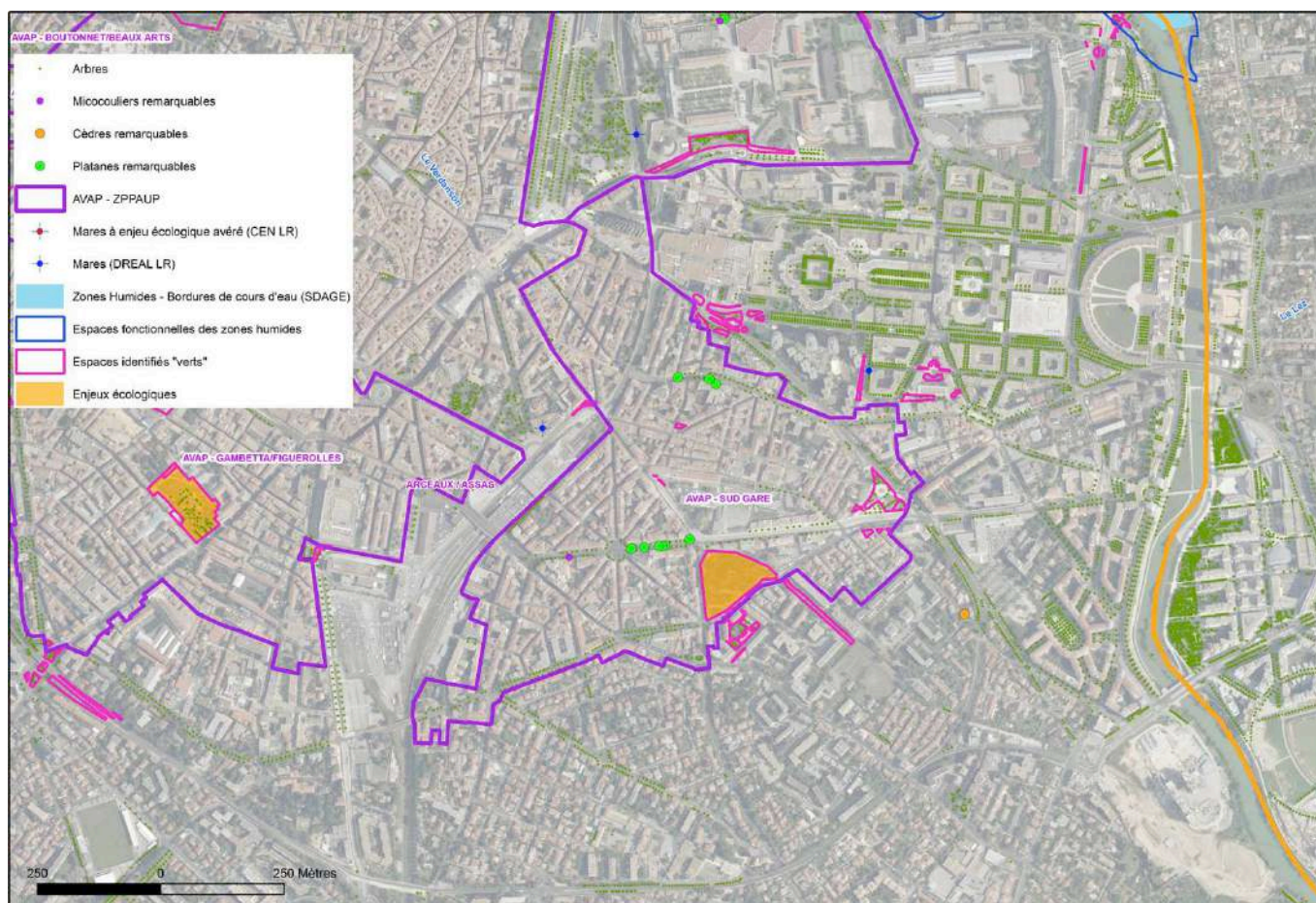
L'analyse réalisée s'organise en trois temps :

- 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.



3.1.3 SUD GARE / MEDITERRANEE

Secteur considéré	Habitats et enjeux floristiques remarquables mis en évidence	Enjeux faunistiques recensés
Sud gare – Méditerranée	<p>Bien que la zone intersecte l'espace fonctionnel du Lez, aucun élément remarquable en terme d'habitat naturel et d'enjeu floristique n'a été mis en évidence et ce aussi bien lors du recueil de données que lors des passages sur site.</p>	<p>Entièrement urbanisé et très peu arboré, ce secteur présente un intérêt quasi négligeable pour l'entomofaune. Seules quelques rares espèces anthropophiles seront capables de se développer dans les jardins privés. De plus, les talus routiers végétalisés peuvent servir de corridor de déplacement aux insectes à bonne mobilité (Rhopalocères, 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 Lézard des murailles et la Tarente de Maurétanie.</p> <p>Mentionné sur Montpellier, le Hérisson d'Europe reste peu probable sur cette ZPPAUP excepté au sein des jardins. L'Ecureuil roux reste quant à lui potentiel au cimetière des Protestants et est mentionné du parc de la Guirlande, situé à proximité. Des indices de présence de l'espèce (reliefs de repas) ont été trouvés hors du périmètre d'étude le long de l'avenue du Petit train.</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.</p>

Synthèse du diagnostic écologique (Naturalia)

Pour le territoire de l'AVAP Sud-Gare / Méditerranée, 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 Sud-Gare / Méditerranée :

Espaces remarquables :

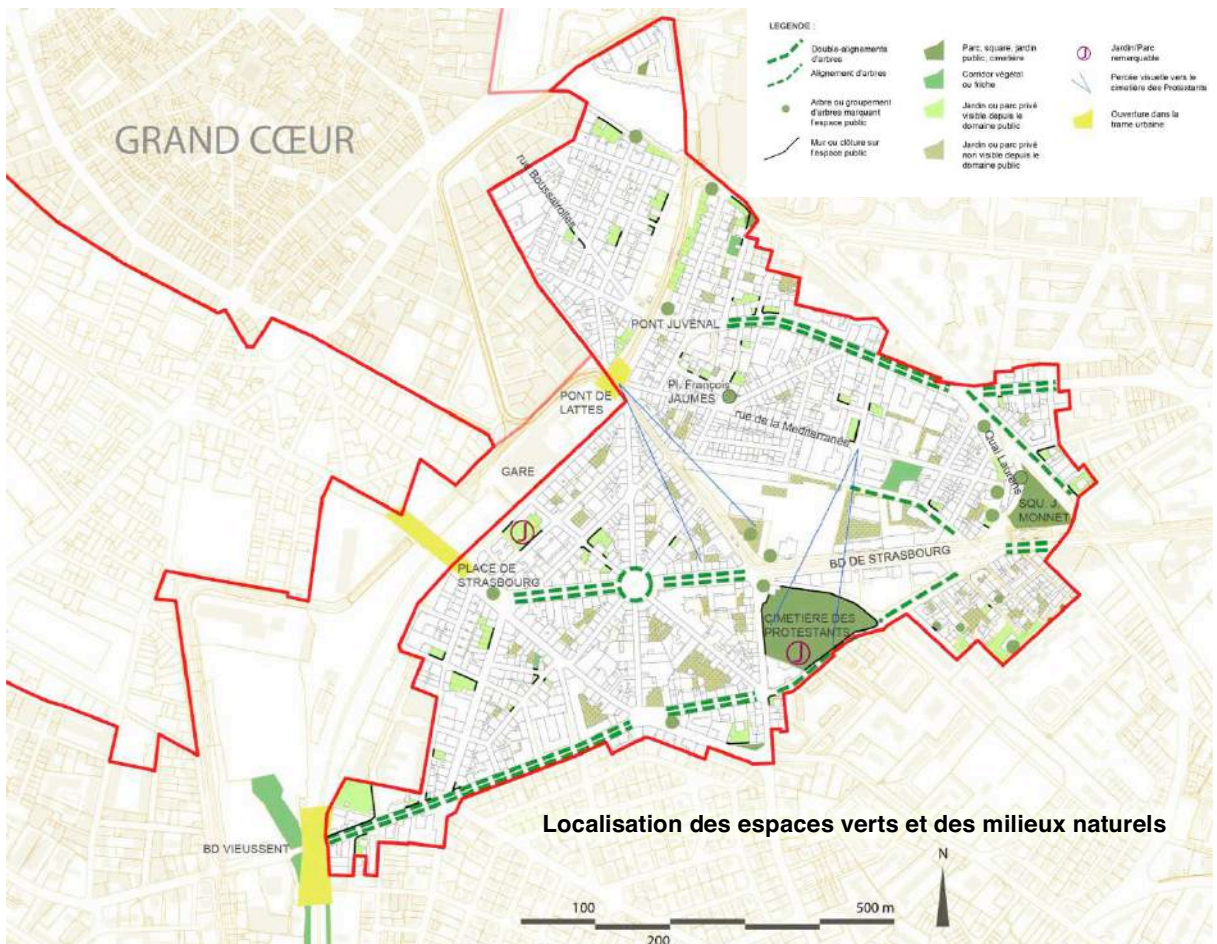
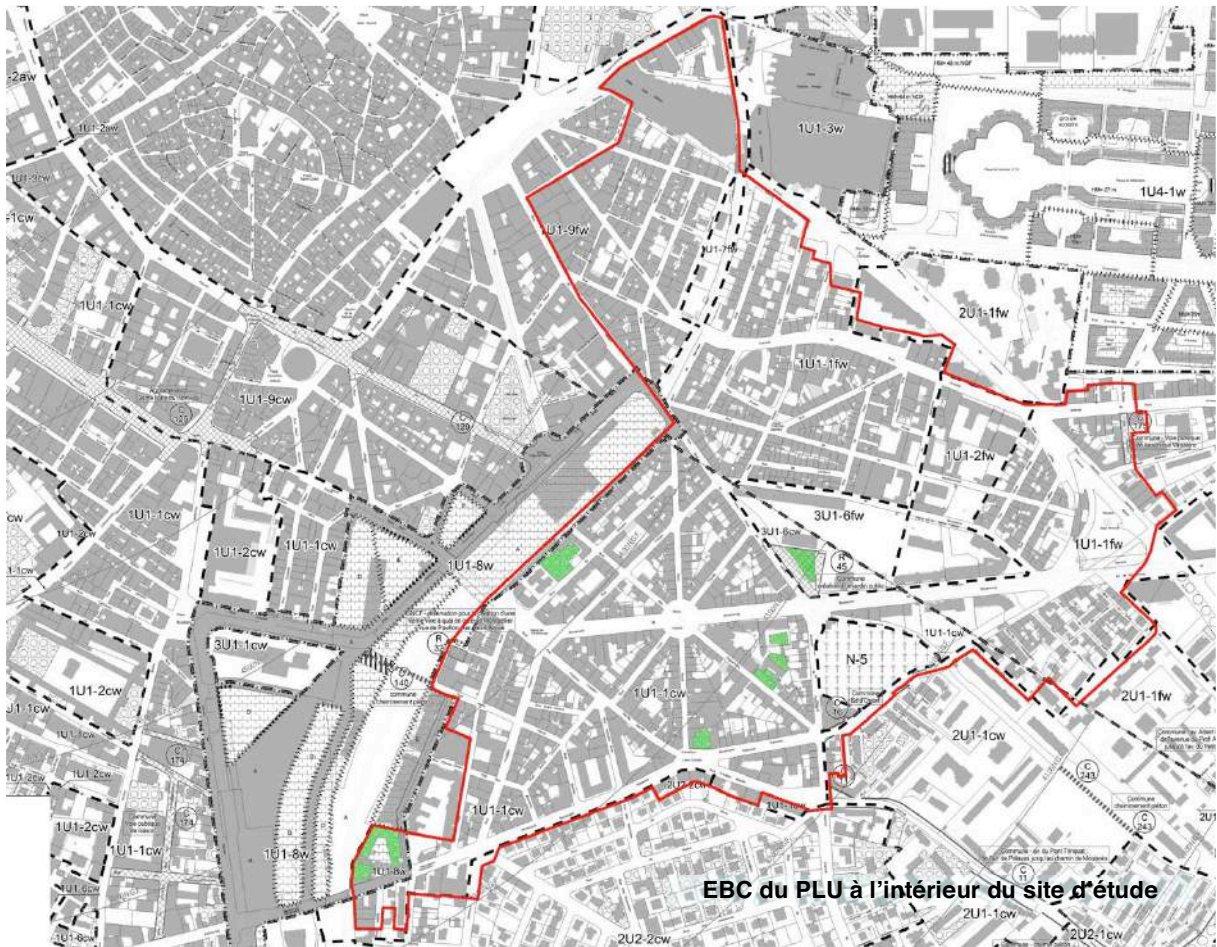
- cimetière des Protestants
- alignements d'arbres

Enjeux écologiques:

- Nature ordinaire
- Espèces ubiquistes et anthropophiles (Tarente de Maurétanie)
- Chiroptères en transit et alimentation



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



• 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^{ème} 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 largement artificialisé, l'étude paysagère recense dans l'approche patrimoniale :

- a) des axes verts ;
- b) des grands espaces végétalisés ;
- c) des jardins et petits espaces plantés.

a) Les axes verts



Les doubles alignements de l'avenue du Pont Juvénal, du boulevard de Strasbourg et du boulevard Rabelais, créent une double peau naturelle épaisse, améliorant le confort des ambiances urbaines par des lieux de fraîcheur végétale dans des quartiers très denses.

b) Les grands espaces végétalisés



Le square Jean Monnet et le cimetière des Protestant offrent un réel potentiel d'accueil de la faune et de la flore urbaine, et sont pour les habitants des poches denses de respiration végétalisées, espaces de calme à l'intérieur et à l'échelle d'un quartier au tissu urbain dense.

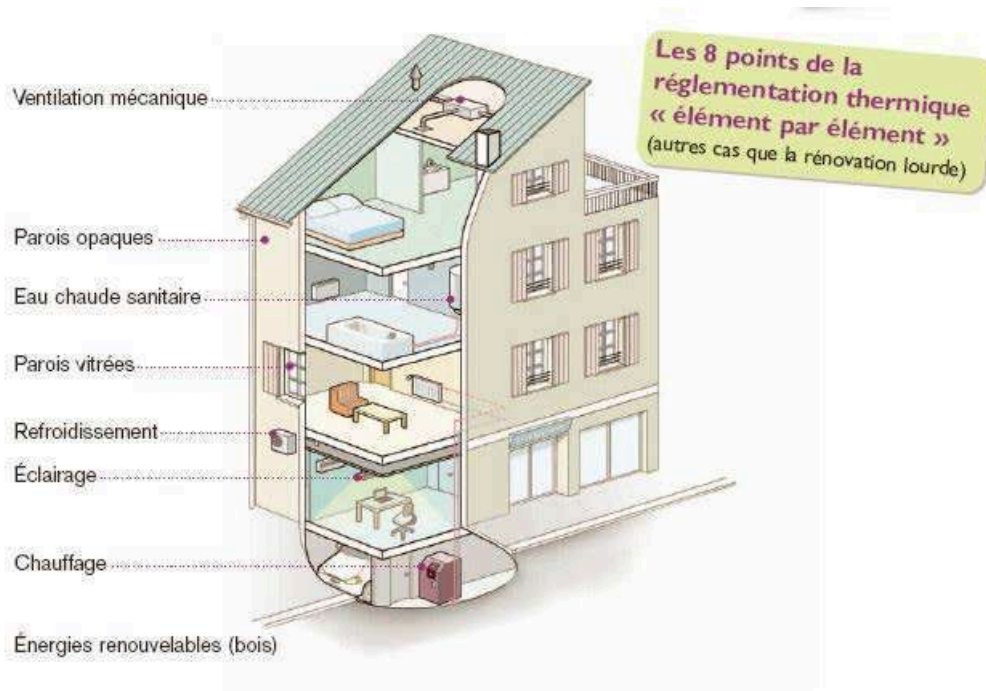
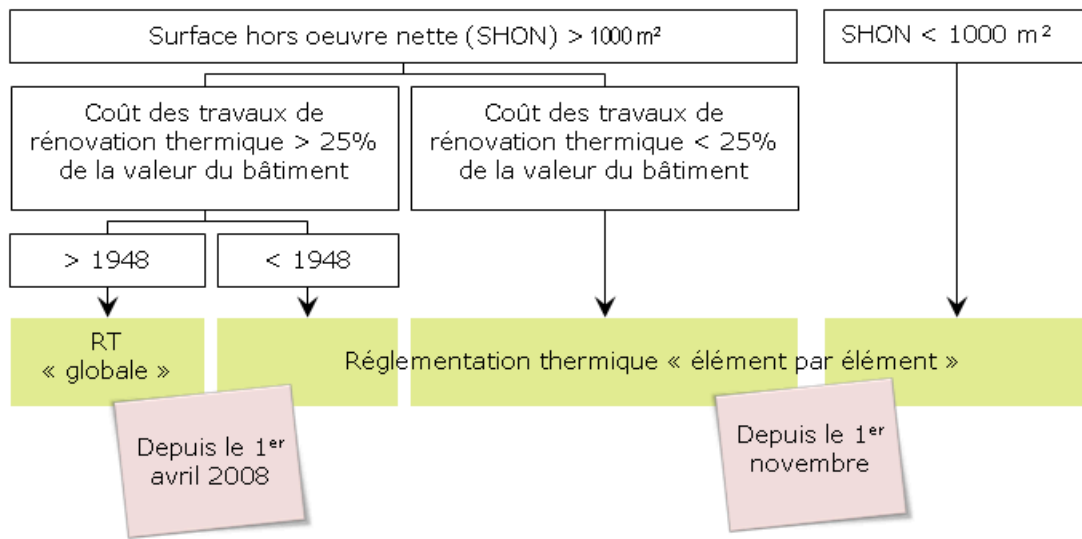
c) Les jardins et petits espaces plantés



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.



Les grands sujets rappellent la présence la nature, contribuent à la biodiversité et améliorent la qualité et le confort en coeur d'îlot.



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 CO₂.

« 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 Sud-Gare / Méditerranée étant très 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/(m².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 m² 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).

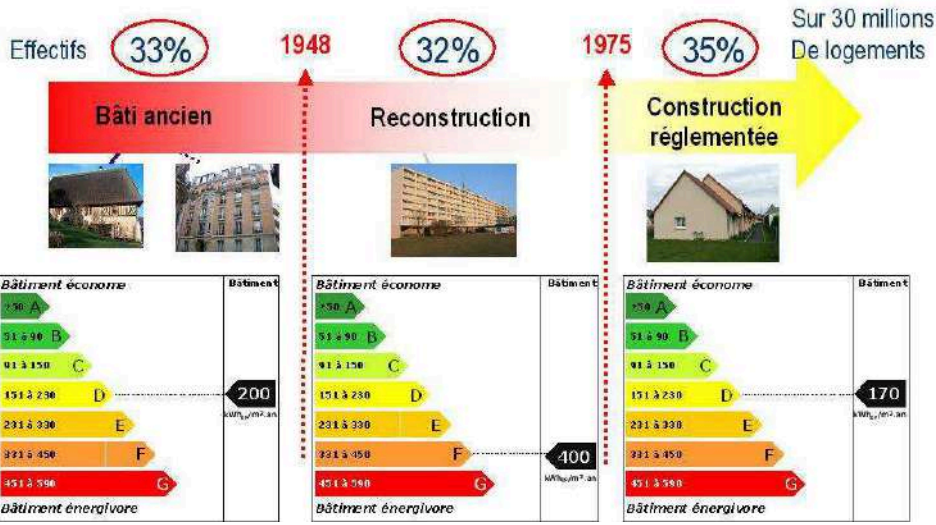
L'arrêté du 3 mai 2007 définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé ; ceci concerne notamment les équipements d'isolation, de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation, et également d'éclairage pour les bâtiments tertiaires.

« 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/m² 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/>)



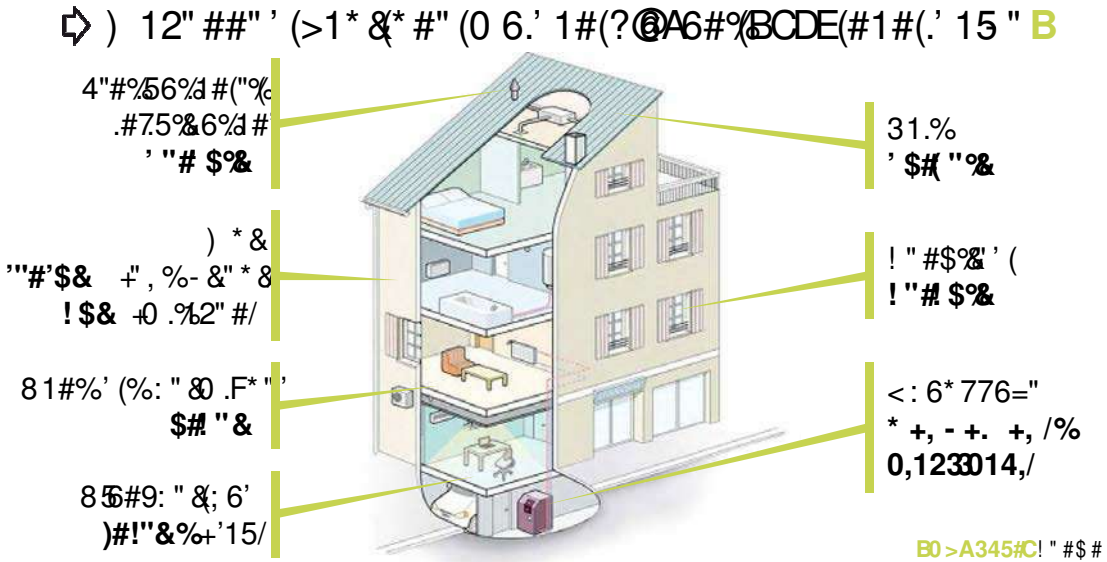
Consommations annuelles approximatives pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire en kWhep/m².an

Présentation du projet BATAN (CEREMA)

! " # \$ % & ' () * % # " \$ # ! ' () * % , - . ' * ' \$ " ! / % 0

➔ 1 2 3 4 # 5 6 7 8 9 2 : 9 # 3 ; 8 7 < 5 : 9 7 5 =

< ; 1 5 3 < 7 9 7 > : 8 # ; : 5 3 ? ; 9 7 @ A 5 8



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 Sud-Gare / Méditerranée a été majoritairement 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 ^{ème} 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 / DGCBLASH / MPF - PAGE 63

étude BATAN, conclusion générale (CEREMA)

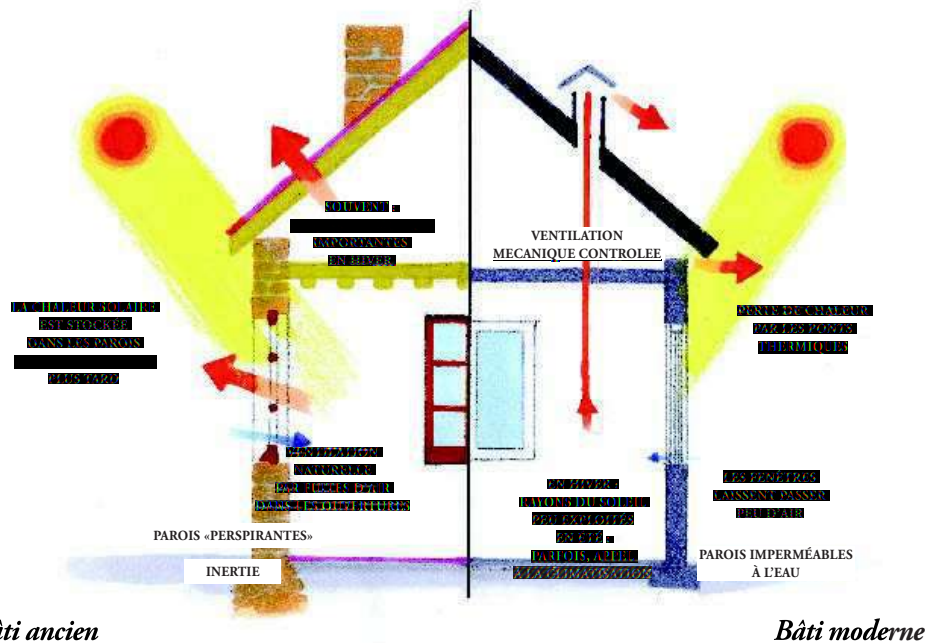
Enveloppe (parties opaques)	Des parois verticalement très hétérogènes entraînant des difficultés quant à la détermination du coefficient U : hétérogénéité des matériaux non organisés en strates verticales, variabilité de l'épaisseur des parois selon les étages, ...	Des parois verticales généralement 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 / DGCBLASH / MPF - PAGE 64

étude BATAN, conclusion générale (CEREMA)

1 / Connaissance du bâti ancien

Comprendre son comportement thermique



Bâti ancien

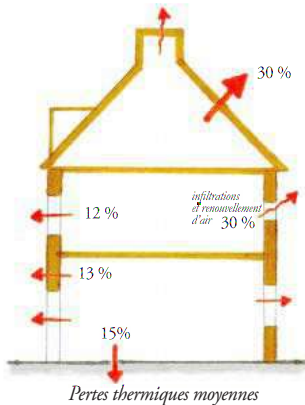
Bâti moderne

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.

Comprendre son comportement thermique



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.

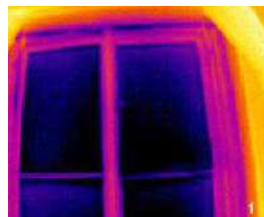
L'isolation des murs ne constitue donc pas une solution évidente. En tout état de cause elle ne saurait être pratiquée qu'avec des traitements non perturbants pour leurs propriétés d'inertie et de perméabilité à la vapeur d'eau.

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.



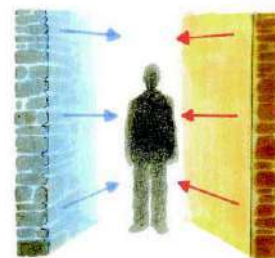
Attention toutefois : elles constituent généralement **la principale source de ventilation du logement**.

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.

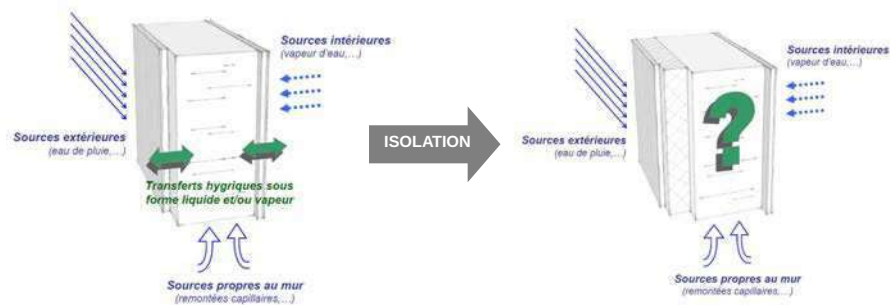


Cet effet peut être corrigé sans travaux importants (enduits intérieurs adaptés notamment) ce qui engendrera un gain important sur le confort d'hiver et, indirectement, sur les besoins de chauffage.

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					● ● ●	
Isolation par l'extérieur					● ● ●	
					● ● ●	
					● ● ●	
					● ● ●	
					● ● ●	
Isolation par l'intérieur					○ ○ ○	
					○ ○ ○	
					○ ○ ○	
					○ ○ ○	

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-chaivre 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)

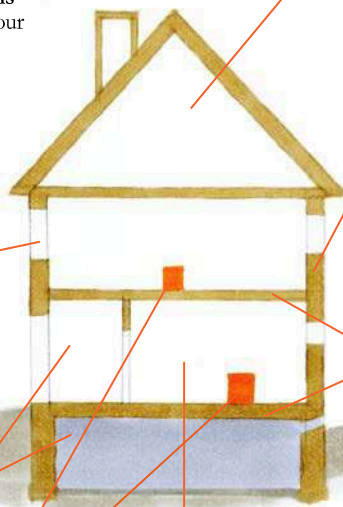
Sur le bâti ancien



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 Sud-Gare / Méditerranée comprend deux grands types de tissus urbains, dont un qui couvre la quasi totalité du secteur, construit dans une courte période d'environ cinquante ans fin XIXe début XXe siècle, avec des typologies architecturales très homogènes. Superposées aux anciens chemins ruraux, les trames géométriques des lotissements ont découpé les importantes unités foncières en grands îlots, eux-mêmes scindés en petites parcelles généralement construites à l'alignement des voies.

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 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.

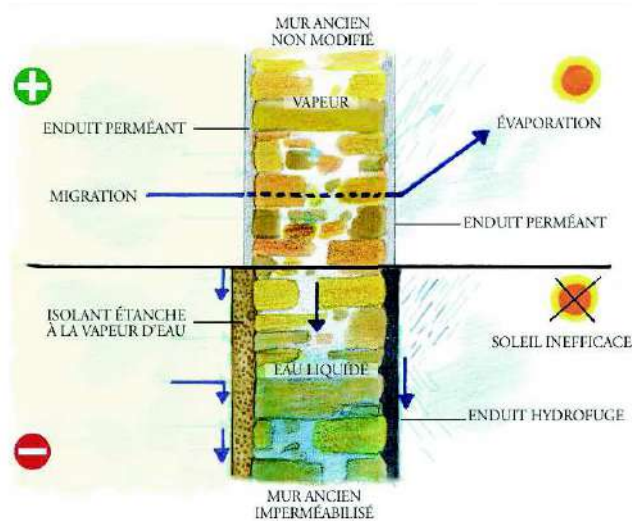
a)

Les murs dans le bâti ancien



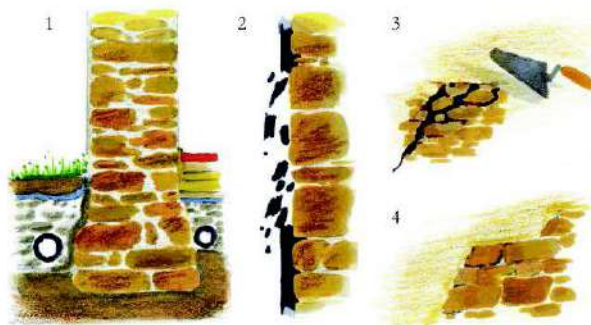
La première action à mettre en œuvre sur les murs anciens ne relève généralement pas de l'isolation (intérieure ou extérieure) mais davantage d'une « correction thermique »

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.

b) 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.

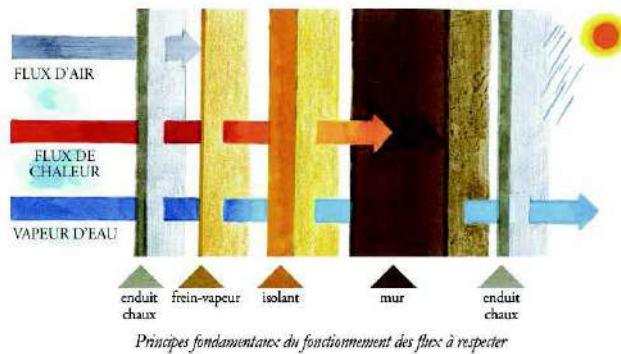
L'impact est fort sur tous les bâtiments qui participent à une séquence ou à une composition régulière urbaine.

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.

Les murs dans le bâti ancien



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

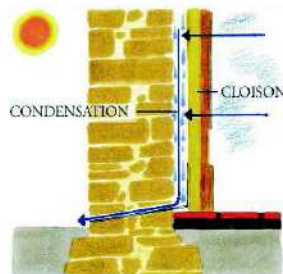
Si le diagnostic a révélé des déperditions prépondérantes par les murs (notamment murs en pans de bois ou briques de terre cuite), si le mur ne présente pas de contrainte patrimoniale forte (intérieure ou extérieure), alors, des isolations peuvent être mises en oeuvre mais toujours avec des matériaux 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)

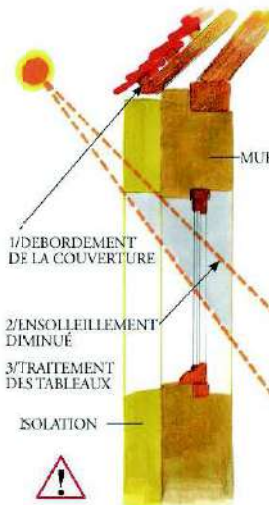


Par l'extérieur

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.



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

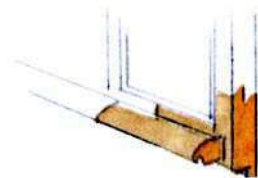
Au delà du remplacement pur et simple des menuiseries, il existe des solutions alternatives, pouvant combiner avantageusement les aspects thermiques et patrimoniaux.

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.

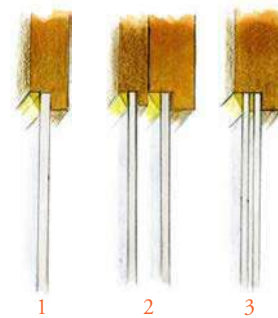


La conservation et la restauration des menuiseries d'origine

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.

Le renforcement du vitrage

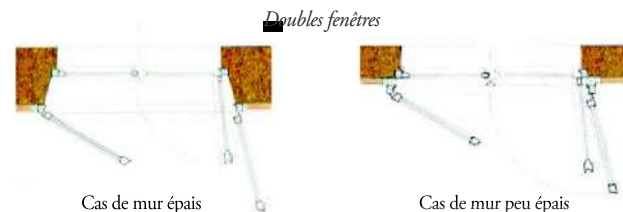
Cette solution est applicable lorsque la menuiserie ancienne (1) est en bon état (ou peut être restaurée) et peut supporter une réfection de ses vitrages: soit en appliquant un survitrage intérieur monté sur un châssis ouvrant; dans ce cas, le survitrage est à la dimension de l'ouvrant, (2) soit en remplaçant 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.

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.



c) 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.

d)

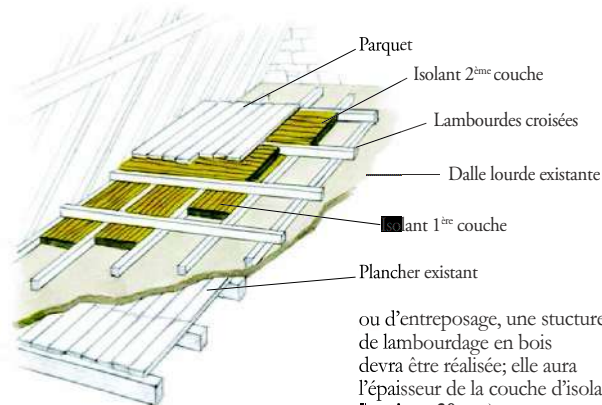
Les combles dans le bâti ancien

+ 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.

e) 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 ces 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.

La ventilation du bâti ancien



+ 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

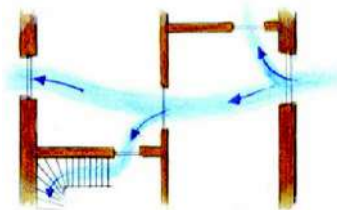
(on estime généralement les besoins de renouvellement d'air à 0,3 - 0,5 volume / heure).

- 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



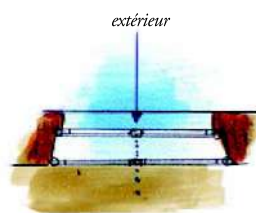
Ventilation naturelle traversante

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!

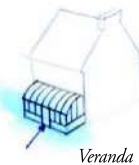


Doubles fenêtres

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.



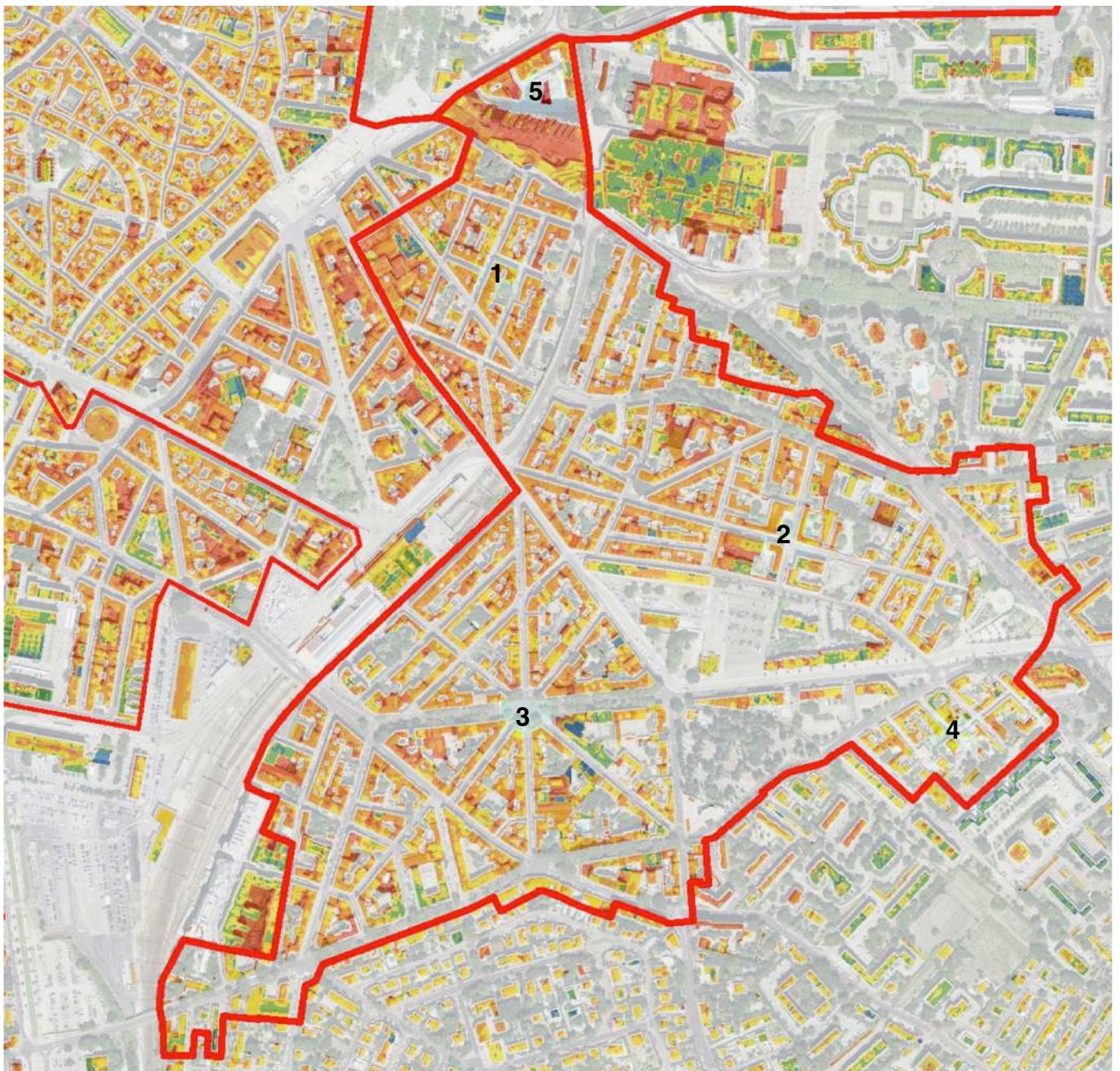
La disposition aléatoire des ventouses ou des grilles nuit à l'harmonie d'origine.

L'impact est faible sur les constructions sans valeur patrimoniale ni valeur d'accompagnement, et sur les constructions neuves, pour autant que le 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.



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



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

- 1 Boussairolles
- 2 Méditerranée
- 3 Les Saint-François
- 4 Sud Orient
- 5 Ilot Mistral

• 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 quartiers ou secteurs homogènes mis en évidence sur le territoire de l'AVAP Sud-Gare / Méditerranée, on peut noter le mauvais comportement de tous les îlots denses qui constituent la majeure partie du territoire, où la forte déperdition doit conduire à des phénomènes d'îlot de chaleur urbain dans les parties centrales des quartiers Boussairolles, Méditerranée et des Saint-François, le bon comportement des quartiers moins denses comme à Sud Orient, dû à la végétalisation, et le comportement acceptable des grands îlots et de certaines franges.



1. Le quartier Boussairolles est très dense avec des hauts immeubles en pierre de taille de type haussmannien à l'alignement de voies étroites. Son comportement thermique est proche d'un îlot de chaleur urbain.



2. Le quartier Méditerranée est très dense le long de la rue centrale avec un mauvais comportement thermique, alors que ses autres parties sont moins denses et plus hétérogènes ce qui améliore le confort thermique.



3. Le quartier des Saint-François est très dense dans sa partie centrale avec un mauvais comportement thermique, alors que ses autres parties sont moins denses et plus hétérogènes ce qui améliore le confort thermique.



4. Le quartier Sud Orient offre un certain confort thermique, avec des hauteurs modestes et des jardins intérieurs, malgré l'étroitesse des rues.



5. L'îlot Mistral, très dense avec des hauts immeubles, sans grande végétalisation, est peu confortable thermiquement, malgré sa position isolée dans son environnement.



Mur Trombe

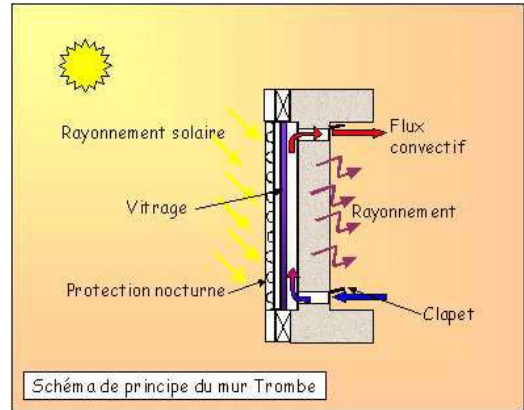


Schéma de principe du mur Trombe



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 Sud-Gare / Méditerranée 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**

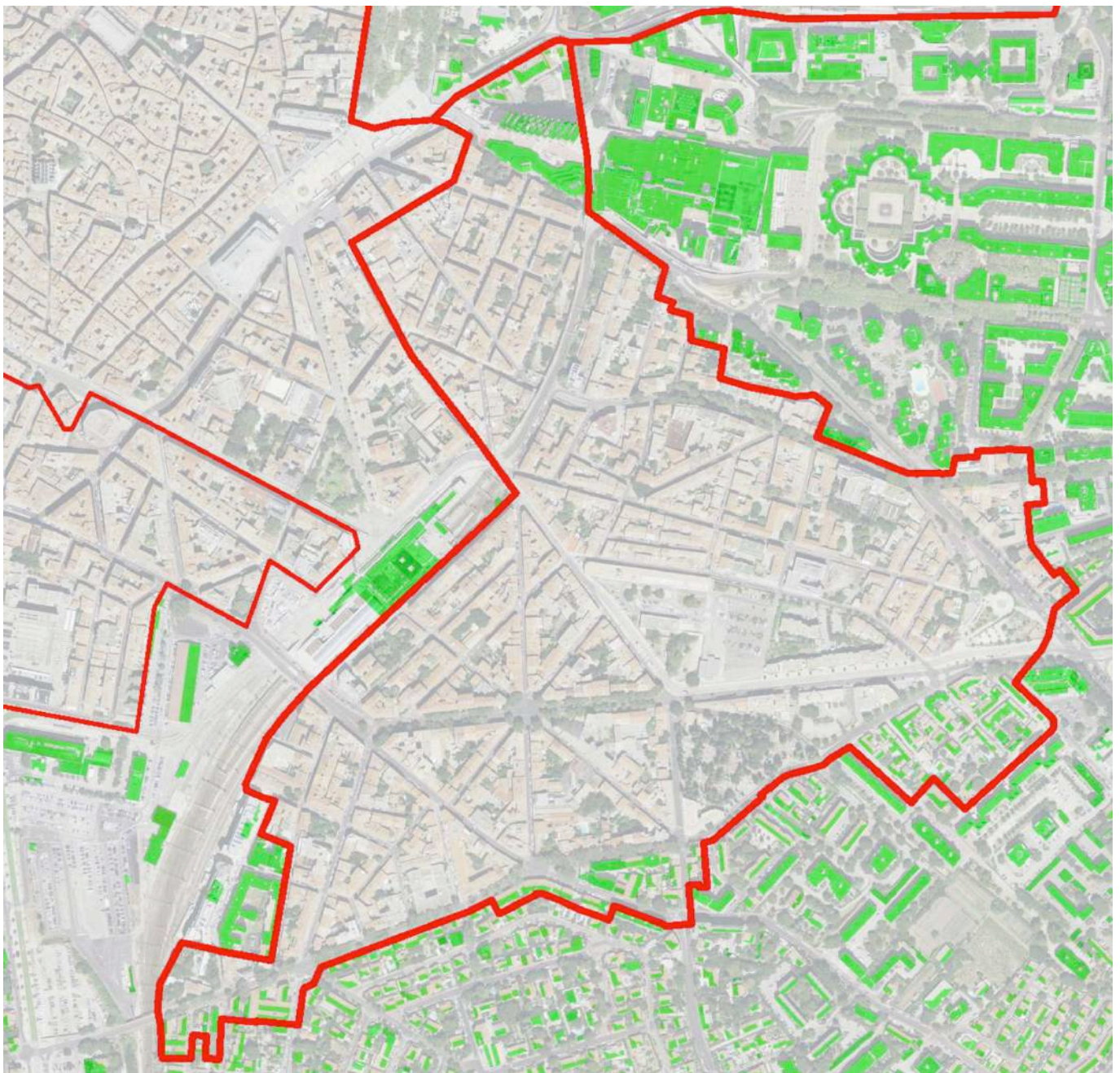
L'aérothermie ou « chaleur de l'air » permet de récupérer la chaleur contenue dans l'air extérieur et de la restituer pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire grâce à une pompe à chaleur. Le dispositif comprend essentiellement une petite machine placée à l'extérieur ou des grilles.

- **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 différents surplombs laissent voir des toits.



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 Sud-Gare / Méditerranée comprend deux grands types de tissus urbains, dont un qui couvre la quasi totalité du secteur, construit dans une courte période d'environ cinquante ans fin XIXe début XXe siècle, avec des typologies architecturales très homogènes. Superposées aux anciens chemins ruraux, les trames géométriques des lotissements ont découpé les importantes unités foncières en grands îlots, eux-mêmes scindés en petites parcelles généralement construites à l'alignement des voies.

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 Sud-Gare / Méditerranée, 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. Le quartier Boussairolles présente un tissu très dense composé d'îlots de hauts immeubles en pierre de taille de type haussmannien construits au XIX^e siècle, avec une ambiance minérale et des couvertures très majoritairement en tuiles de terre cuite rouges.



2. Le quartier Méditerranée est très dense, avec des immeubles de hauteur moyenne homogènes par leurs hauteurs et gabarit, en pierre ou enduits, et des couvertures très majoritairement en tuiles de terre cuite rouges



3. Le quartier des Saint-François présente un tissu central très dense composé d'îlots d'immeubles de hauteur moyenne, avec une ambiance minérale et des couvertures très majoritairement en tuiles de terre cuite rouges.



4. *Le quartier Sud Orient est un lotissement essentiellement composé de petites maisons, toutes construites avec des matériaux traditionnels minéraux et des toitures en tuiles de terre cuite rouges, dans une ambiance végétalisée par les jardins.*



5. *L'îlot Mistral est très dense avec des hauts immeubles en pierre de taille de type haussmannien construits au XIX^e siècle, avec une ambiance minérale et des couvertures très majoritairement en tuiles de terre cuite rouges.*

• **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.

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 Sud-Gare / Méditerranée 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.

CARACTÉRISTIQUES DE L'IDENTITÉ DU SECTEUR Sud-Gare / Méditerranée	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
<ul style="list-style-type: none"> • Le faubourg, formé par de grandes opérations entre 1860 et 1910, est essentiellement constitué de bâti continu implanté à l'alignement des voies. Il participe à l'identité du centre ville et fait transition entre le centre historique et la périphérie contemporaine. • La structure urbaine témoigne de la permanence des tracés anciens. • Les typologies architecturales de la fin du XIXe - début XXe siècle dominant largement. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Préserver l'identité du faubourg tout en permettant l'évolution inéluctable du tissu urbain</i>

ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX À CONSIDÉRER	OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES
<ul style="list-style-type: none"> • Morphologie du bâti <p>Une structure urbaine de plusieurs grands quartiers résidentiels, avec un maillage de voies primaires superposées aux anciens chemins ruraux, qui détermine des secteurs de forme triangulaire ou rectangulaire. Le tissu urbain est dense et les façades à l'alignement structurent et qualifient les espaces publics.</p> <p>Des tailles d'îlots variables selon les quartiers, avec un équilibre bien réparti des fonctions urbaines et résidentielles, ainsi que des équipements. Un tissu urbain de densité variable selon les quartiers, privilégiant généralement les continuités bâties, avec une optimisation du rapport entre hauteur bâti et espaces non bâtis adjacents (rue, jardins) pour certains secteurs.</p> <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 une grande partie du secteur, masques végétaux des alignements sur rue, parcs publics en périphérie ou cœur d'îlots plantés, amenant la nature en ville et offrant quelques 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>Préserver la densité urbaine et le découpage en îlots, qui favorisent la mutualisation des équipements, qui favorisent les déplacements courts en mode doux et limitent les déplacements automobiles internes, pour réduire les nuisances (qualité de l'air et pollution sonore), offrir une ambiance apaisée et maintenir une bonne cohésion sociale. (potentialité)</p> <p>Maintenir l'économie d'espace utilisé pour le bâti, et l'économie d'énergie globale par la mitoyenneté des pignons. Privilégier les orientations nord-sud et les constructions traversantes pour favoriser la climatisation passive (ensoleillement, ventilation). (contrainte positive)</p> <p>Réduire les îlots de chaleur urbains par la végétalisation, (y compris des sols, murs, toitures, terrasses) qui améliore le potentiel d'évapotranspiration, par la compacité et par le choix de la couleur urbaine pour augmenter l'albédo en favorisant les tons clairs, ce qui permet de maîtriser les rejets de chaleur anthropique. (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
<p>• Recherche d'économie d'énergie</p> <p>Des bâtiments 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 avec des espaces tampons (caves, celliers, combles, oriels) qui limitent les transferts de chaleur avec l'extérieur.</p> <p>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>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.</p> <p>Prioritairement isoler fortement les combles, améliorer (vitrage isolant, étanchéité à l'air, occultation) ou remplacer les menuiseries existantes.</p> <p>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><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
<p>• Usage et mise en œuvre des matériaux</p>	
<p>Des bâtiments 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>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"> • Exploitation des énergies renouvelables 	
<p>Recensement par énergie et par procédé adaptés au territoire, en l'état des techniques actuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • énergie solaire passive <ul style="list-style-type: none"> - vérandas, serres, etc. • énergie solaire active <ul style="list-style-type: none"> - panneaux solaires photovoltaïques (selon exposition, rendement, surface) - panneaux solaires thermiques à fluides caloporteurs (selon exposition, rendement, surface) • énergie par aérothermie <ul style="list-style-type: none"> - pompe à chaleur <p><i>Procédés non adaptés au territoire, en l'état des techniques actuelles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • énergie éolienne <ul style="list-style-type: none"> - petit éolien • énergie géothermique et hydraulique : <ul style="list-style-type: none"> - géothermie passive, par puits canadien ou provençal - géothermie active, par captage horizontal ou vertical • énergie par biomasse (trop de rejet de CO2 suivant poêle) <ul style="list-style-type: none"> - chaudière à bois 	<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"> • Préservation de la faune et de la flore 	
<ul style="list-style-type: none"> • Flore (NATURALIA) Bien que la zone intersecte l'espace fonctionnel du Lez, aucun élément remarquable en terme d'habitat naturel et d'enjeu floristique n'a été mis en évidence et ce aussi bien lors du recueil de données que lors des passages sur site. • Faune (NATURALIA) Entièrement urbanisé et très peu arboré, ce secteur présente un intérêt quasi négligeable pour l'entomofaune. Seules quelques rares espèces anthropophiles seront capables de se développer dans les jardins privés. De plus, les talus routiers végétalisés peuvent servir de corridor de déplacement aux insectes à bonne mobilité (Rhopalocères, 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. Mentionné sur Montpellier, le Hérisson d'Europe reste peu probable sur cette ZPPAUP excepté au sein des jardins. L'Ecureuil roux reste quant à lui potentiel au cimetière des Protestants et est mentionné du parc de la Guirlande, situé à proximité. Des indices de présence de l'espèce (reliefs de repas) ont été trouvés hors du périmètre d'étude le long de l'avenue du Petit train. 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. 	<p>Espaces remarquables : (potentialité) square Jean Monnet cimetière des Protestants alignements d'arbres</p> <p>Enjeux écologiques : - Nature ordinaire - Espèces ubiquistes et anthropophiles (Tarente de Maurétanie) - Chiroptères en transit et alimentation</p> <p>Espaces à enjeux : (potentialité) - lisière du square Jean Monnet - strate arborée du cimetière des Protestants</p> <p>Enjeux écologiques : Les habitats faunistiques et floristiques sont pauvres, cependant il serait opportun de réserver des zones de liberté où des friches pourraient s'installer, vitrine de biodiversité dans un quartier entièrement bétonné. L'usage de lampadaires orientés vers le bas rendra un aspect paisible au quartier et la faune en sera moins dérangée.</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
SUD-GARE / MÉDITERRANÉE



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine SUD-GARE / MÉDITERRANÉE

- 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

Aurélien 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'ÉTUDE

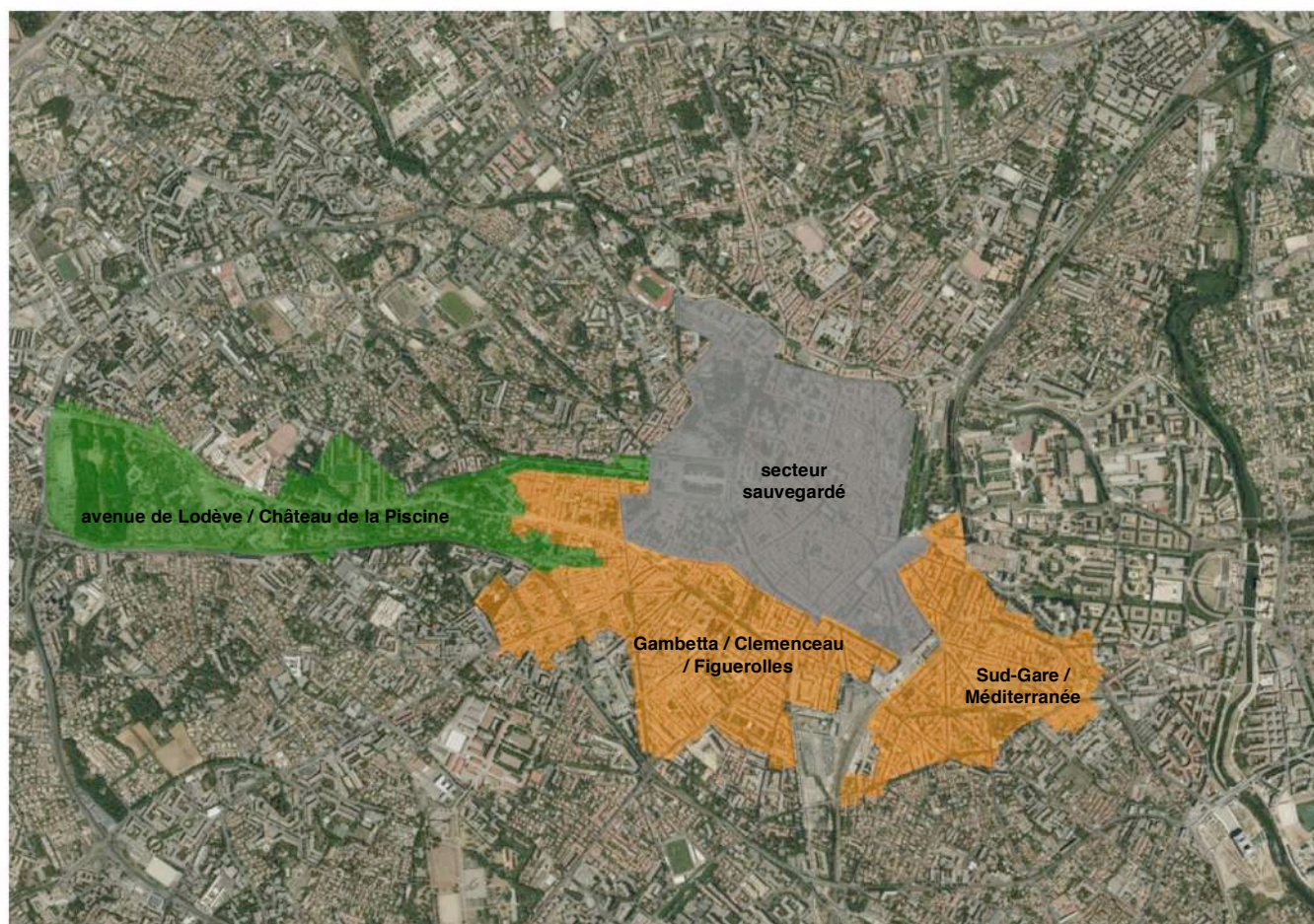
Isabelle GUERIN

Philippe SAUNIER
Aurélien 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

1.....	INTRODUCTION	5
1.1.....	LES OBJECTIFS COMMUNAUX DE PROTECTION	5
1.2.....	DE LA ZPPAUP A L'AVAP	6
1.3.....	LIMITES ET PÉRIMÈTRES	10
1.4.....	CONTENU DU DOSSIER	15
2.....	SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....	17
2.1.....	SYNTHÈSE DE L'APPROCHE PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE	17
2.2.....	SYNTHÈSE DE L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE	22
3.....	OBJECTIFS DE L'AIRE	25
3.1.....	OPPORTUNITÉS ET BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDÉRÉ AU REGARD DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	25
3.2.....	COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD	29
4.....	ORIENTATION GÉNÉRALES ET PRESCRIPTIONS	33
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
5.....	ANNEXE : DIAGNOSTIC	47



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

1.2. DE LA ZPPAUP A L'AVAP

1.2.1. 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

1.2.2. 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^{ème} au XX^{ème} 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.

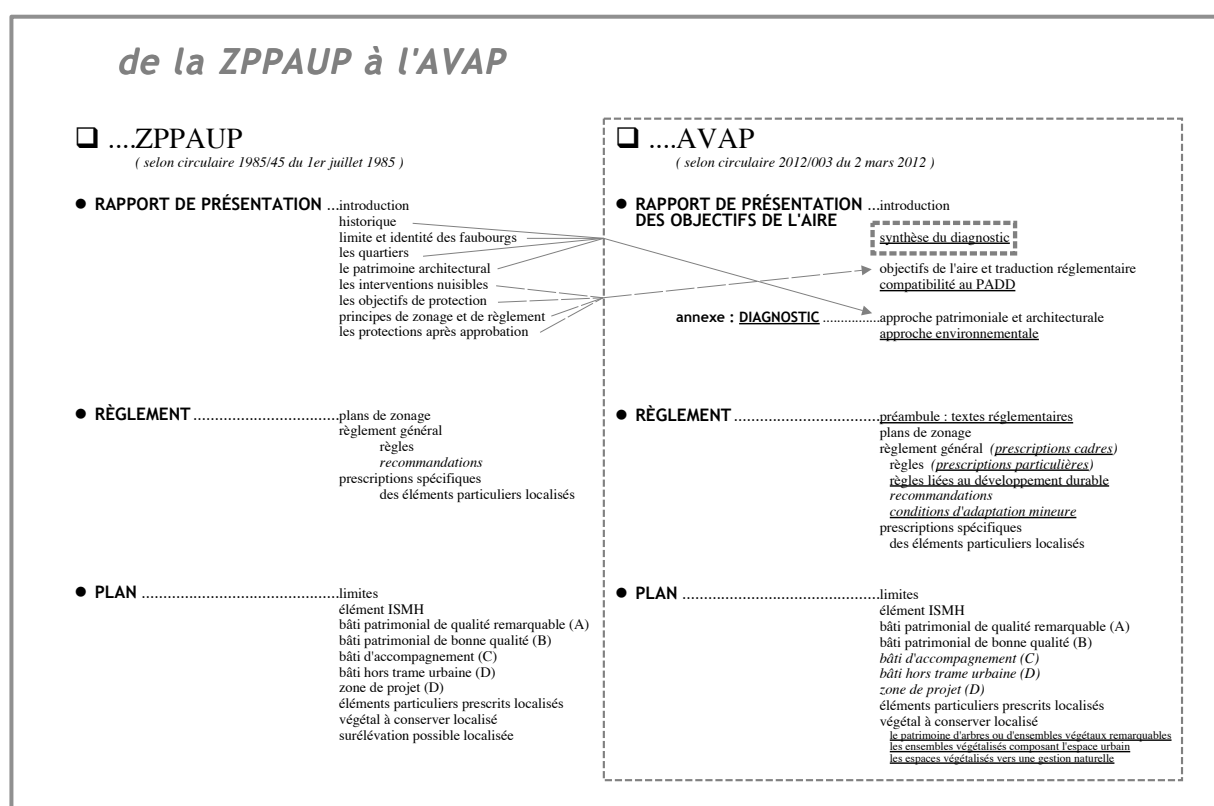
La période est charnière pour ces territoires. L'aspiration de protection du patrimoine bâti et des espaces verts est très forte, parallèlement, la pression foncière est importante, la mixité des fonctions dans le bâti ancien nécessaire. La densification et la régénérescence du tissu urbain sont inéluctables. 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

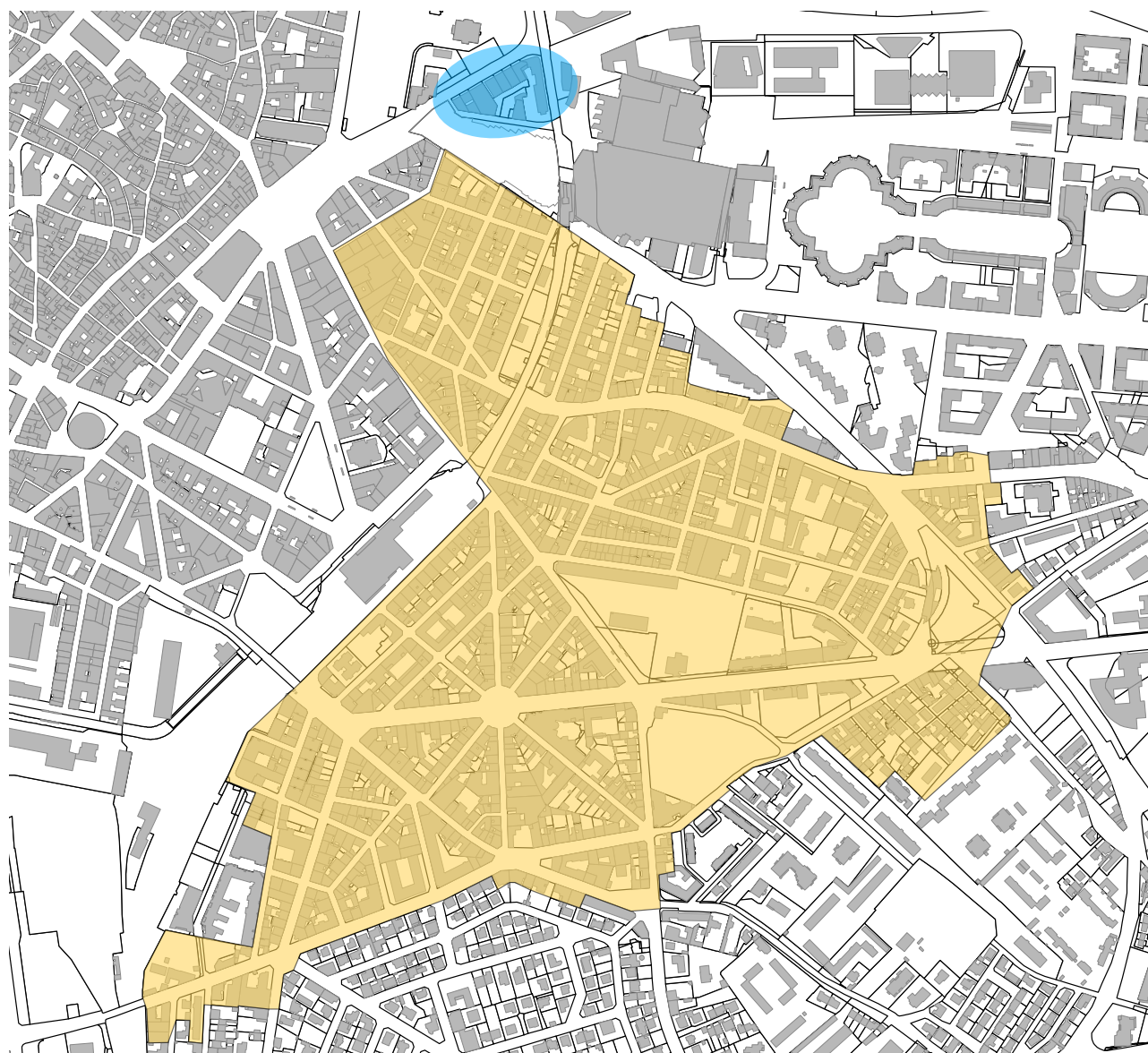


• Les acteurs

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 .

1.3. LIMITES ET PÉRIMÈTRES

1.3.1. Aire d'étude

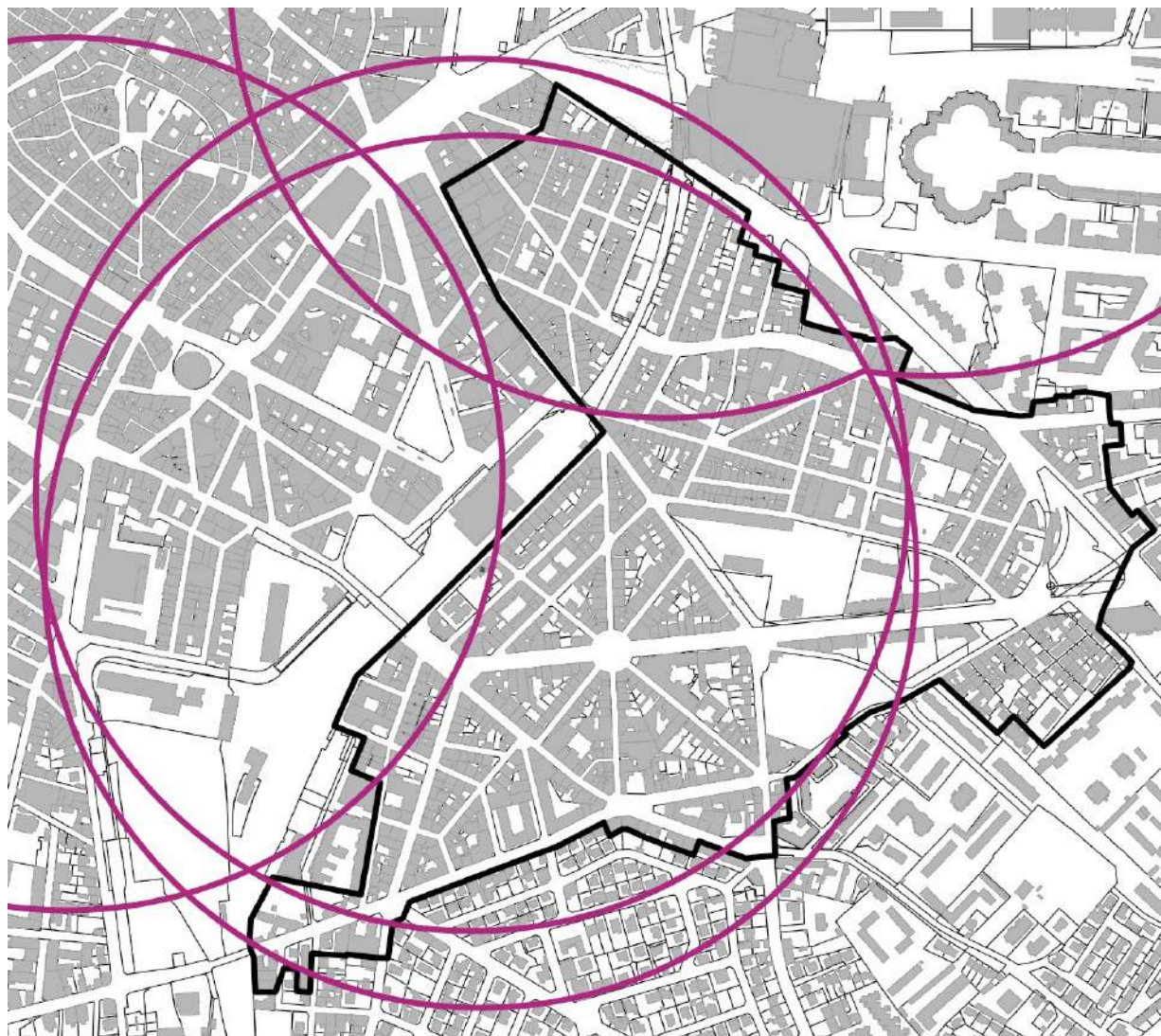


L'aire d'étude reprend le périmètre de la ZPPAUP Sud Gare / Méditerranée qui se situe en limite Sud du secteur sauvegardé et qui s'étend sur 47 hectares.

Elle est élargie jusqu'à l'îlot construit au tout début du XX^{ème} siècle contre le rempart qui reliait le Sud de la citadelle à la ville. Il est constitué d'immeubles aux façades en pierre de taille au décor travaillé, alignées le long de l'avenue Frédéric Mistral.

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).

1.3.2. 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).

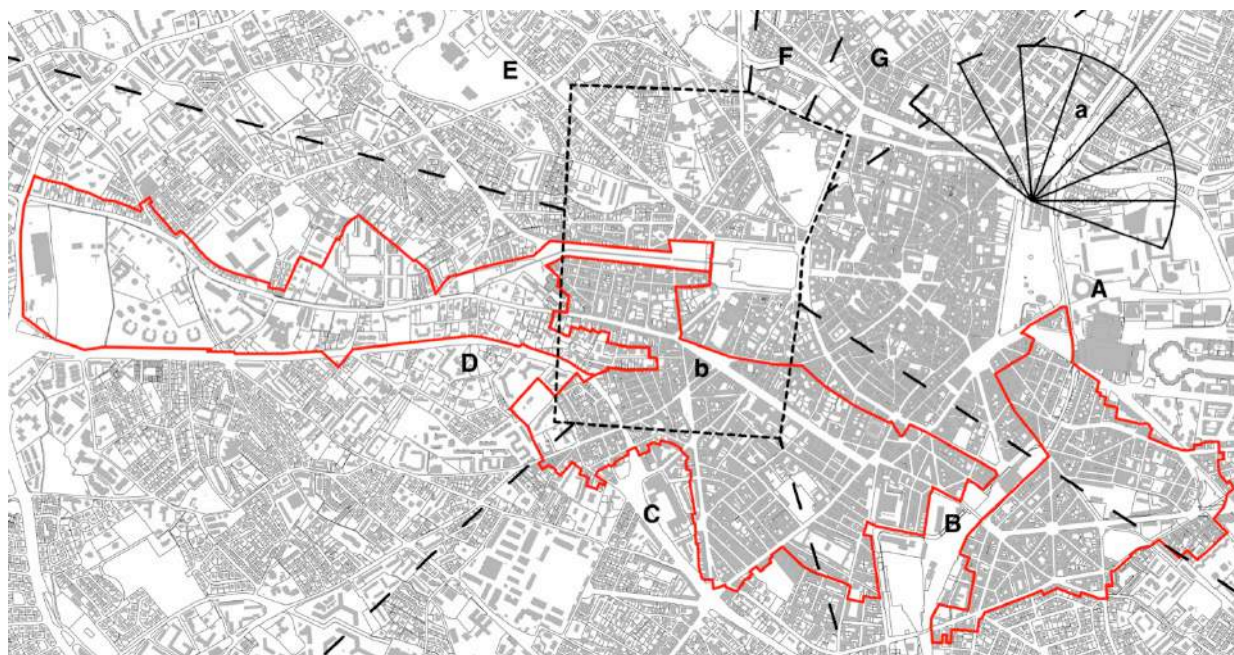
Immeuble protégé inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, dont le périmètre de protection a été suspendu par la création de la ZPPAUP :

- 27, rue des Deux Ponts, immeuble dit Hôtel Lefèvre (ISMH 19/11/85)

Immeubles situés à proximité du périmètre d'étude, dont le périmètre recouvre en partie la ZPPAUP :

- place Auguste Gibert, gare SNCF, partie centrale (colonnade) (ISMH 28/12/84)
- 17, boulevard de l'Observatoire, ancien observatoire dit tour de la Babote (MH 04/08/27)
- place Saint-Denis, église Saint-Denis (façade ISMH 31/10/44)
- 20, rue de Verdun, ancienne église des Carmes (façade ISMH 14/01/77)
- 6, rue Boussairolles, hôtel Faulquier, escalier monumental (ISMH 29/10/75)
- place de la Comédie, fontaine des 3 Grâces (MH 05/12/63)
- 6 hôtels particuliers sont protégés dans la Grand'rue Jean Moulin
- avenue de la Pompignane, bureau d'octroi du pont Juvenal (façade et toiture ISMH 20/10/78)
- Citadelle, ensemble des fortifications y compris les fossés et le grand bâtiment de casernement (ISMH 14/04/51)

1.3.3. 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. »

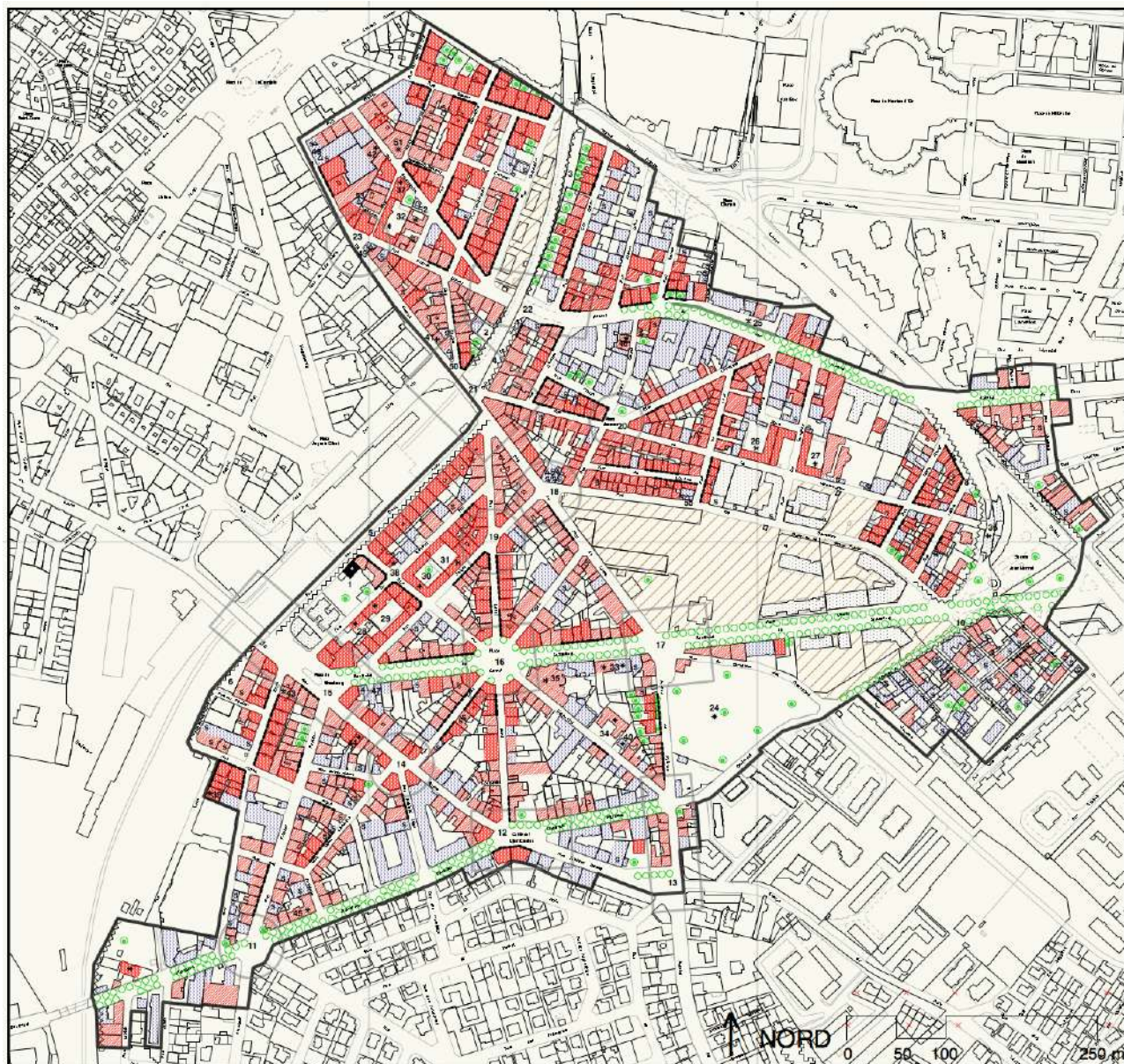
(Montpellier : Jean Martel aîné, 1779)

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.

1.3.4. ZPPAUP en vigueur



La ZPPAUP Sud Gare / Méditerranée intègre les faubourgs édifiés à la fin du XIX^e siècle au Sud-Est de la ville sous forme de tissu urbain continu.

Elle est délimitée :

- au Nord par le secteur sauvegardé ;
- à l'Ouest par la voie ferrée ;
- à l'Est par les quartiers Polygone et Antigone ;
- au Sud, par les boulevards Vieussens, Rabelais, Bazille au-delà desquels s'étendent les quartiers pavillonnaires caractéristiques de l'entre-deux guerres et de la mi-XIX^e siècle.

1.4. 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 relativement mouvementé

Le site de l'AVAP est dominé au Nord par la place de la Comédie qui culmine à 35 m. Le ruisseau des Aiguerelles traverse le site du Nord-Ouest au Sud-Est de la rue Pagezy jusqu'au bas du cimetière protestant. Recouvert avant l'urbanisation du secteur, il n'a pas d'impact sur la forme urbaine actuelle et sa présence ne se devine plus. A l'Est du ruisseau, le point haut de la rue de la Méditerranée, ancienne aire à battre le blé, est une petite éminence qui culmine à 32 m. Les chemins d'accès en ville contournent au mieux ce relief.

• Des faubourgs conçus et construits au XIXe siècle

- En 1622, lors du siège de la ville par l'armée de Louis XIII, tous les faubourg sont anéantis et les bâtiments rasés. Une citadelle royale est édifée à l'Est de la ville, reliée aux remparts par deux murailles.

Les terrains situés aux abords du centre ville recommencent à s'urbaniser aux XVIIe et XVIIIe siècle sous la forme de bâtiments construits en continu à l'alignement des chemins.

Un manège avec écurie et un logis s'élèvent à l'entrée de la rue du Faubourg de Lattes.

A l'Ouest s'étend le Grand Enclos des Frères Mineurs de l'Observance (dits aussi Franciscains ou Cordeliers). La famille René acquiert les terrains du couvent après la Révolution.

Au Sud, de vastes propriétés foncières appartenant à des familles locales sont couvertes de jardins potagers et de terres cultivées. Ces terrains vont rester ruraux toute la première moitié du XIXe siècle.

- En 1844, la voie ferrée qui relie Nîmes à Montpellier passe entre la citadelle et la ville. La gare est construite dans l'ancien enclos du couvent.

Montpellier, capitale régionale, voit accroître sa population de façon conséquente avec le développement de la viticulture et des activités administratives. L'activité industrielle et artisanale jusque-là très présente dans les quartiers Sud du centre ancien se reporte autour des gares nouvellement créées. Une usine à gaz s'installe le long du chemin de Lattes.

- Les quartiers s'urbanisent rapidement. Les propriétés foncières situées à l'Est et au Sud-Est de la gare, restent relativement à l'écart du développement industriel et vont acquérir une vocation plus résidentielle. Elles sont le support de grandes opérations privées de lotissements, réalisées au coup par coup, sans vision globale et régulatrice. Une fois le tracé des voies établi, les constructions se réalisent sous forme de petites opérations groupées, sans règles communes autre que le respect de l'alignement. Ceci explique la présence de nombreux ensembles de façades homogènes implantées à l'alignement des voies, de hauteur et d'intérêt architectural variable suivant les quartiers. Ce mode de réalisation explique aussi l'absence de régularité dans les épannelages de certaines rues.

- Le lotissement des terrains du Clos-René est le seul exemple de lotissement privé concerté. En 1862, un plan d'ensemble régulier est décidé par le Conseil Municipal avec un vaste rond-point au

centre d'une composition en étoile. Aucun épannelage n'est imposé. Le ruisseau des Aiguerelles est couvert et le quartier est urbanisé.

- La fin du XIXe siècle voit de nombreuses réalisations urbaines et architecturales qui se concrétisent dans ces quartiers par :

- la réalisation en 1872 d'une petite ligne de chemin de fer pour relier Montpellier à la station balnéaire de Palavas. Un viaduc est construit en limite du quartier Boussairolles pour rejoindre le niveau de la place de la Comédie et de l'Esplanade où s'installe une gare ;
- la réalisation en 1873 des boulevards extérieurs ;
- la construction entre 1876 et 1901 au bord de la place Sadi Carnot de l'église paroissiale des Saint-François dessinée par Julien Boudes (elle sera démolie en 1995).

- Au début du XXe siècle, les quartiers de l'AVAP sont remplis et la forme urbaine ne va plus évoluer. Les quelques parcelles libres se construisent au cours du siècle. Au-delà des limites de l'AVAP, au Sud des boulevards, le tissu péri-urbain devient pavillonnaire et résidentiel, puis après guerre apparaissent les immeubles collectifs.

- En 1962, la nouvelle mairie est construite au Nord du viaduc. En 1968, la ligne de chemin de fer Montpellier-Palavas s'arrête. En 1972, la gare de Palavas est démolie, ainsi que l'école qui la jouxte et en 1973, le viaduc est détruit. En 1975, le centre directionnel et commercial du Polygone est réalisé. Les immeubles de l'avenue Mistral se retrouvent à l'écart des faubourgs.

En 1978 la Ville de Montpellier décide d'acheter les terrains et de réaliser un nouveau quartier dénommé Antigone.

- En 2000, l'ouverture des lignes de tramway marque le paysage urbain. Des voies sont créées, comme l'avenue Henri Frenay au-dessus de la voie ferrée, élargies ou aménagées, des alignements d'arbres sont coupés, de nouvelles perspectives urbaines sont dégagées. L'échelle et la hiérarchie des espaces publics sont bousculées.

2.1.2. Patrimoine urbain

• Des faubourgs qui contribuent à l'identité du centre ville

Ces quartiers réalisés entre 1860 et 1910 sont essentiellement constitués de bâti continu implanté à l'alignement des voies. Ils participent à l'identité du centre ville et font transition entre le centre historique et la périphérie contemporaine.

Calés entre le centre historique au Nord, la voie ferrée à l'Ouest, les quartiers Polygone et Antigone à l'Est et les boulevards au Sud, ces faubourgs ont des limites franches, très lisibles avec de grands fronts bâtis. L'îlot de l'avenue Frédéric Mistral s'est retrouvé isolé par la construction du centre commercial Polygone mais la qualité de son architecture le rattache sans ambiguïté au reste des faubourgs.

La densité des tissus urbains est dégressive du centre vers la périphérie, avec peu d'espaces végétalisés. La mixité d'occupation reste caractéristique des faubourgs avec logements, commerces, écoles, fabriques, usines, etc.

• Un paysage urbain qui témoigne de la juxtaposition de grands lotissements

Les anciennes routes d'accès au bourg, le boulevard de Strasbourg créé au XIXe et la voie ferrée structurent les faubourgs et les découpent en quartiers bien identifiables. Chacun est issu des grandes opérations foncières privées et desservi par des voies au tracé géométrique qui ne se réfèrent plus aux tracés anciens.

Les ponts des voies ferrées, lieux ouverts et passants, l'avenue Henri Frenay comme la rue de la Méditerranée occupent des positions dominantes et offrent de belles perspectives urbaines à travers les rues rectilignes, contribuant ainsi à la cohérence des faubourgs.

Le tissu urbain est dense avec un parcellaire et du bâti de petite échelle sauf en ce qui concerne les grands îlots de type haussmannien du quartier Boussairolles et de l'avenue Frédéric Mistral. Les équipements liés à la vie du quartier (école, église, etc.) ponctuent cet ensemble homogène. Ils se distinguent par leur échelle et occupent des parcelles plus vastes. Les anciens terrains EDF (ex-usine à gaz) sont des espaces disponibles pour des futurs projets.

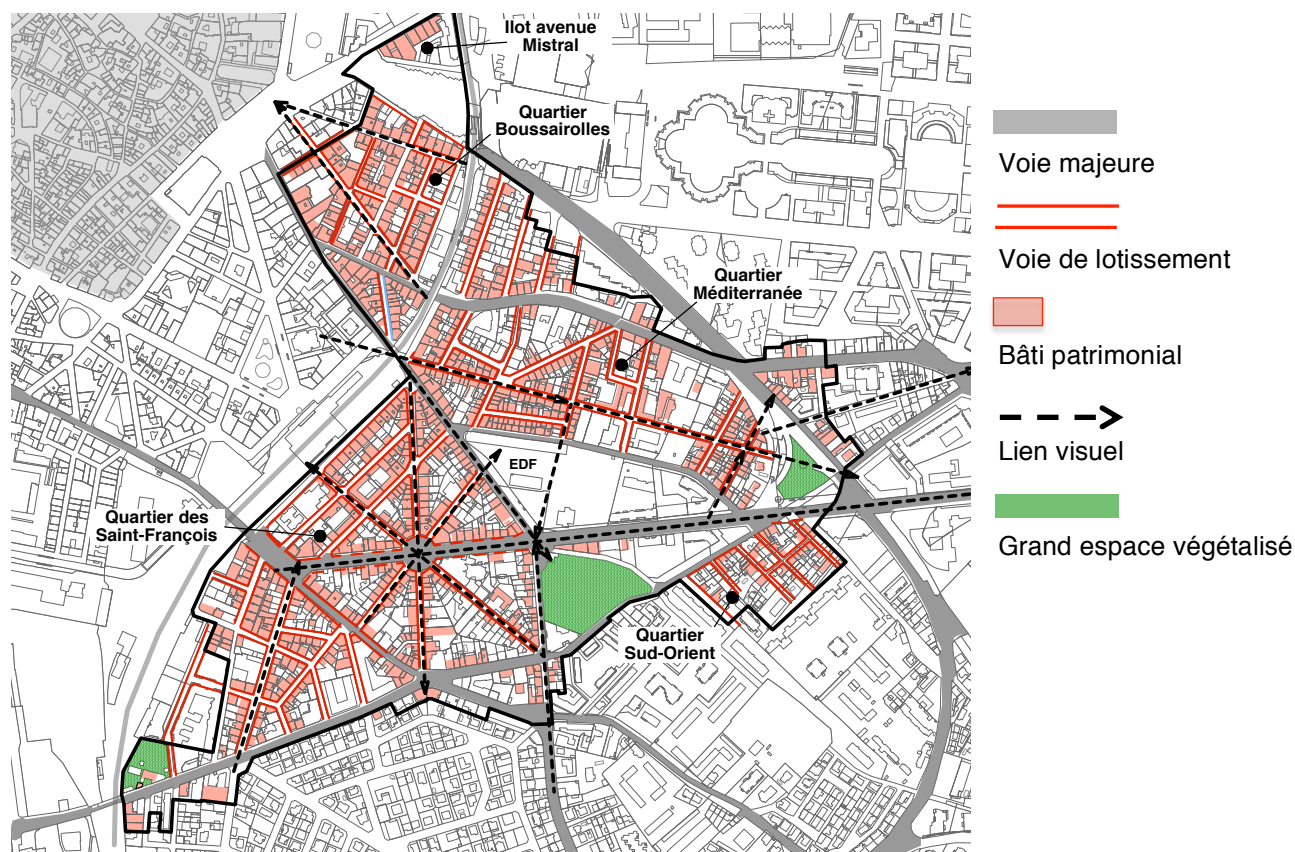
• La richesse du patrimoine architectural

Le bâti a été réalisé sous la forme de petites opérations groupées de 3 à 8 immeubles, aux façades similaires, créant des ensembles architecturaux qui caractérisent le paysage urbain.

La présence des typologies fin XIXe datant de l'urbanisation du quartier, est dominante et qualifie les faubourgs, avec des façades de gabarit et de qualité variables mais aux caractéristiques communes :

- les façades sont minérales, composées, avec des murs pleins et des ouvertures verticales. Les couronnements, encadrements, bandeaux, balcons, soubassements, chaînes et pilastres, presque toujours en pierre, habillent les façades ;
- la pierre de taille calcaire est omniprésente en fond de façade ou en modénature. Les décors peuvent être très travaillés. La pierre ou les enduits de tons proches de la pierre donnent une tonalité claire aux rues ;
- les nombreux garde-corps de balcons ou de baies en ferronnerie donnent de la profondeur aux façades et rythment les fronts bâtis ;
- les portes sont en général en bois, travaillées, les volets repliables en bois plein ou plus rarement persiennés ;
- les toits sont revêtus de tuiles en terre cuite, rondes ou mécaniques et plates pour le bâti plus tardif fin XIXe /début XXe siècle. Quelques ciels de toits pyramidaux en verre et acier et rares verrières se remarquent. Beaucoup de toits sont visibles du fait de lieux en hauteur (pont, voie du tramway, rue), la plupart sont encore dans un état d'intégrité remarquable.

Les équipements ponctuent les quartiers, écoles, collèges, églises, bâtiments administratifs. Quelques hangars rappellent les activités passées.



2.1.3. L'approche paysagère

Ces quartiers sont marqués par leur relief et se caractérisent par la diversité des trames bâties. Dans ce contexte, les alignements d'arbres des axes viaires importants, en tant qu'éléments linéaires et homogènes, participent fortement à la structure urbaine des faubourgs et ce de manière qualitative.

Les tissus urbains sont denses et les espaces perméables et végétalisés y sont relativement restreints. Ainsi, qu'il soit du domaine privé ou public, chaque espace végétalisé ou arbre isolé impacte la trame urbaine, contribue à mettre en valeur le patrimoine architectural de faubourg, enfin participe au confort des riverains et usagers.

L'arpentage et l'analyse des sites ainsi que le classement par typologies des espaces végétalisés ont permis de compléter le plan des *Alignements d'arbres de haute tige et espaces verts* de la ZPPAUP Sud-Gare/Méditerranée avec les typologies paysagères suivantes :

- les alignements d'arbres, marquant les axes principaux du réseau viaire et signalant en creux l'absence d'alignement d'arbres sur une partie du boulevard de Strasbourg, suite aux travaux du tramway ;
- les grands ensembles végétalisés, cimetière et jardin public ;
- les jardins courants et/ou remarquables, disséminés dans les cœurs d'îlots des différents secteurs, et présentés en deux sous-catégories : ceux visibles et ceux non visibles depuis le domaine public, toutes deux révélant la qualité du tissu construit de faubourg ;
- enfin les arbres ou groupements d'arbres remarquables qui jalonnent les quartiers.

Ces ensembles ou éléments paysagers à valeur patrimoniale constituent les enjeux paysagers de l'AVAP :

• Les axes verts

Les alignements ou doubles alignements d'arbres des trois artères - l'avenue du Pont Juvénal, le boulevard de Strasbourg et l'ensemble des boulevards Vieussens, Rabelais, d'Orient - présentent des frondaisons épaisses qui marquent à l'évidence le paysage urbain et en donnent le caractère. Ils sont caractéristiques des quartiers piétons et moteurs d'une forte densité d'usages urbains. Des discontinuités dans ces alignements sont sensibles sur site et affaiblissent ces qualités.

La lecture des axes structurants par le végétal dans le tissu complexe des faubourgs est l'un des enjeux patrimoniaux de l'AVAP.

• Les jardins privés courants et arbres remarquables

Ils forment un réseau qui émaille le tissu construit dont on peut identifier les grandes caractéristiques :

- la complémentarité jardins sur rue / bâti dans les quartiers denses, cadrant les artères au même titre que les façades ;
- la qualité de composition et l'impact urbain des jardins d'hôtels particuliers accompagnés de murs de clôtures ouvragés ;
- la présence singulière des jardins de quartiers pavillonnaires, notamment au Nord de l'avenue du Pont Juvénal ;
- la répétition de cœurs d'îlots végétalisés, particulièrement dans le quartier des Saint-François, qui participent au confort et à une ambiance urbaine qualitative pour les riverains.

La protection de ces différentes caractéristiques, face à la tentative de densification, est l'un des enjeux patrimoniaux des faubourgs.

• Les parcs privés et jardins remarquables le long de la voie ferrée

Le jardin de l'hôtel Lefèvre (bâtiment en partie protégé au titre des monuments historiques) présente une composition et une insertion dans le tissu urbain intéressantes.

Situé au niveau du pont du boulevard Vieussens, le parc arboré du Château Leyris a un impact visuel d'importance depuis les espaces publics et lors de l'approche du quartier.

La présence de ces deux ensembles végétalisés composés est un atout du secteur. S'appuyer sur ces espaces de qualité pour accompagner les mutations du quartier pourrait être le corollaire de leur protection.

• Le cimetière des Protestants

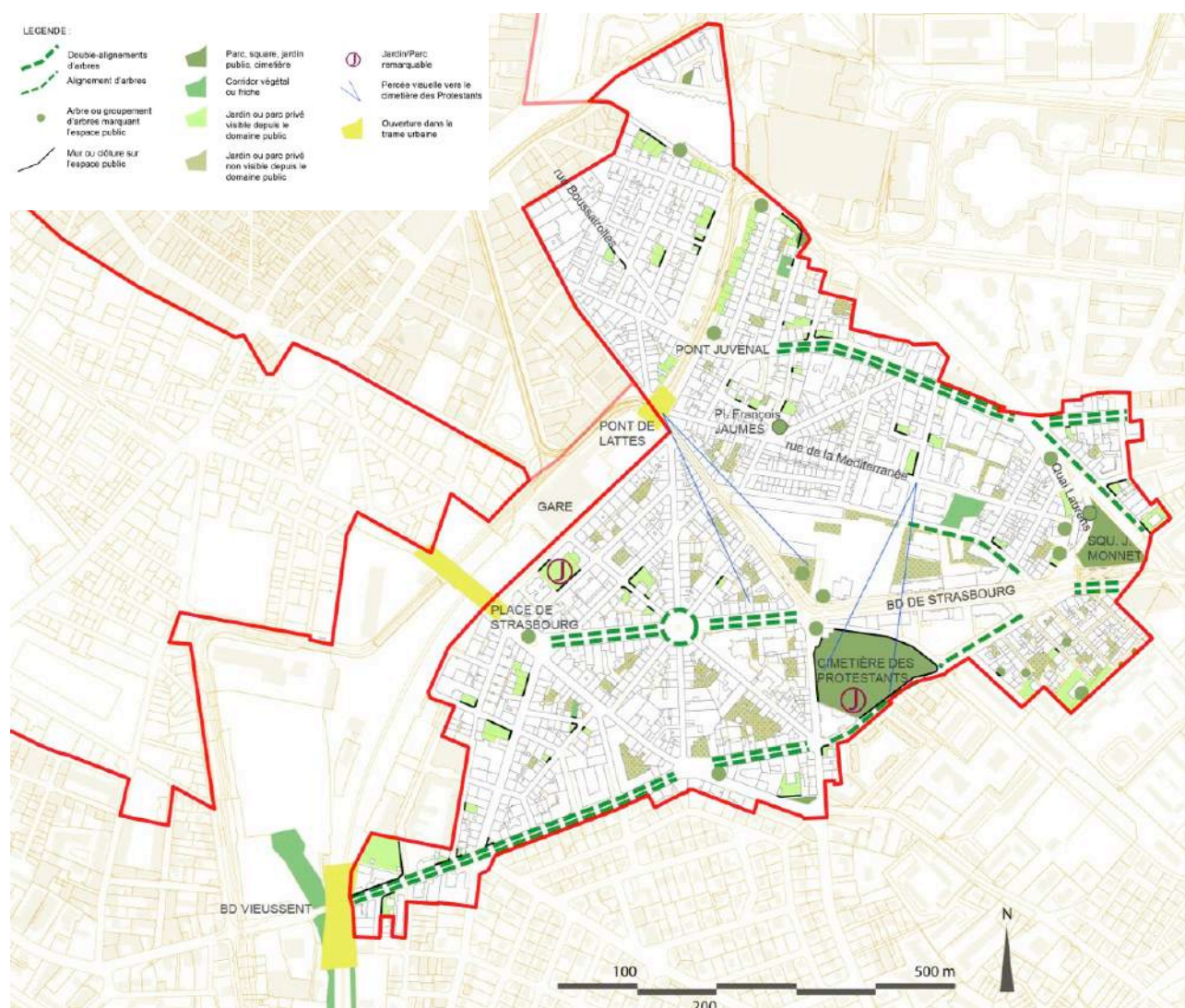
La masse sombre des grands arbres du cimetière est visible de loin, signale la frange Sud des faubourgs et le point bas du quartier au passage du ruisseau des Aiguerelles. Le cimetière des Protestants est un événement végétal remarquable dans la simplicité et la force de sa composition.

La protection de l'ensemble : type de végétation et principes d'aménagements intérieurs, mur d'enceinte et portail, chapelle, parvis sur le boulevard de Strasbourg, est essentielle à la pérennité des qualités patrimoniales du lieu.

• L'ensemble square Jean Monnet - Quai Laffitte

Le square Jean Monnet tient une place stratégique dans le secteur, c'est un espace vert d'échelle inter-quartiers en position de pivot entre les quartiers des faubourgs et ceux périphériques. Il tire sa valeur patrimoniale de son insertion singulière dans le tissu urbain, profitant des ruptures de niveaux du quai Laffitte, témoin des anciens tracés ferroviaires et de la morphologie du terrain.

L'enjeu de l'étude sur ce secteur se situe dans la prise en compte de ces grandes caractéristiques patrimoniales pour les aménagements paysagers du site.



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 axes verts (les doubles alignements de l'avenue du Pont Juvénal, du boulevard de Strasbourg et du boulevard Rabelais), des grands espaces végétalisés (le square Jean Monnet et le cimetière des Protestants), des jardins privés, petits espaces plantés 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 Sud-Gare / Méditerranée comprend deux grands types de tissus urbains, dont un qui couvre la quasi totalité du secteur, construit dans une courte période d'environ cinquante ans fin XIXe début XXe siècle, avec des typologies architecturales très homogènes, de manière relativement dense et globalement homogène avec une ambiance traditionnelle minérale et des couvertures très majoritairement en tuiles de terre cuite rouges.

Même si le tissu bâti en ordre continu économise l'espace et économise l'énergie globale par la juxtaposition des immeubles, cette organisation dense peut conduire à la formation d'îlots de chaleur urbains. La carte thermographique du site montre cette tendance dans les parties centrales des quartiers Boussairolles, Méditerranée et des Saint-François.

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 Sud-Gare / Méditerranée 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 patrimonial est de conserver l'identité de ces faubourgs de la fin XIX^e siècle, en opposition à la banalisation des quartiers en périphérie en permettant une évolution raisonnée du tissu urbain. L'homogénéité des faubourgs doit être renforcée avec le maintien de la diversité des tissus urbains et de la densité dégressive du centre vers la périphérie. La qualité des fronts urbains (façades et toitures) et des alignements bâtis le long des voies structurantes est à maintenir.

La petite échelle du bâti et des espaces publics, qui permet de conjuguer densité et qualité de vie doit être préservée.

• La préservation du patrimoine urbain et paysager

- Maintenir la lisibilité des faubourgs dans la ville

Les faubourgs doivent rester lisibles lors des traversées urbaines avec le maintien de la qualité (façades et toitures) et de l'homogénéité des alignements bâtis le long des grands axes et des fronts bâtis visibles de loin.

- Préserver et améliorer les ambiances urbaines

La trame urbaine qui identifie et qualifie les quartiers issus des grands lotissements est à conforter, avec le maintien de la hiérarchie des voies et la préservation de leur gabarit :

. les rues et les carrefours doivent être limités par le bâti ou par des clôtures hautes et des grands arbres ;

. les épannelages doivent être préservés, avec le maintien du caractère régulier ou non des hauteurs bâties suivants les quartiers, le maintien des hauteurs souvent faibles, la préservation ou la restitution des couronnements des façades qui marquent le « vélum » et affirme l'échelle piétonne des voies.

L'harmonie des façades le long des espaces publics est à renforcer avec le maintien du caractère minéral dominant des façades et de la tonalité de la pierre locale omniprésente.

Les bâtiments neufs ou les extensions du bâti existant doivent s'intégrer dans les perspectives urbaines et concourir à l'harmonie des fronts bâtis.

La qualité des toitures, très prégnantes dans les perspectives urbaines, est à conforter.

- Conforter la présence du végétal

Les alignements d'arbres et les spécificités qui fondent leur valeur patrimoniale doivent être préservées.

Les parcs et jardins doivent être protégés et intégrés de manière pérenne et qualitative dans le contexte des mutations urbaines actuelles.

Les conditions de bonne croissance des végétaux doivent être garanties pour toutes les structures paysagères repérées sur le plan de l'AVAP. La densification végétale doit être favorisée par la préservation ou la reconquête de la qualité des sols.

• La préservation et la mise en valeur le patrimoine architectural

Le maintien de l'identité de chaque quartier et de la qualité des espaces urbains passe par la conservation des trames parcellaires et des immeubles de bonne facture qui constituent le tissu urbain.

Les bâtiments patrimoniaux remarquables par leur qualité intrinsèque doivent être protégés et mis en valeur ainsi que le bâti courant à la mise en œuvre soignée, relevant en général des typologies de la fin XIX^e siècle.

Un soin particulier est à porter à la préservation des éléments en pierre de taille, aux menuiseries anciennes encore en place et aux ferronneries.

L'intégration des devantures et vitrines ne doit pas porter atteinte à la lecture des façades.

L'homogénéité des ensembles architecturaux issus d'opérations groupées doit être maintenue.

Les extensions doivent mettre en valeur l'architecture du bâti existant.

Les constructions neuves doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain.

• La prise en compte des autres patrimoines avec les valeurs archéologiques, historiques et culturelles

L'AVAP est entièrement incluse dans une zone de présomptions de prescriptions archéologiques. Elle relève donc de la législation spécifique correspondante.

La mémoire des faubourgs doit être maintenue et l'identité et l'ambiance spécifique de chaque quartier doivent être préservées.

Le bâti et les lieux à connotation historique ou culturelle sont identifiés et protégés. Un soin particulier est à porter à l'aménagement de l'ancien terrain de l'usine à gaz, lieu à forte mémoire.

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 Sud-Gare / Méditerranée se déclinent selon les éléments environnementaux à considérer :

• L'économie d'espace et d'énergie par la morphologie du bâti

Le territoire est entièrement construit de manière organisée pour créer un morceau de ville qui agrandit le centre ancien. La répartition équilibrée des fonctions urbaines et résidentielles doit être préservée, 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 de ces grands quartiers résidentiels a été optimisé dans une implantation dense avec des façades à l'alignement qui structurent et qualifient les espaces publics. Les excès de la densité urbaine peuvent être corrigés par la climatisation passive et par la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur urbains.

La climatisation passive (ensoleillement, ventilation) est favorisée par les constructions traversantes et les orientations Nord-Sud.

La réduction des phénomènes d'îlots de chaleur urbains passe par la végétalisation et des superficies de pleine terre non imperméabilisée qui améliorent le potentiel d'évapotranspiration, par l'implantation, la compacité et par le choix de la couleur urbaine pour augmenter l'albédo en favorisant les tons clairs, ce qui permet de maîtriser les rejets de chaleur anthropique.

• 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 début du 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 faubourg en continuité directe 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 faubourg entièrement construit a laissé peu de place à l'expression de la faune et de la flore, seulement les grands espaces, parcs, jardins privés, arbres isolés et squares.

Tous ces espaces végétalisés doivent être préservés dans la mesure où ils aèrent le tissu bâti et en sont le complément indispensable. La perméabilité et l'activité biologique des sols doivent ainsi être favorisées.

Dans ce site urbain densément construit, le plus petit des espaces naturels améliore la qualité et le confort des ambiances urbaines, contribue à la promotion de la biodiversité, et offre un lieu 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 Sud-Gare / Méditerranée 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.

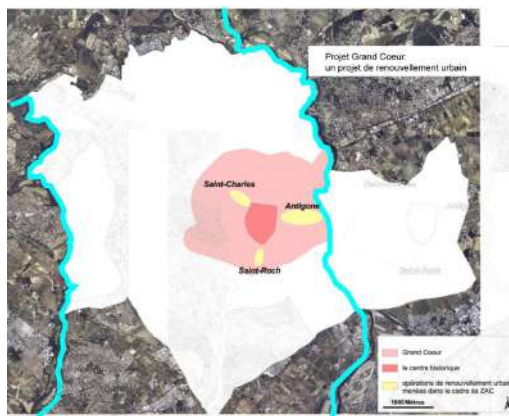
Mais la montée en puissance de l'agglomération montpelliéraine et son ambition métropolitaine imposent une adaptation progressive du centre-ville.

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 Sud-Gare / Méditerranée est entièrement 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 Sud-Gare / Méditerranée agrège les faubourgs historiques du Sud 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.

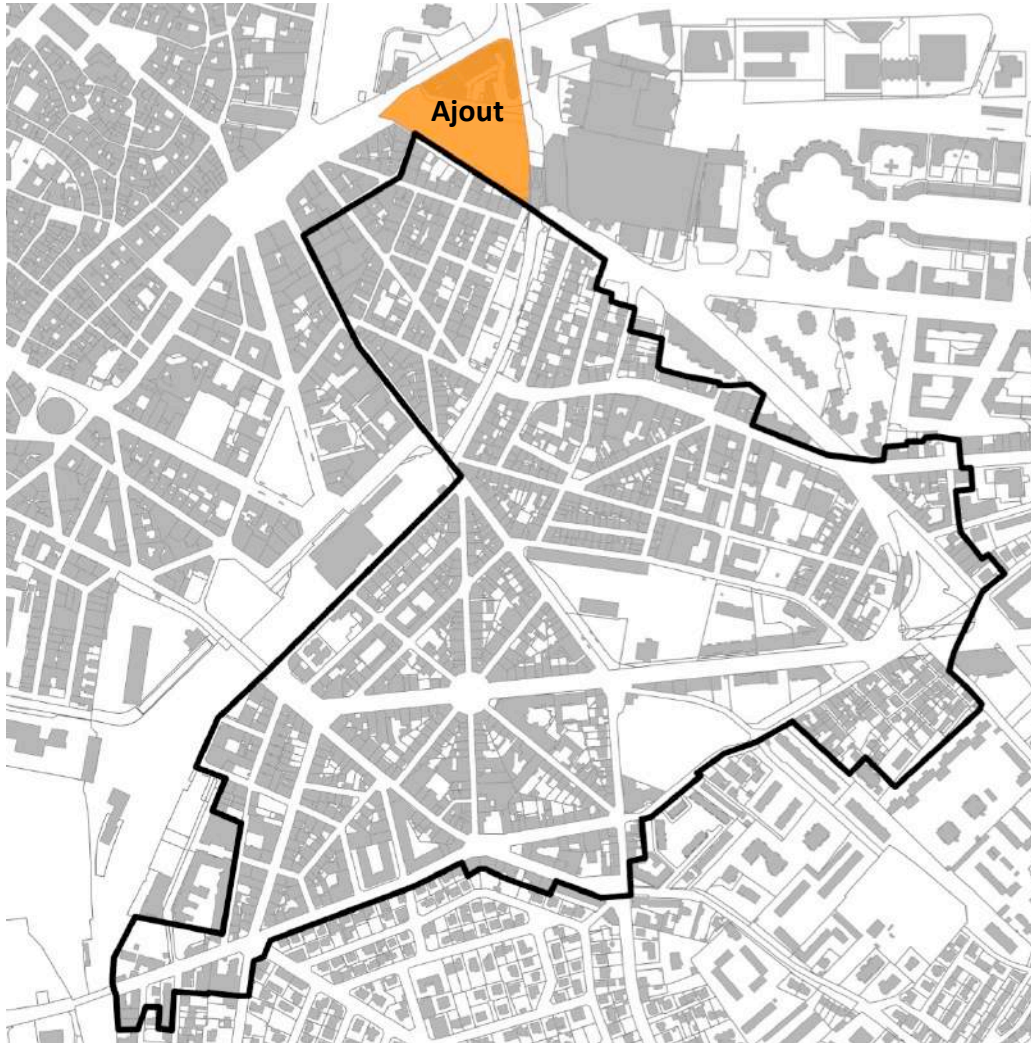
Toutes ces actions sont destinées à améliorer la qualité de vie des habitants du grand centre ville.



4. ORIENTATION GÉNÉRALES ET PRESCRIPTIONS

4.1. JUSTIFICATION DU ZONAGE

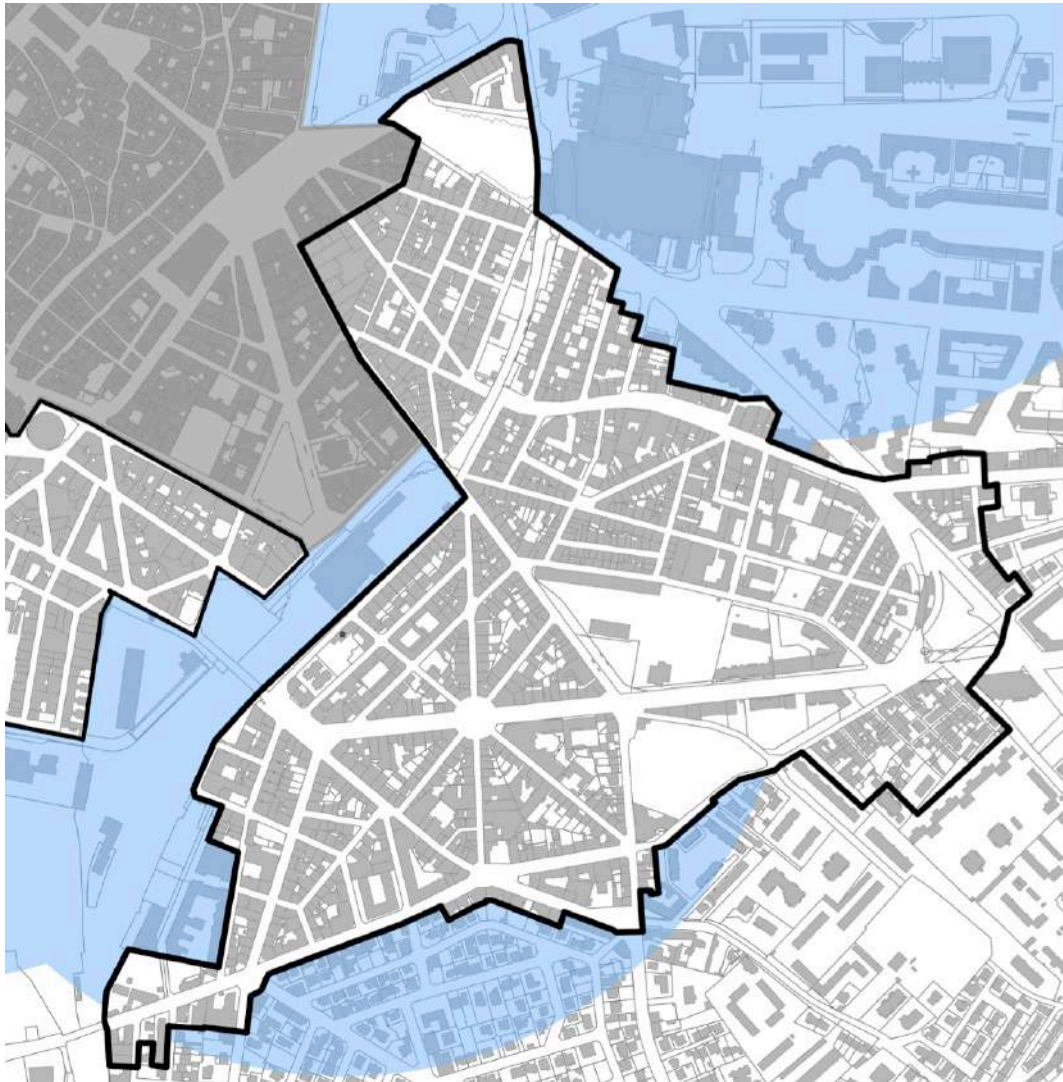
4.1.1. Modifications du périmètre



La délimitation de la ZPPAUP Sud-Gare / Méditerranée correspond à celle des faubourgs du XIX^e siècle visibles sur le plan Kruger, quartiers relativement denses, avec du bâti aligné en continu le long des voies.

L'AVAP est étendue au Nord-Est par l'adjonction des immeubles qui bordent l'avenue Frédéric Mistral, ancienne limite du rempart de la citadelle.

4.1.2. Protections rétablies

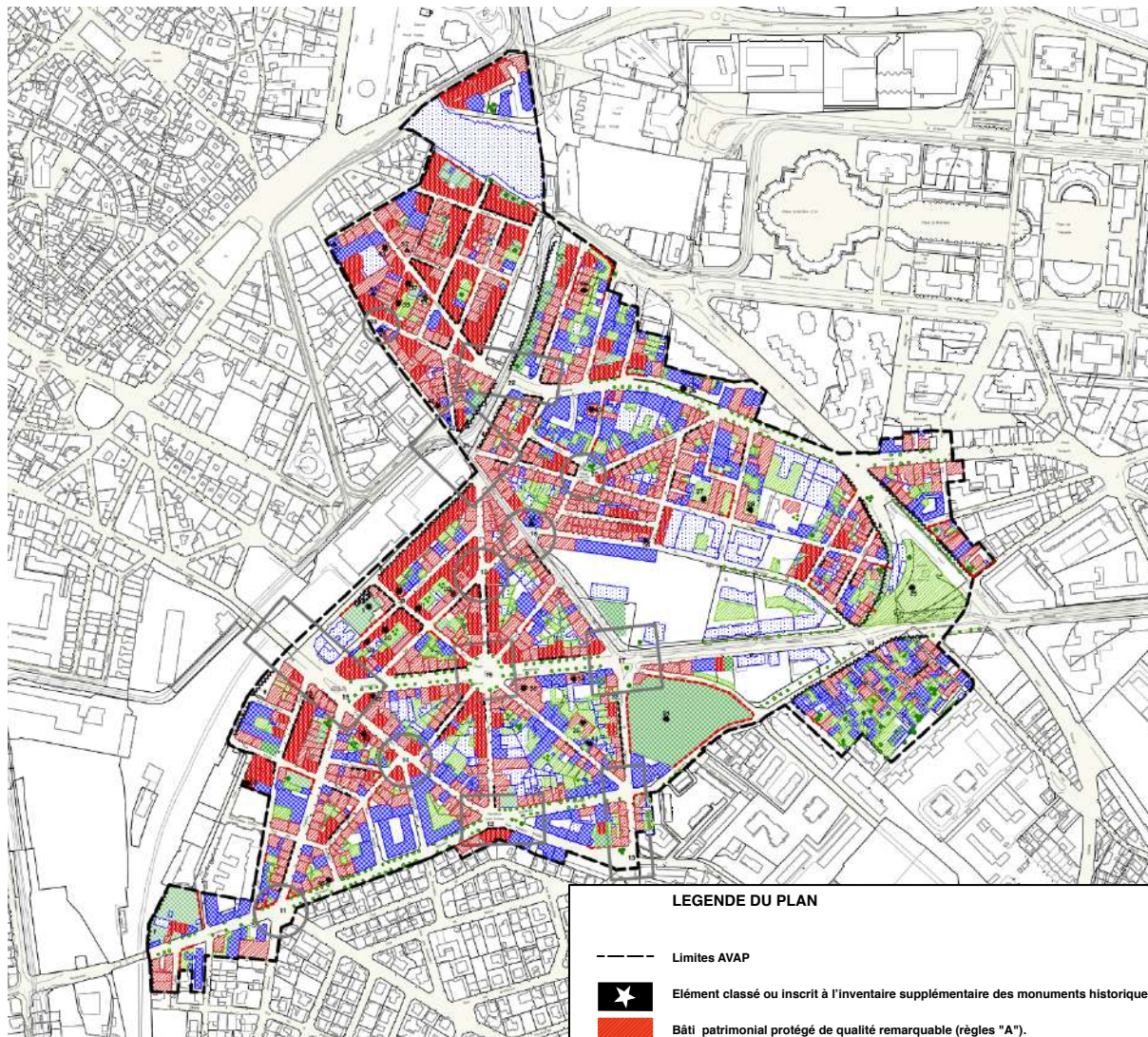


Hors du périmètre de l'AVAP, le régime de protection propre aux immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés à l'intérieur de son périmètre continuent de s'appliquer dans les parties résiduelles des périmètres d'abords.


















L'UDAP est en train d'élaborer des périmètres délimités des abords (PDA) autour des monuments historiques situés à l'intérieur ou à proximité des AVAP. L'articulation entre ces périmètres et celui des AVAP est réfléchi pour que les PDA s'adaptent aux limites des AVAP.

En ce qui concerne l'AVAP Sud-Gare / méditerranée, les périmètres délimités des abords de la Gare Saint-Roch et du Bureau de l'Octroi du Pont Juvénal ont été approuvés le 5 mars 2015

4.1.3. Plan général de l'AVAP







LEGENDE DU PLAN

-  Limites AVAP
-  Élément classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
-  Bâti patrimonial protégé de qualité remarquable (règles "A").
-  Bâti patrimonial protégé de qualité courante (règles "B").
-  Bâti d'accompagnement (règles "C").
-  Bâti hors trame urbaine (règles "D").
-  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.
-  △ Élément particulier qui porte atteinte aux perspectives urbaines et nécessite des prescriptions spécifiques reportées sur une fiche individuelle.
-  ~~~~~ Séquence Urbaine (ensemble de façades) faisant l'objet de prescriptions spécifiques 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
-  ●●●● Alignement d'arbres remarquable, protégé
-  ●●●● Arbre ou groupement d'arbres remarquables, protégé
-  Jardin, boisement, enclos ou espace végétalisé à créer ou à préserver

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 » :

	Bâti patrimonial protégé de qualité remarquable (règles « A »).
	Bâti patrimonial protégé de qualité courante (règles « B »).
	Bâti d'accompagnement (règles « C »).
	Bâti hors trame urbaine (règles « D »).

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 pour 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 :

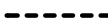
- les **interventions sur le bâti existant** (chapitre C1),
- les **extensions et surélévations de ces bâtiments** et les **constructions neuves** (chapitre C2).

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 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. 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.

	Ensemble Architectural (façades homogènes issues d'une même opération).
---	---

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, et les constructions neuves des zones de projet, 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, et les constructions neuves des zones de projet, 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.) ;

	Boisement, parc, square ou jardin remarquables protégés
	Alignement d'arbres remarquable, protégé
	Arbre ou groupement d'arbres remarquables, protégé
	Jardin, boisement, enclos ou espace végétalisé à créer ou à préserver

- 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 règlementaires visent à harmoniser le mobilier urbain et les éléments de signalétique avec le contexte urbain environnant.

4.4.6. ÉCLAIRAGE

Les prescriptions règlementaires 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 règlementaires 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 règlementaires visent à rappeler que toutes ces installations doivent être discrètes et dissimulées, respecter l'architecture.

4.4.9. PUBLICITÉ ET PRÉ-ENSEIGNES

Les prescriptions règlementaires 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 une étoile à huit branches sur le plan et classés en 5 catégories :

- Fronts bâtis (indiqués par un zébra sur le plan)
- Carrefour majeur (indiqué par un rectangle ou un cercle sur le plan)
- Grands espaces végétalisés (indiqué par une trame verte sur le plan)
- Équipements
- Immeubles



Élément patrimonial qui nécessite des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant, reportées sur une fiche individuelle.



Élément particulier qui porte atteinte aux perspectives urbaines et nécessite des prescriptions spécifiques reportées sur une fiche individuelle.



Séquence Urbaine (ensemble de façades) faisant l'objet de prescriptions spécifiques reportées sur une fiche individuelle.



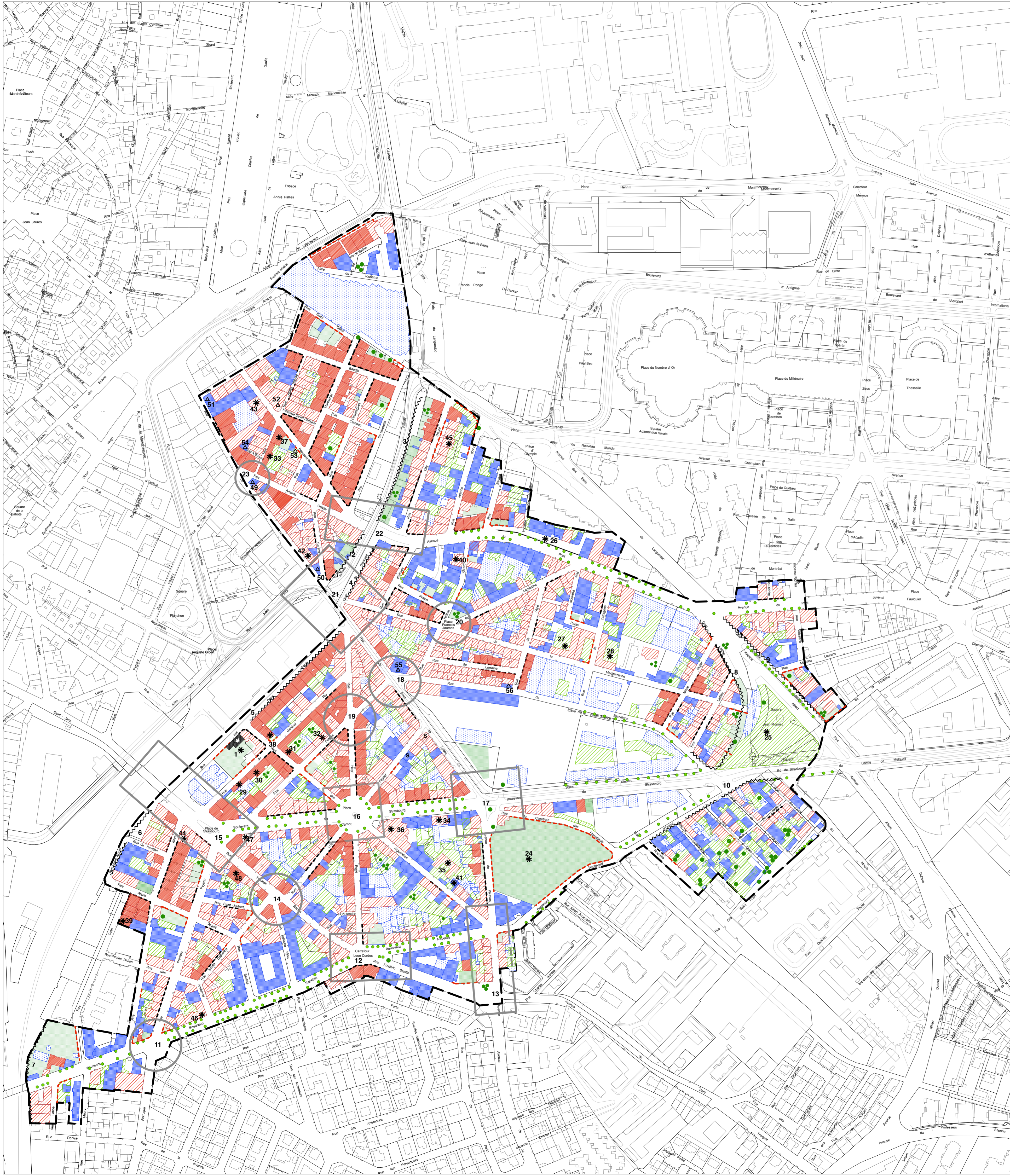
Lieu remarquable faisant l'objet de prescriptions spécifiques reportées sur une fiche individuelle.

7

Numéro de fiche individuelle de prescriptions



5. ANNEXE : DIAGNOSTIC



LEGENDE DU PLAN

- Limites AVAP
- ★ Éléments classés ou inscrits 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
- * Éléments patrimoniaux qui nécessitent des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant, reportées sur une fiche individuelle.
- △ Éléments particuliers qui portent atteinte aux perspectives urbaines et nécessitent des prescriptions spécifiques reportées sur une fiche individuelle.
- ~~~~ Séquence Urbaine (ensemble de façades) faisant l'objet de prescriptions spécifiques 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
- Alignement d'arbres remarquable, protégé
- Arbre ou groupement d'arbres remarquables, protégé
- ▨ Jardin, boisement, enclos ou espace végétalisés à créer ou à préserver



Montpellier Méditerranée Métropole
Département de l'Hérault

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

SUD GARE - MEDITERRANEE

PLAN DE ZONAGE

échelle 1/2500
Juin 2017

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
Aurélien 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

Chargés d'étude
Isabelle GUERIN
Mandataire de l'équipe
Architecte DPLG Architecte du patrimoine Urbaniste OPQU
71 traverse du Tonkin 13010 Marseille
Philippe SAUNIER Architecte ENSAIS Urbaniste OPQU
Aurélien ROUQUETTE Architecte DPLG Architecte du patrimoine
Isabelle BRILLON Architecte DPLG
Alice BROILLIARD Paysagiste DPLG
NATURALIA Bureau d'études environnementales

Montpellier Méditerranée Métropole

Hérault

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

SUD-GARE / MEDITERRANÉE



RÈGLEMENT

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine **SUD-GARE / MÉDITERRANÉE**

- 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

Aurélië 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
Aurélië 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

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	7
2. ESPACES PUBLICS.....	18
3. DOMAINE PRIVÉ.....	23
3.A BATIMENTS PATRIMONIAUX REMARQUABLES.....	23
3.B BATIMENTS PATRIMONIAUX COURANTS.....	34
3.B0 Généralités	34
3.B1 Parties à restaurer/réhabiliter.....	35
3.B2 Parties construites, extension ou surélévation.....	48
3.C BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT	59
3.C0 Généralités	59
3.C1 Parties à restaurer/réhabiliter.....	60
3.C2 Parties construites, extension ou surélévation.....	73
3.D BATIMENTS HORS TRAME URBAINE.....	84

B PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

1. PRÉSENTATION.....	94
2. FICHES DE PRESCRIPTIONS.....	99

C ANNEXE

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR LES RAVALEMENTS.....	159
---	------------

A... RÈGLEMENT GÉNÉRAL

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. Fondements législatifs, portées juridiques et effets

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) Sud-Gare / Méditerranée 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 Sud-Gare / Méditerranée, 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 Sud-Gare / Méditerranée concerne les faubourgs urbanisés à la fin du XIX^e siècle au sud-est du centre ancien sous la forme de grands lotissements.

L'enjeu est de préserver l'identité de ces faubourgs. Ils assurent la transition entre la ville historique et les extensions contemporaines et renforcent l'image du centre-ville au sein de l'agglomération montpelliéraine.

Le premier objectif est de préserver la structure urbaine spécifique et la qualité des ambiances du secteur, issue notamment de la petite échelle du tissu urbain :

- en mettant en valeur les arrivées sur le centre ancien de Montpellier, avenue du Pont Juvénal, rue du Pont de Lattes, rue Frédéric Bazille, boulevards Rabelais et d'Orient, avenue des Etats du Languedoc, boulevard de Strasbourg ;
- en préservant la lecture des voies des lotissements, avec :
 - le maintien du gabarit des voies défini par la largeur des voies, les hauteurs des façades et le caractère plus ou moins régulier des épannelages du bâti suivant les quartiers ;
 - le maintien de la lecture des intersections de voies ;
 - la préservation et la mise en valeur des fronts bâtis qui délimitent ces rues, caractérisés par le rythme donné par un petit parcellaire et la présence de nombreuses façades aux décors XIX^e -début XX^e siècle souvent regroupées en ensemble de façades homogènes.

Le deuxième objectif, sous-jacent au premier, est de préserver l'ensemble du bâti présentant des typologies architecturales de la fin du XIX^e et de la première moitié du XX^e siècle, avec une protection renforcée des immeubles les plus remarquables ou singuliers.

Le troisième objectif est de préserver dans le site de l'AVAP ses caractéristiques écologiques, avec notamment le maintien des alignements d'arbres le long des voies majeures, des grands espaces végétalisés du cimetière des Protestants et du square Jean Monnet, ainsi que le maintien de la couverture végétale dans les parcelles privées.

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 :

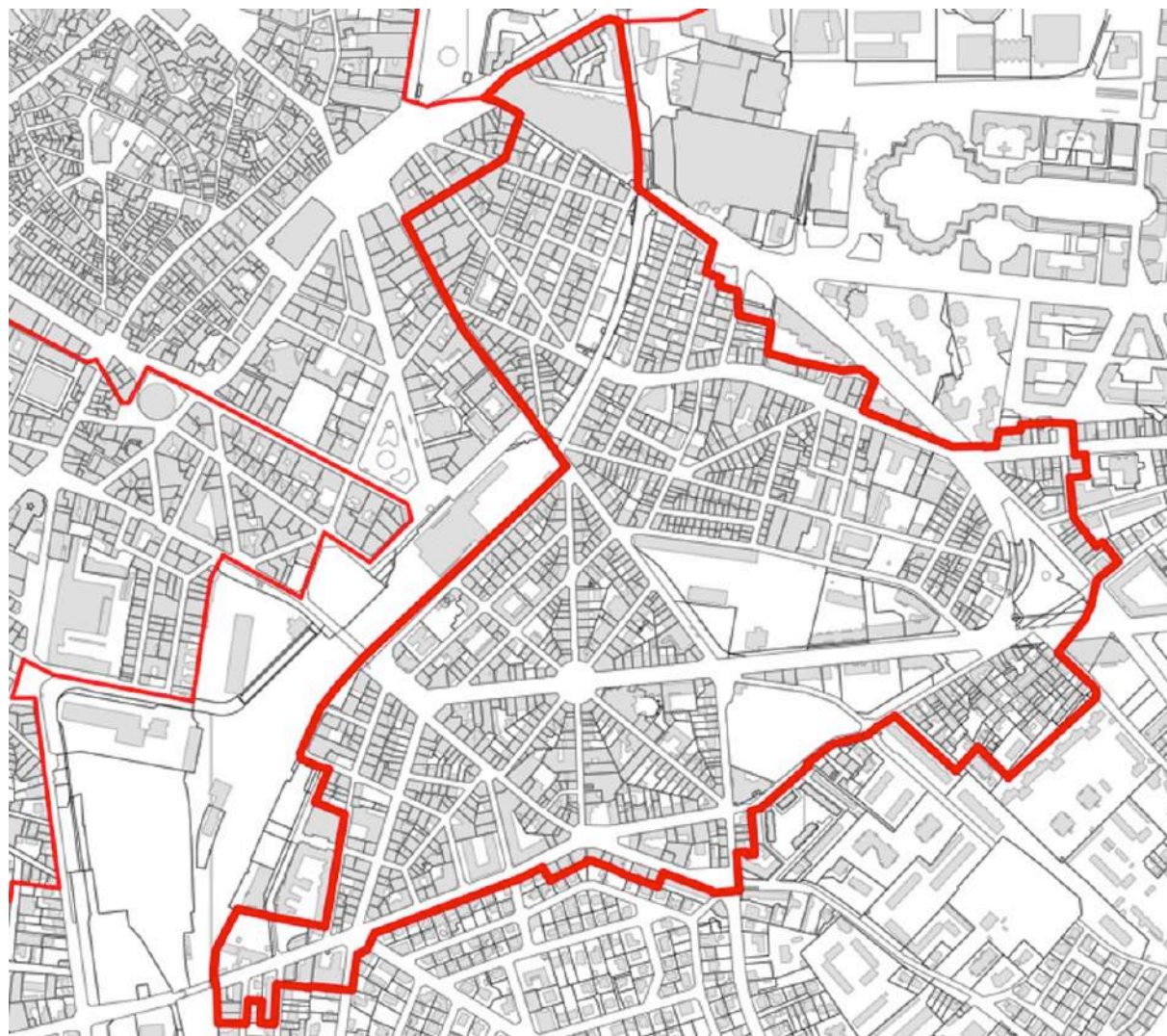
— à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;

— 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)

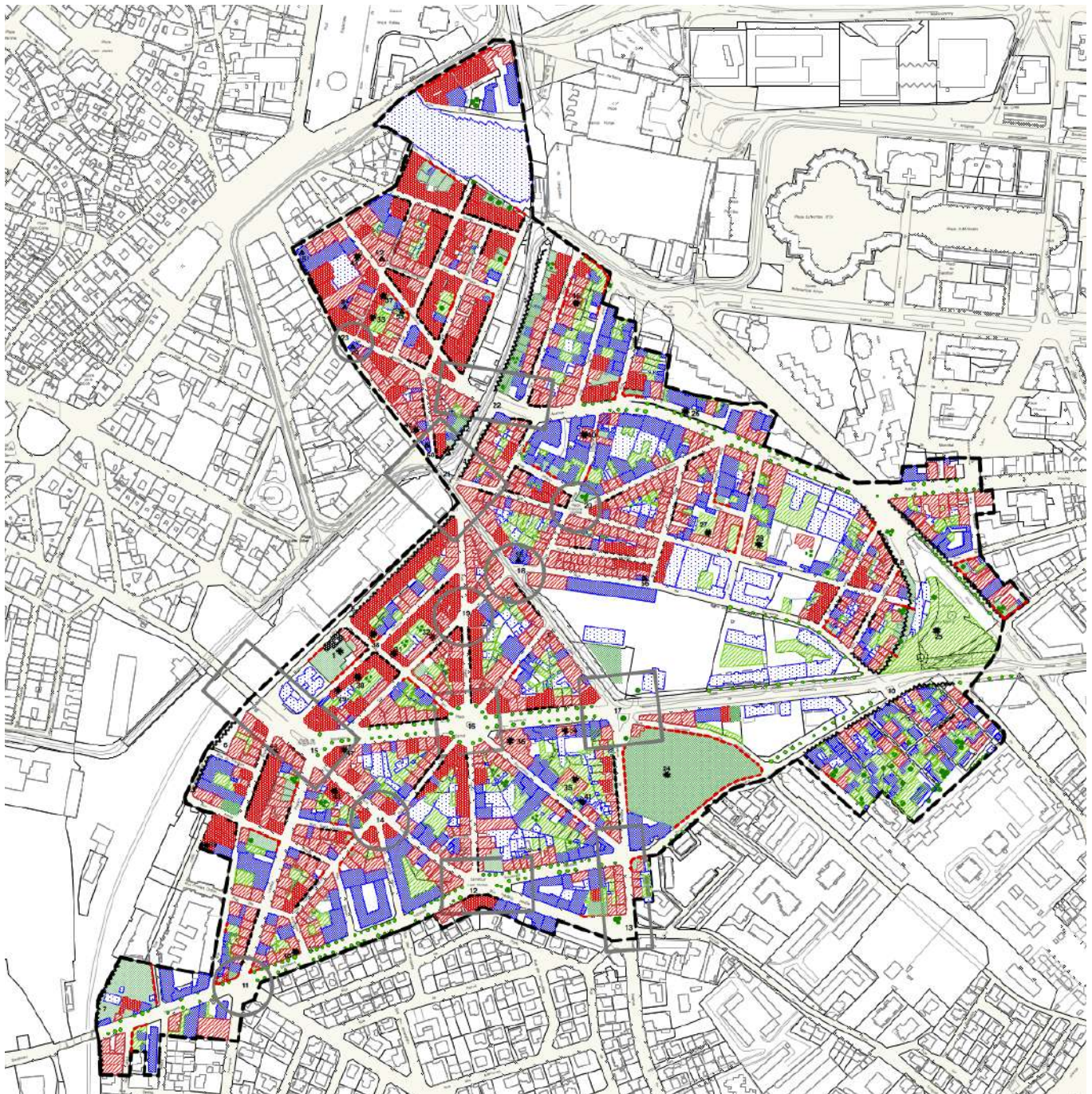
1.3. Champ d'application territorial et légende du plan

1.3.1. Limites



Limites de l'AVAP Sud-Gare / Méditerranée

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 »**.

Ce type de bâtiment a été en général construit à l'époque de la mise en place des lotissements et sa préservation présente un intérêt lié à sa qualité intrinsèque ou relative au quartier où il se trouve.

Il relève en majeure partie d'une typologie propre à cette époque ou en présente encore une disposition intéressante (partie de façade, élément de modénature, composition lisible bien que dénaturée, etc.).

L'objectif est de restaurer et de mettre en valeur tout ce qui relève de la typologie d'origine.

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.

Les parties d'immeubles en cœur d'îlot peuvent être partiellement démolies si elles ne comportent pas d'élément à forte valeur patrimoniale, afin d'améliorer l'habitabilité du tissu urbain.

- **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, hors zones de projet, 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 »**.

Ces mêmes règles s'appliquent aux bâtiments à construire dans les « zones de projet », signalées au plan par des hachures brunes très lâches.

L'objectif est d'améliorer l'insertion de ces bâtiments dans les faubourgs à l'occasion de travaux de ravalement ou de restructuration. En cas de nouveaux projets, il est d'intégrer le nouveau bâti dans le tissu urbain pour préserver l'échelle des faubourgs, la lisibilité de la structure urbaine et la qualité de son architecture.

Les bâtiments ou lieux nécessitant des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant font l'objet de fiches individuelles.

LEGENDE DU PLAN

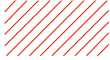
--- Limites AVAP



Élément classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.



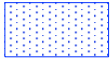
Bâti patrimonial protégé de qualité remarquable (règles "A").



Bâti patrimonial protégé de qualité courante (règles "B").



Bâti d'accompagnement (règles "C").



Bâti hors trame urbaine (règles "D").

----- 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.



Élément particulier qui porte atteinte aux perspectives urbaines et nécessite des prescriptions spécifiques reportées sur une fiche individuelle.



Séquence Urbaine (ensemble de façades) faisant l'objet de prescriptions spécifiques 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



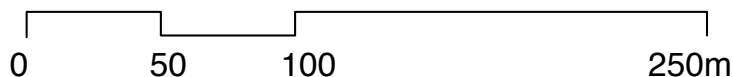
Alignement d'arbres remarquable, protégé



Arbre ou groupement d'arbres remarquables, protégé



Jardin, boisement, enclos ou espace végétalisé à créer ou à préserver



L'AVAP identifie sur le document graphique quatre 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.

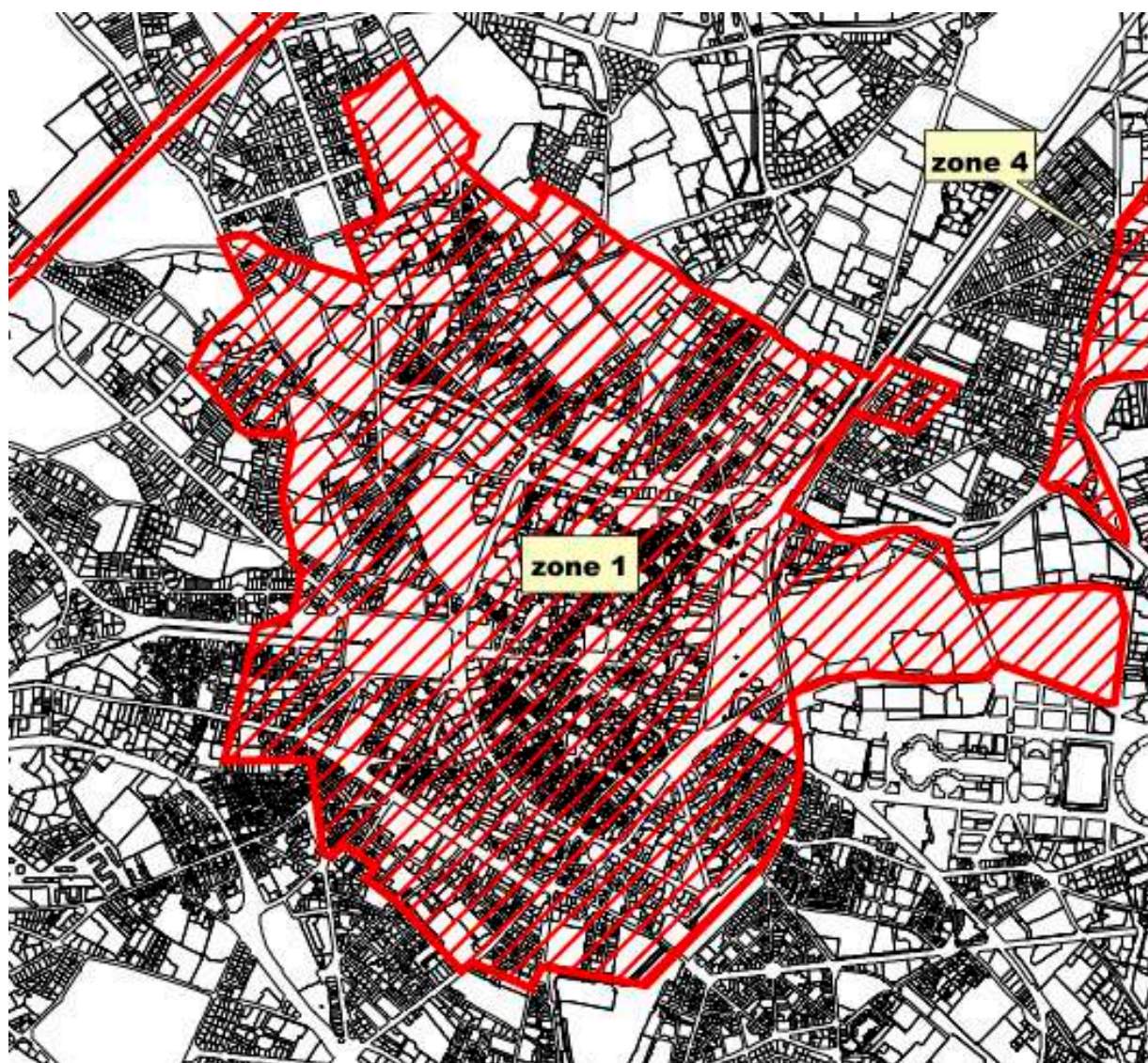
- **Les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés** indiqués sur le plan par des ronds verts.

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.



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.

conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville.

Sont indiqués sur le plan :

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

a) 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.

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.

d) les espaces végétalisés préservés ou à créer

Les espaces végétalisés indiqués sur le plan par une

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 de Strasbourg, du boulevard Rabelais, du boulevard Vieussens, du boulevard d'Orient, et de l'avenue du Pont Juvénal) .

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).

En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes

trame hachurée vert clair sont préservés ou sont créés. Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

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.

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 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.

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 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

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.

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 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.

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 intégrés 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.

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^e, XIX^e ou XX^e siècle).

3.A- 2 TOITURE

Les toitures sont conservées, restaurées ou restituées dans l'état correspondant à l'époque de construction du bâtiment (XVIII^e, XIX^e ou XX^e 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 maçonnes.

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-XX^e 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, ancras 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 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 ».

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.

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 soit d'un mur en

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.

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 ;
- 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.

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 des structures et natures de sol.

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

- 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.

- 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

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

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, 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 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.

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.

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 des typologies propres aux époques où se sont construits ces faubourgs, du XVIII^e au début XX^e. 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.

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 d'immeubles en cœur d'îlot peuvent être partiellement démolies si elles ne comportent pas d'élément à valeur patrimoniale.

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 du bâtiment restant.

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 ;

Les objectifs sont :

- de restaurer et de mettre en valeur les bâtiments et éléments 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 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.).

- 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 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

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.

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 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

Les maisons de la fin du XIX^e et du début XX^e 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 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.

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 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.

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.

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.

3.B1 - 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

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.

Les dispositifs de fermeture en rez-de-chaussée sont destinés à être traités par la Ville avec un produit anti-graffitis.

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 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^e début XX^e 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

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.

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^e 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.

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 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 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.

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

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. 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^e du début du XX^e 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 ;

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.

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^e siècle).

Les portes sont conservées, restaurées, et restituées 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 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, 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.

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 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 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 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) ;
- 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.

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.

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.

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.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

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 ;
- 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

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 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,

avec des traverses en fer plat.

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.

ou une inclinaison choisie afin de ne pas voir au travers l'équipement technique.

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 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.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.

Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont

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.

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

- a) Les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés

Les espaces végétalisés remarquables indiqués sur le

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.

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.

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.

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 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

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.

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.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 conditions :

- 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.

Rue Pralon, rue F. Périer, rue d'Oran, certaines maisons qui ont été remaniées témoignent d'implantation de la fin du XIX^e / début XX^e siècle.

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.

L'irrégularité des épannelages est une des caractéristiques de certaines rues du quartier Méditerranée.

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.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.

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

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 faîtages 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^e et du début XX^e 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.

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.

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.

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.

Avant extension ou rehaussement du bâti, il faut considérer le contexte : statut et forme de l'espace

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 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.)

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.

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.

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, 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 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

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 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 ;

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.

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

- 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.

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.

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.).

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.

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 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.

La clôture peut être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales adaptées au caractère de la rue.

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.

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

- a) Les boisements, parcs, squares ou jardins

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.

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.

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 perpétuées : 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.

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 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

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.

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 démoli 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 bâtiments et éléments en fonction de leurs typologie ;
- 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 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.).

L'implantation des constructions neuves résulte d'un plan d'aménagement d'ensemble du terrain ; elles respectent les tracés et compositions existants et mettent en valeur le bâti patrimonial éventuellement présent sur le site.

L'implantation des constructions maintient le principe de la présence d'espaces végétalisés avec des arbres et des jardins privés en cœur d'îlot.

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^e et du début XX^e 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^e début XX^e 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^e 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 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 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^e du début du XX^e 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^e 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 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.C1-4)

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.

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.

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.

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 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.C1- 6 ESPACES NON BATIS

(parc, jardin, cour, ...)

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.

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.

Sont indiqués sur le plan :

- a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés
- b) les alignements d'arbres remarquables protégés

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

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.

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.

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 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.

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

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.

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.

Tout projet urbain et toute demande d'autorisation comporte un volet paysager qui comprend au minimum une simulation des volumes du projet dans son environnement avec l'inscription des constructions envisagées dans les perspectives urbaines.

Pour les terrains de l'ancienne usine à gaz situés entre la rue Barcelone et le boulevard de Strasbourg, il s'agit de :

- *conserver la continuité des grandes voies d'accès au centre ville, rue du Pont de Lattes et boulevard de Strasbourg, avec la préservation de la hiérarchie des voies aux intersections ;*
- *maintenir le gabarit des petites voies de lotissement, rues de la Méditerranée, de Tarragone, et la qualité des perspectives urbaines.*
- *conserver l'échelle de la rue Barcelone ;*
- *maintenir la qualité des perspectives urbaines.*

La création de nouvelles voies doit s'inscrire dans la trame générale, respecter la hiérarchie actuelle des voies et veiller au maintien des liens visuels réfléchi pour ne pas nuire à ces points de vue.

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.

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

La continuité de la lecture du boulevard de Strasbourg doit être préservée lors de la restructuration du carrefour rue du Pont de Lattes / boulevard de Strasbourg

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.

Les égouts et faîtages 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 :

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.).

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

- 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.

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.

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.

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

Les perspectives depuis la rue Figuier, la rue de l'Aire, la rue de Tarragone doivent être prises en compte pour l'aménagement des terrains de l'ancienne usine à gaz. Les nouvelles façades seront visibles en fond de perspectives depuis ces rues et devront être particulièrement soignées.

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.

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.

Le nu de la façade respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace public, ni ne débordé 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

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.

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.

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 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 (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.

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.

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 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

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.

Les bâches et stores banne 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.

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

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.

La clôture peut être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales adaptées au caractère de la rue.

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 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.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

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.

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 étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière.

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

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.

Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion

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.

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 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.

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 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.

L'objectif est d'améliorer leur insertion dans le paysage urbain, à l'occasion de travaux de ravalement ou de restructuration.

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.D- 1 VOLUME

a) Implantation

Le principe général est que les espaces publics sont limités par des fronts bâtis ou par des clôtures.

Si le bâti est implanté en retrait de l'espace public, des arbres de grand développement occupant les espaces privés à l'arrière des clôtures ferment les perspectives urbaines.

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.

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

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.).

Il est en général utile de démolir les constructions et édifices rapportés en cœur d'îlot pour améliorer l'habitabilité du tissu urbain, sous réserve qu'ils ne comportent aucun élément patrimonial remarquable.

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'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 brillant ou réfléchissant.

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 brillant, 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 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.).

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.

Les dispositifs de fermeture en rez-de-chaussée sont destinés à être traités par la Ville avec un produit anti-graffitis.

- 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 réseau EDF, France Télécom, câblo-opérateurs, etc.).

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.

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 décrotées 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

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^e 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 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

n'empiète pas sur l'espace, ni ne débordent 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.

f) 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.

g) 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.

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. Les descentes d'eau sont positionnées en fonction de la composition de la façade.

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.

menuiseries.

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 :

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 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

- 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 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 barreaudages.

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 brillant, 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 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.

Toute intervention sur les devantures et vitrine doit respecter le « Guide de recommandations de devantures commerciales ».

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.

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 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 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.D- 6 ESPACES NON BATIS (parc, jardin, cour, ...)

Les espaces libres participent à la mise en valeur de l'architecture et du tissu urbain

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 de la rue.

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.

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

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

d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer

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.

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.

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 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

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, 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.

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.

B...PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES

PRESENTATION DES FICHES DE PRESCRIPTIONS

Les éléments particuliers nécessitant des prescriptions spécifiques pour compléter ou préciser le règlement courant sont inventoriés et font l'objet de fiches individuelles.

Ils sont indiqués sur le plan par leurs numéros de fiches.

Les fiches décrivent l'élément et précisent les prescriptions particulières qui s'y appliquent, qui priment sur le règlement courant.

Trois types d'éléments sont recensés et repérés sur le plan de l'AVAP :

1- Les immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques sont signalés par une étoile blanche sur fond noir sur le plan. Deux sont présents sur l'AVAP Sud-Gare Méditerranée.

2- Les éléments à protéger nécessitant des prescriptions particulières sont classés en 5 catégories :

- fronts bâtis (indiqués par un zébra sur le plan)
- carrefour majeur (indiqué par un rectangle ou un cercle sur le plan)
- grands espaces végétalisés (indiqué par une trame verte sur le plan)
- équipement
- immeubles.

Ces deux derniers types d'éléments sont repérés par une étoile à huit branches sur le plan.

3- Les immeubles qui portent atteinte à la perception des perspectives urbaines et nécessiteraient une intervention forte pour améliorer leur intégration. La fiche de prescriptions précise le type d'intervention souhaitable.

Ils sont signalés par un triangle sur le plan.

LISTE DES FICHES DE PRESCRIPTIONS

CATEGORIE 1

Immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques

DESIGNATION	ADRESSE	FICHE
Hôtel Lefèvre et jardin	2 Rue des Deux Ponts	1

CATEGORIE 2

Éléments à protéger ou mettre en valeur

DESIGNATION	ADRESSE	FICHE
FRONTS BATI		
Avenue H. Frenay Nord	Arrière du 2 au 20 rue Sérane et du 20 au 26 rue Ollivier	2
Avenue H. Frenay Sud	Arrière du 1 au 27 rue Cité Benoît	3
Quai de Sauvage	Ensemble des façades du quai de Sauvage	4
Rue des Deux Ponts	Du 1 au 29 rue des Deux Ponts	5
Du pont de Sète à la rue Alquier	Arrière du 1 place de Strasbourg et 2 rue Pavillon, 5 au 9 rue Alexis Alquier	6
Pont Leyris	Arrière du 9 bd Vieussens et du 1 au 3 rue Labé	7
Quai Laffite	Du 2 au 6 quai Laffite 53, 55 rue de Barcelone 72 rue de la Méditerranée	8
Quai Laurens	Du 56 av. du Pont Juvénal au 29 quai Laurens	9
Boulevard d'Orient	Du 4 au 22 boulevard d'Orient	10
CARREFOURS MAJEURS		
Rue F. Peyson/ Boulevards Rabelais et Vieussens	35 et 36 Peyson ,2 Rabelais, 3 et 2 Perruque	11
Carrefour Léon Cordes	25, 29, 33, 31 bd Rabelais, 30 à 45 rue Bazille	12
Palavas/ Bazille/ Rabelais/ Aiguerelles	28 à 40, 5 à 11 av Palavas, 56 Aiguerelles	13
Ste Catherine / Figuier / Bazille	1,2 Ste Catherine 14,16 Bazille, 1 Mion	14
Place de Strasbourg	Toutes les façades place de Strasbourg	15
Place Carnot	Toutes les façades de la place	16
Bd de Strasbourg / rue du Pont de Lattes, av. de Palavas	28, 30, 41 bd de Strasbourg Angle îlot EDF	17
Rues du Pont de Lattes/ de Barcelone/ Fargès	1, 3 Barcelone, 12, 14 Pont de Lattes Angle îlot EDF	18
Rues H. René / Fargès	16, 18, 13, 15 Henri René, 7 Fargès	19
Place Jaumes	Façades place Jaumes + 24, 26 Méditerranée	20
Pont de Lattes	1, 2 Sérane, 35 Verdun, 1 Sauvage, 2 Méditerranée 2 Pont de Lattes, 2 Henri René	21
Rues Boussairolles / Ollivier	19, 20 à 26 Aristide Ollivier , 27 Boussairolles	22
Rues de Verdun / A. Ollivier	2 Aristide Ollivier, 1, 15 Verdun	23
LIEUX SPECIFIQUE		
Cimetière des Protestants	1 avenue de Palavas	24
Square Jean Monnet	Avenue Albert Dubout/Boulevard de Strasbourg	25
Mur de l'avenue du Pont Juvénal	En face du 17 au 23 avenue du Pont Juvénal	26
BATI : EQUIPEMENT		
Ecole Jules Simon	45 rue de la Méditerranée	27

Ecole Florian	49 rue de la Méditerranée	28
Crèche Edelweiss	21 rue du Général Riu	29
Ecole Paul Bert	19 rue du Général Riu	30
Ecole Victor Hugo	7 rue des Aiguerelles	31
Ecole Louis Figuié	14 rue Fargès	32
Ecole Notre Dame	3 rue A. Ollivier	33
Collège Saint François d'Assise	24 bd de Strasbourg	34
Collège des Franciscaines	23 rue des Aiguerelles	35
Eglise des Saints François	19 rue des Aiguerelles	36
BATI : IMMEUBLE ET MAISONS		
Maison angle rue Bruyas / rue Boussairolles	4 rue Alfred Bruyas	37
Maison rue des Aiguerelles / rue du général Riu	5 rue des Aiguerelles	38
Maison « Colin », architecte E. Leenarht	5 rue Colin	39
Maisons rue Isidore Girard	25, 27 rue Isidore Girard	40
Maison 25 rue des Aiguerelles	25 rue des Aiguerelles	41
Façade années 30, architecte Paisheng	33 rue de Verdun	42
Immeuble 1929, architecte Louis Carlier	12 rue Boussairolles	43
Immeuble années 30 architecte Marcel Bernard	3 rue Boyer	44
Maison Boislève architecte Marcel Bernard	22 rue Cité Benoît	45
Immeuble années 40	7, 9, 11 bd Rabelais	46
Immeuble années 1950-60	4 boulevard de Strasbourg	47
Devanture en céramique (années 1930-40)	19 rue Frédéric Bazille	48

CATEGORIE 3

Eléments portant atteinte aux perspectives urbaines, nécessitant une amélioration

DESIGNATION	ADRESSE	FICHE
IMMEUBLES		
Angle à traiter	3 et 5 rue de Verdun	49
Angle à traiter	2 rue Ollivier	50
Angle à traiter	33 et 35 rue de Verdun	51
Angle à traiter	13 rue Boussairolles	52
Angle à traiter	18 rue Boussairolles	53
Fond de cour à traiter	6 Impasse Bruyas	54
Angle à traiter	1 rue du Pont de Lattes, 1 rue de Barcelone	55
Angle à traiter	31 rue de Barcelone	56

IMMEUBLE INSCRIT au titre des Monuments Historiques



Hôtel Lefèvre et Jardin

2 rue des Deux Ponts 1

Description

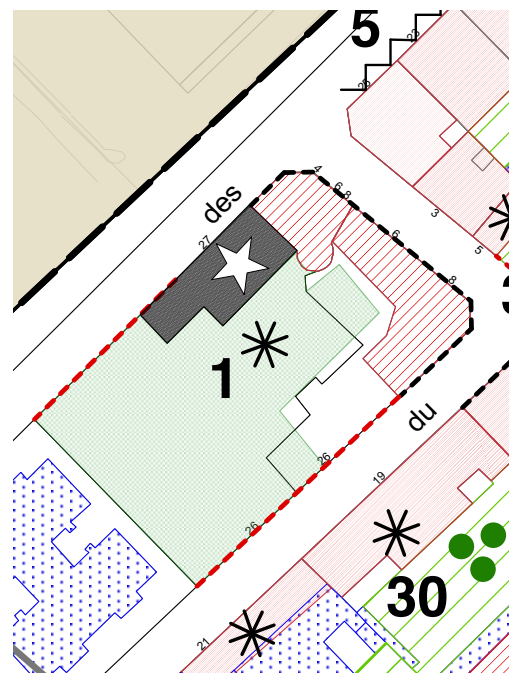
Hôtel particulier et atelier conçus au bord de la ligne du chemin de fer de 1885 à 1890 par Edouard Lefèvre, entrepreneur de décoration, sculpteur et ornemaniste, décorateur des gares du PLM. La façade donnant sur le jardin à l'anglaise présente deux premiers niveaux agrémentés d'une galerie en bois, fermée à l'étage par de grandes verrières avec vitraux. Galerie et décor intérieur inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 19 novembre 1985..

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

La galerie extérieure est protégée par l'inscription au titre des Monuments Historiques.

Les grands arbres du parc jouent un rôle important dans la perception des espaces publics. Ils participent au front bâti, signalent l'hôtel et doivent être préservés.



ELEMENTS PROTEGES



Front bâti

avenue H. Frenay arrière rues Sérane et Ollivier

2

Description

Arrière du 2 au 20 rue Sérane et du 20 au 26 rue Aristide Ollivier.

Arrières de parcelle donnant lors de l'édification du lotissement sur la voie ferrée et mis en évidence aujourd'hui par la création du ponton du tramway.

Une maison intéressante des années 1920 occupe le cœur d'îlot.

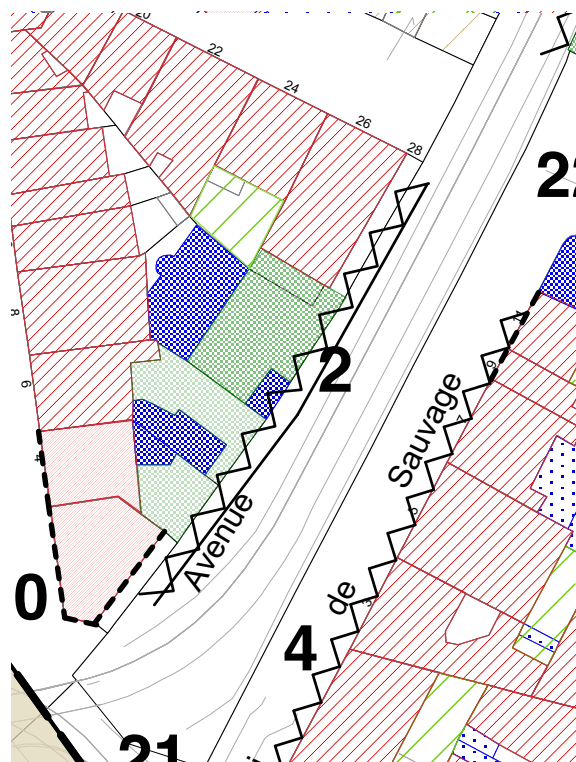
Règles à suivre : type A, B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Une attention particulière est à accorder au traitement de toutes les façades visibles de l'avenue Henri Frenay.

La maison de cœur d'îlot a été recouverte récemment d'un enduit rouge agressif qui rompt l'homogénéité des teintes du front bâti. Elle gagnerait à retrouver un enduit de teinte plus neutre, ocre clair, comme initialement

Elle ne peut être démolie qu'à condition d'être remplacée par un immeuble qui recrée un front bâti de qualité.





Front bâti

avenue H. Frenay / arrière rue Cité Benoît

3

Description

Arrières du 1 au 27 rue Cité Benoît. Maisons en bande avec jardin. Seules les toitures sont visibles de l'avenue Henri Frenay.

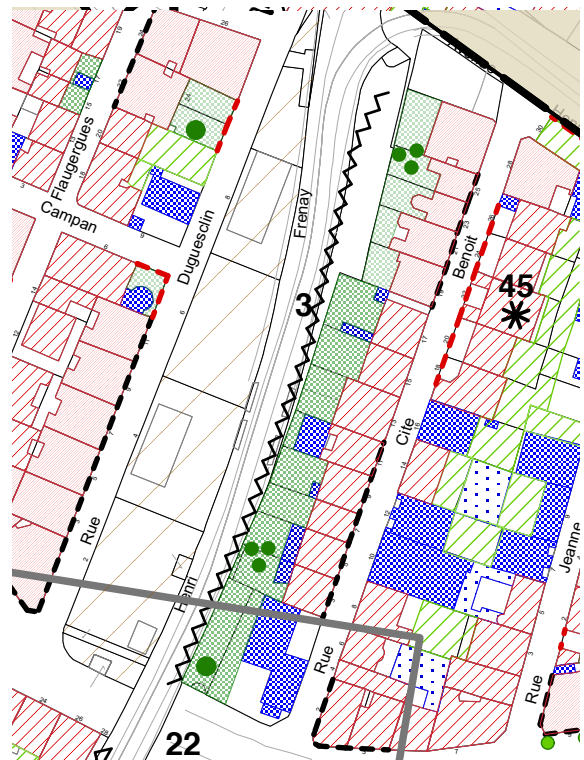
L'immeuble contemporain à l'angle de l'avenue du Pont Juvénal ne respecte ni le gabarit ni les alignements du tissu urbain des lotissements.

Règles à suivre : type A, B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Une attention particulière est à porter au traitement des toitures des maisons en bande qui doivent être restaurées avec des matériaux correspondant à la typologie des bâtiments.

Toute intervention portant sur l'immeuble contemporain doit contribuer à améliorer la qualité du front bâti.





Front bâti

quai de Sauvage

4

Description

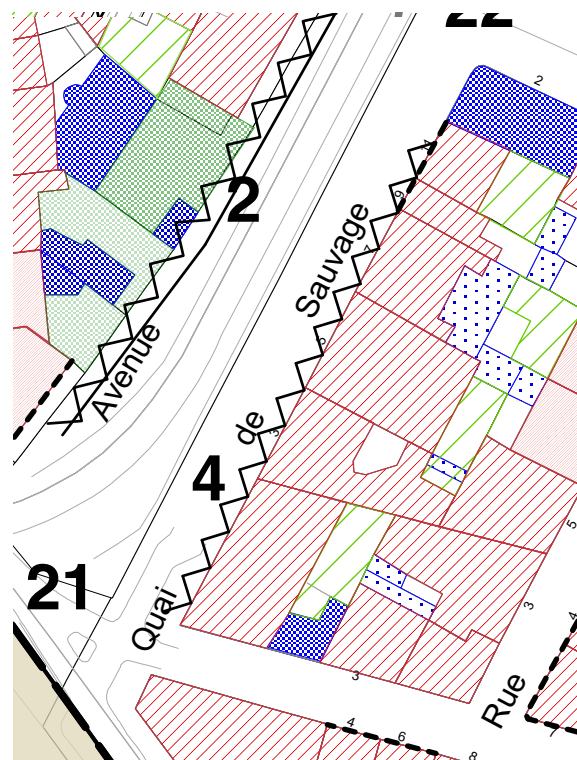
1 au 11 quai de Sauvage, 2 av. du Pont Juvénal.

Depuis l'avenue H.Frenay, seul le haut des façades du quai de Sauvage restent visibles à la suite du couvremet de la voie ferrée. Les toitures deviennent particulièrement mises en évidence.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Une attention particulière est à porter au traitement des toitures des immeubles qui doivent être restaurées avec des matériaux correspondant à la typologie des bâtiments. Toute intervention doit contribuer à améliorer l'harmonie et la qualité du front bâti.





Front bâti

1 à 29 rue des Deux Ponts

5

Description

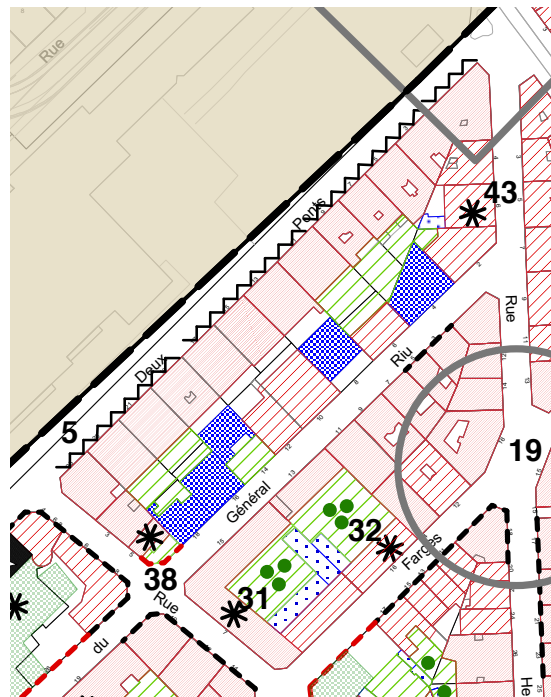
Ensemble des façades donnant sur la rue des Deux Ponts, visibles depuis le pont de Lattes et le ponton de la Gare.

De hauteur assez régulières, ces façades se distinguent par la qualité et la richesse de leur décor. Elles sont en pierre taillée ou présentent un fond de façade enduit et les éléments de modénature en pierre taillée.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

Toute intervention sur les façades ou les toitures doit contribuer à renforcer l'harmonie de l'ensemble.





Front bâti

du pont de Sète à la rue Alquié **6**

Description

Ensemble d'arrière de bâti et de parcelles vides issues de démolition.

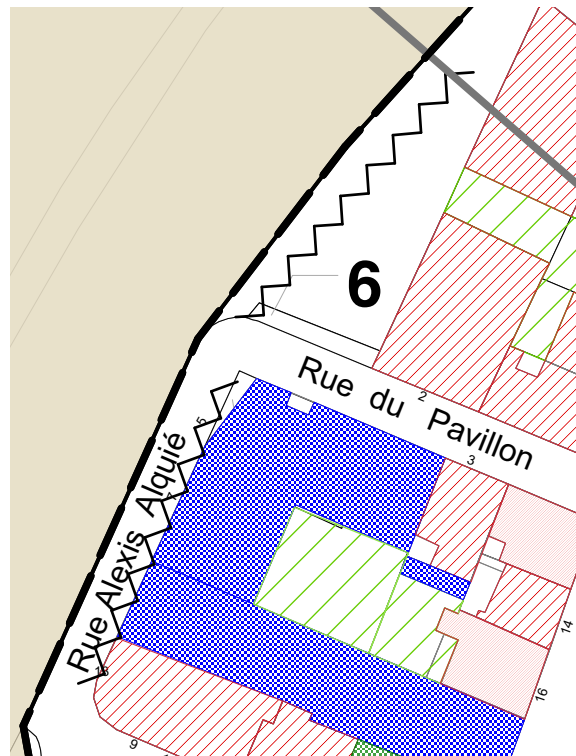
Règles à suivre : type B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Le bâti à venir participera au front urbain donnant sur la voie ferrée, à la suite du front bâti de la ZAC Saint-Roch.

Il devra contribuer à la qualité du front de façades tout en permettant une bonne liaison entre la voie ferrée et le tissu urbain fin XIX^{ème} siècle présent à l'arrière.

Une attention particulière devra être accordé au traitement des toitures au couronnement des façades qui limiteront ce front bâti.





Front bâti

pont Leyris

7

Description

Front urbain le long de la voie ferrée et entrée par le pont Leyris dans le quartier des faubourgs Sud-Gare, marqué à gauche du pont par le mur de soutènement en pierre et la masse des grands arbres du parc du château Leyris, « maison des champs » qui gérait au XVIII^e s. un grand domaine, et à gauche par les hangars de la rue et le talus planté de la voie ferrée.

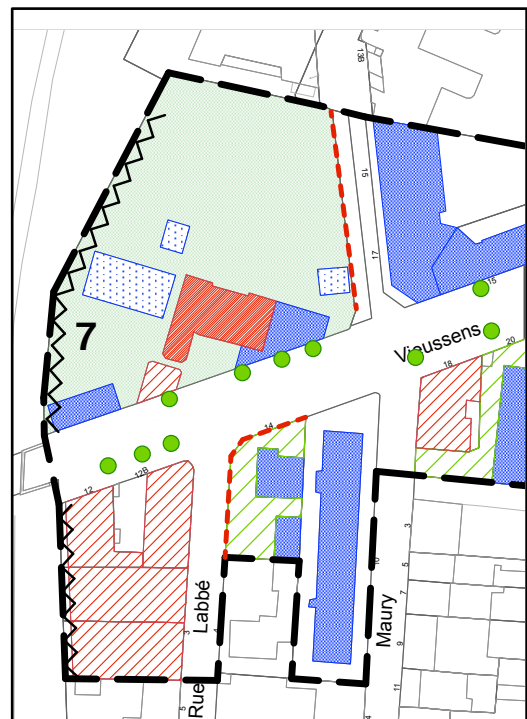
Règles à suivre : type A, B, C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Le mur en pierre, la masse des grands arbres sont à conserver ainsi que les hangars en vis à vis du château.

Des constructions peuvent être aménagées dans le parc à condition qu'elles ne nuisent pas à la vue depuis le pont, préservent la prédominance des arbres dans le front bâti et ne nuisent pas à la perception du château Leyris qui, protégé, est à restaurer.

Tout intervention sur le parc doit être pensée en tenant compte de la vue depuis le pont.





Front bâti

quai Laffite, rue de Barcelone

8

Description

Du 2 au 6 quai Laffite, du 53 au 55 rue de Barcelone et au 72 rue de la Méditerranée.

La butte du quartier Méditerranée vient se terminer sur le mur en pierre de l'ancien embarcadère du quai Laffite. Ce mur rappelle la présence passée de la voie ferrée du chemin de fer de Palavas.

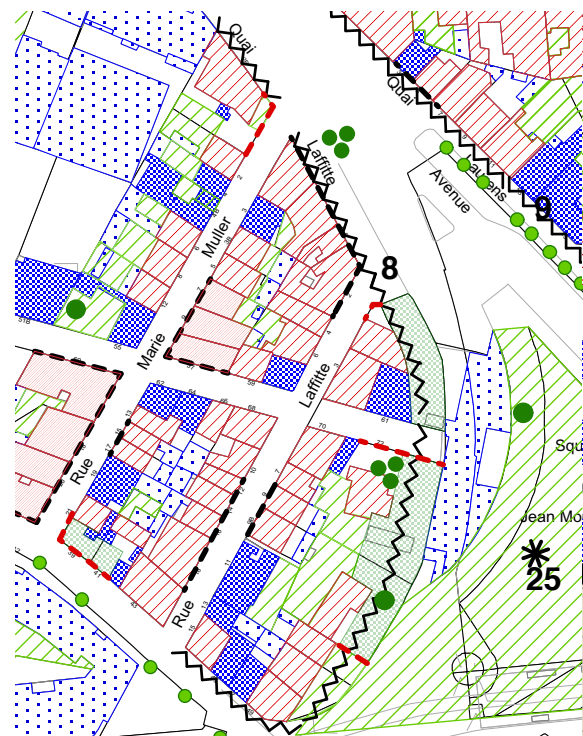
Un front urbain et deux maisons isolées au milieu de grands arbres marquent l'entrée du quartier et le début des faubourgs.

Règles à suivre : type B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Le mur en pierre doit être conservé et restauré. Toute intervention sur les façades et les maisons doit contribuer à renforcer l'homogénéité du front urbain. Une attention particulière est à porter sur les toitures visibles depuis le quai Laurens qui doivent être restaurées avec des matériaux correspondant à la typologie des bâtiments.

La masse des grands arbres doit être préservée.





Front bâti

quai Laurens

9

Description

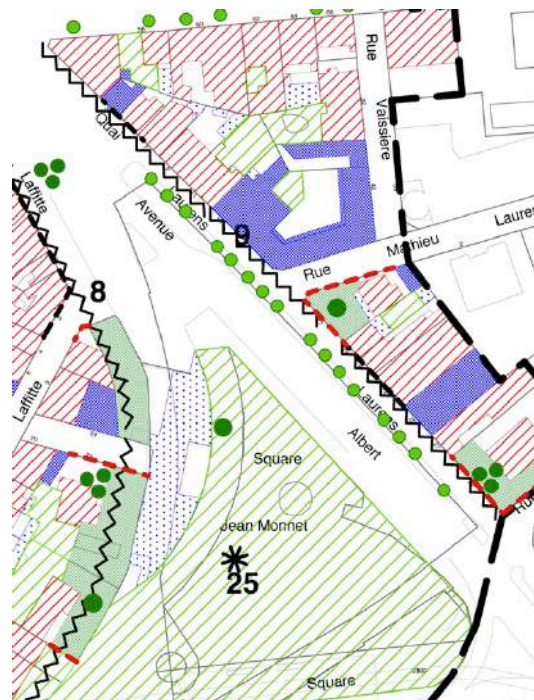
Ensemble des façades et maisons du quai Laurens, faisant vis-à-vis au front bâti du quai Laffite et rappelant le passage de l'ancienne voie ferrée du chemin de fer de Palavas.

Règles à suivre : type B ou C, suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Toute intervention sur les façades doit renforcer l'homogénéité et la qualité du front urbain.

Une attention particulière est à porter sur les toitures, très visibles depuis le quai Laffite, qui doivent être restaurées avec des matériaux correspondant à la typologie des bâtiments.





Front bâti

boulevard d'Orient

10

Description

Les bâtiments du 4 au 22 boulevard d'Orient viennent terminer le lotissement situé au sud du boulevard. Ils font transition entre les faubourgs et les quartiers des hauts immeubles contemporains. Avec les façades du quai Laffite, ils constituent une entrée dans les faubourgs à l'échelle de ce tissu urbain fin XIX^{ème} siècle. Ils créent également un fond de perspective à la rue de Barcelone.

Règles à suivre : type B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Toute intervention sur ces bâtiments doit améliorer la qualité du front urbain et renforcer son homogénéité.





Carrefour

F. Peyson/ Rabelais/ Vieussens 11

Description

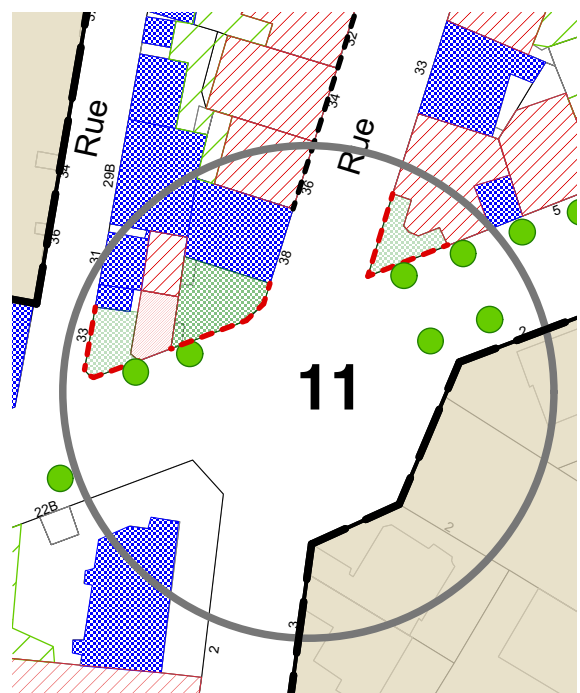
Croisement entre un ancien chemin rural, le boulevard Rabelais et la rue Peyson, voie de lotissement, ce carrefour assure la liaison entre les faubourgs et le quartier pavillonnaire de la cité Mion.

Il permet un lien visuel entre la cité et la place de Strasbourg.

Règles à suivre : type B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

L'aménagement du carrefour et les interventions sur les bâtiments et jardins privés doivent assurer la primauté de la lecture des boulevards, marqués par les alignements d'arbres, sur les rues secondaires.





Carrefour

Léon Cordès / 25, 29, 33, 31 Rabelais, 30 à 45 Bazille 12

Description

Intersection entre deux anciens chemins ruraux, la rue Frédéric Bazille et le boulevard Rabelais, et la rue Henri René, axe issu du lotissement qui relie le pont de Lattes, la place Sadi-Carnot et ce carrefour. Des arbres marquent le passage du boulevard.

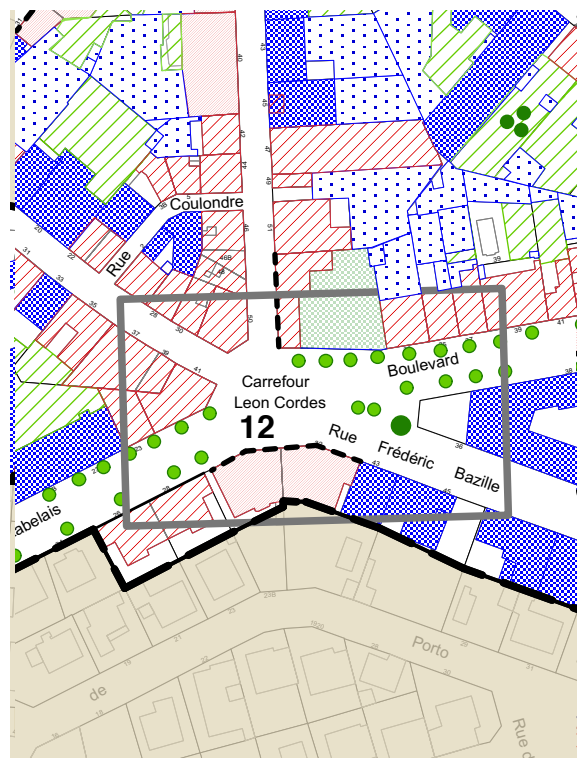
Les angles sont marqués par des immeubles aux pans coupés (32 et 29 rue F.Bazille) par une maison avec un jardin (55 rue Rabelais). Les immeubles jumelés du 30 et 32 rue Rabelais signalent fortement le carrefour et calent le fond de perspective de la rue Henri René depuis le pont de Lattes.

Règles à suivre : type A, B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Tout aménagement doit respecter la lecture et la hiérarchie des différentes voies et mettre en valeur les façades à valeur patrimoniale.

Les bâtiments qui bordent la place signalent l'entrée dans le faubourg et ne doivent pas être rehaussés.





Carrefours

Palavas/ Bazille/ Rabelais/ Aiguerelles 13

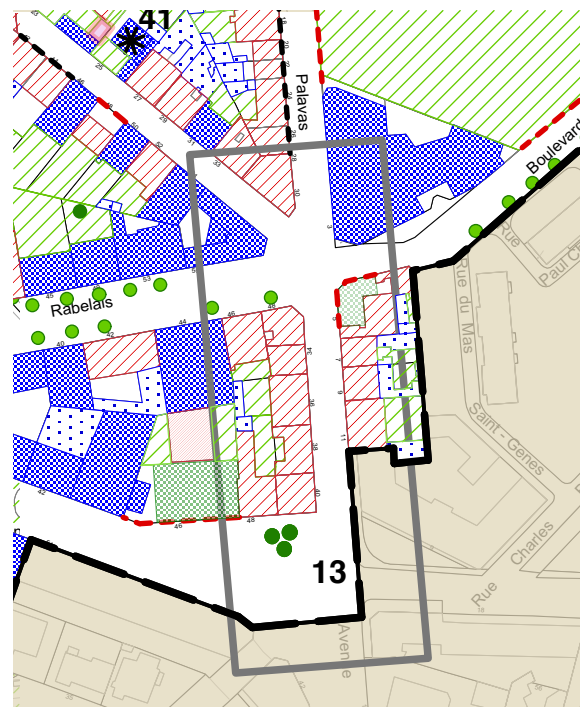
Description

Séquence d'entrée dans les faubourgs depuis les quartiers pavillonnaires sud, par l'avenue de Palavas. Deux carrefours successifs, intersections entre des anciens chemins ruraux : l'avenue de Palavas, la rue Frédéric Bazille et le boulevard Rabelais, marqués par la qualité urbaine des bâtiments à pans coupés et par la présence du cimetière protestant .

Règles à suivre : type B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Tout aménagement de bâti ou d'espace public doit respecter la lecture et la hiérarchie des différentes voies et mettre en valeur les façades à valeur patrimoniale.





Carrefour

Ste Catherine / Figuier / Bazille 14

Description

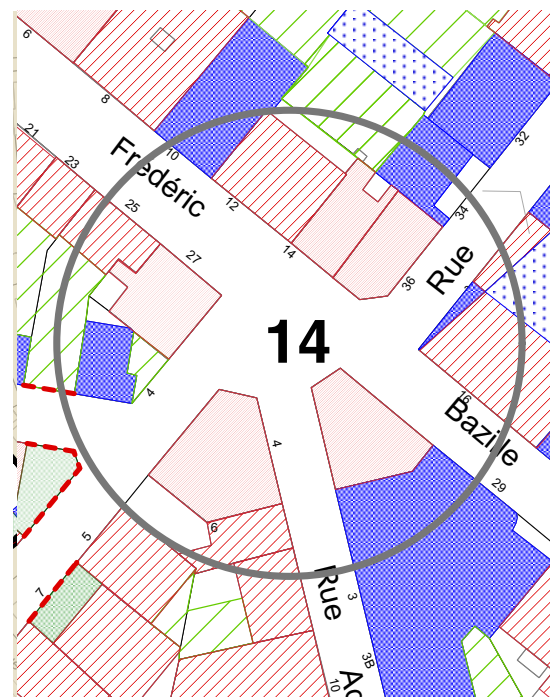
Intersection entre un ancien chemin rural, la rue Frédéric Bazille et les voies des lotissements, Sainte-Catherine et Louis Figuier.

Le carrefour est mis en valeur par les bâtiments d'angles, en majeure partie à pans coupés.

Règles à suivre : type A ou B suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Tout aménagement de bâti ou d'espace public doit respecter la lecture et la hiérarchie des différentes voies et mettre en valeur les façades à valeur patrimoniale.





Carrefour

place de Strasbourg

15

Description

Intersection entre la rue Frédéric Bazille et le boulevard de Strasbourg, la place de Strasbourg marque l'entrée des faubourgs sud depuis le pont de Sète.

L'aménagement routier du pont a atténué le caractère urbain de cet espace public, toujours entouré de belles façades au décor riche.

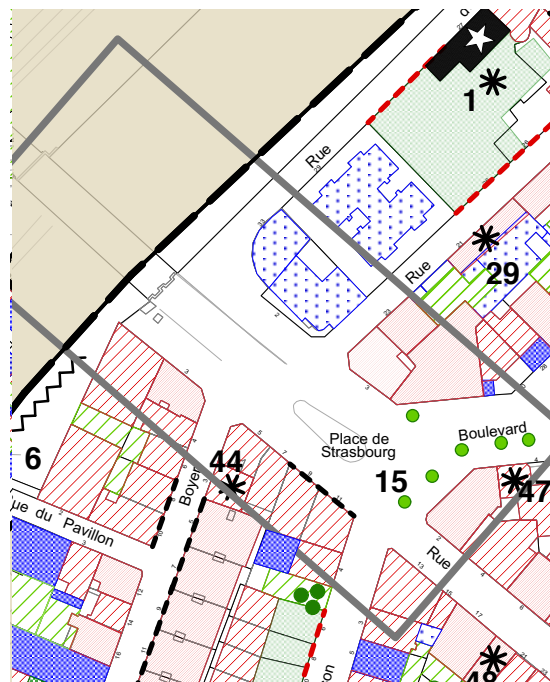
Règles à suivre : type A, B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Tout aménagement de l'espace public doit contribuer à redonner un caractère plus urbain à la place et à mettre en valeur les façades.

Toute intervention sur le bâti doit renforcer l'homogénéité des façades qui bordent la place.

Une attention particulière doit être portée sur le traitement des toitures, visibles depuis le pont et le ponton de la gare.





Carrefour

place Carnot

16

Description

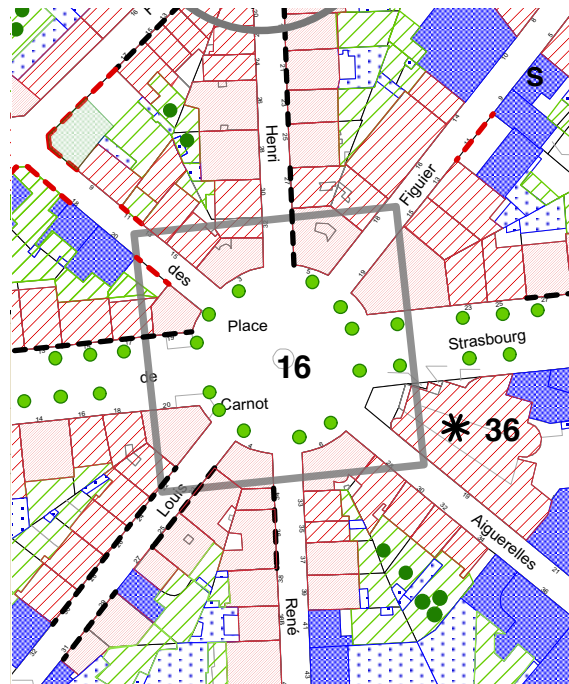
Carrefour en étoile vers lequel convergent le réseau des voies du lotissement Henri René, traversé par le boulevard de Strasbourg. Il est délimité par des immeubles à pans coupés et par la nouvelle église des Saint-François.

Règles à suivre : type A ou B suivant bâti

Prescriptions spécifiques

L'aménagement de la place doit mettre en valeur la morphologie des lieux et les façades.

Toute intervention sur le bâti doit renforcer l'homogénéité des façades et des toitures qui bordent la place. Les rez-de-chaussée commerciaux doivent permettre de retrouver la lecture des façades jusqu'au sol. Les stores et autres mobiliers des terrasses doivent être en harmonie entre eux.





Carrefour

Strasbourg / rue du Pont de Lattes/ Palavas 17

Description

Croisement entre l'avenue de Strasbourg et un ancien chemin rural (rue du Pont de Lattes et avenue de Palavas) au niveau de l'entrée du cimetière protestant où passe le ruisseau des Aiguerelles.

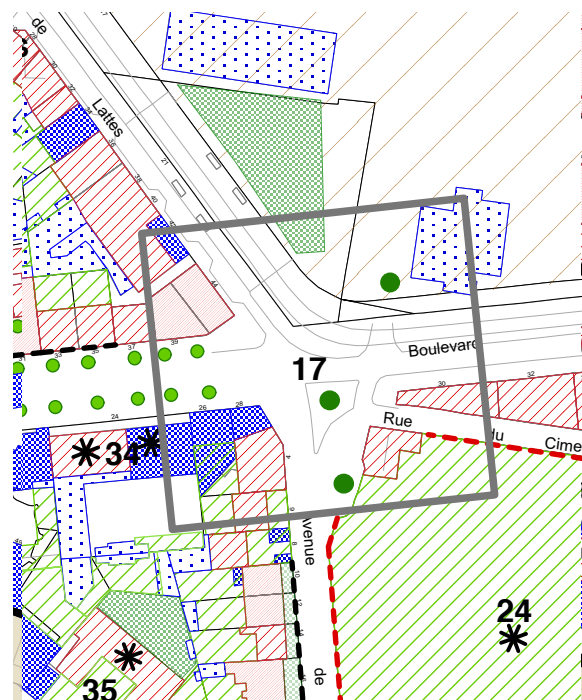
La transition entre l'environnement arboré du cimetière et de l'ancienne usine à gaz et la partie plus urbaine du boulevard de Strasbourg marque l'entrée dans le quartier des Saint-François, signalée par les immeubles à pans coupés

Règles à suivre : type A, B ou D suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Tout aménagement de l'espace public doit respecter la hiérarchie des différentes voies. La continuité du boulevard de Strasbourg doit rester lisible.

Les façades et lieux à valeur patrimoniale doivent être mis en valeur.





Carrefour

Rues du Pont de Lattes/ de Barcelone/ Fargès 18

Description

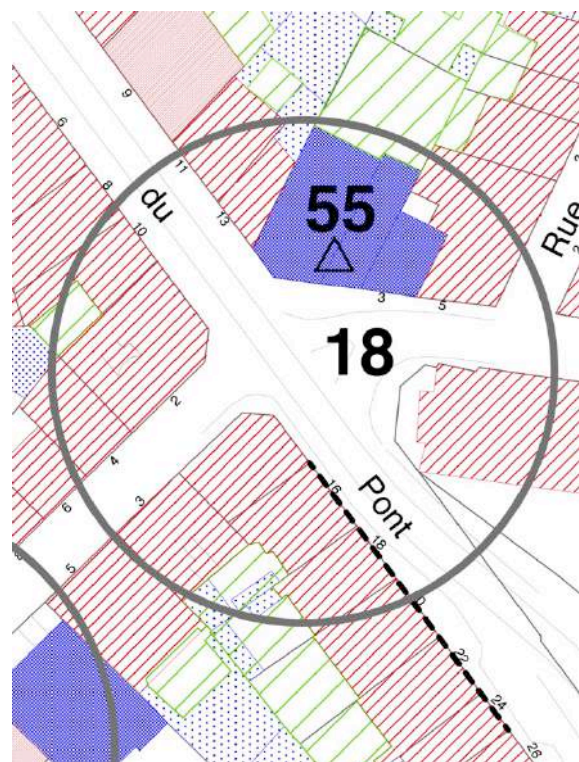
Carrefour à l'échelle du quartier entre deux anciens chemins ruraux, la rue du Pont de Lattes et de Barcelone et une voie de lotissement, la rue Fargès. Marqué par deux immeubles à pans coupés et l'entrée du bâtiment EDF.

Des bâtiments bas nuisent à la perception du carrefour (voir fiche n°51)

Règles à suivre : type B, C ou D suivant bâti

Prescriptions spécifiques

L'aménagement du terrain de l'ancienne usine à gaz doit veiller à ne pas affaiblir la lecture des anciens chemins ruraux et à mettre en valeur les façades à valeur patrimoniale.





Carrefour

Rues H. René / Fargès

19

Description

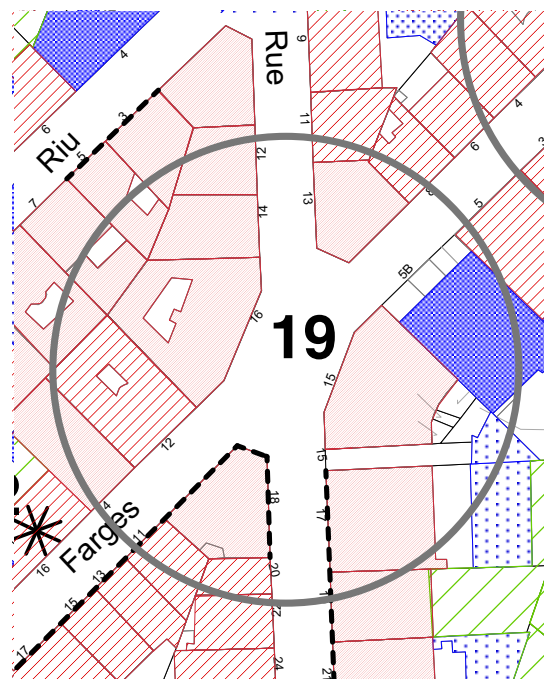
Carrefour à l'échelle du quartier entre deux voies de lotissement, la rue Fargès et la rue Henri René.
Marqué par des immeubles à pans coupés.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

Tout aménagement de bâti ou d'espace public doit respecter la lecture et la hiérarchie des différentes voies et mettre en valeur les façades à valeur patrimoniale.

Toute intervention sur le bâti doit renforcer l'homogénéité des façades qui bordent cet espace public.





Carrefour

place Jaumes

20

Description

La place Jaumes se situe au point culminant du quartier Méditerranée, à l'emplacement des anciennes aires de battage.

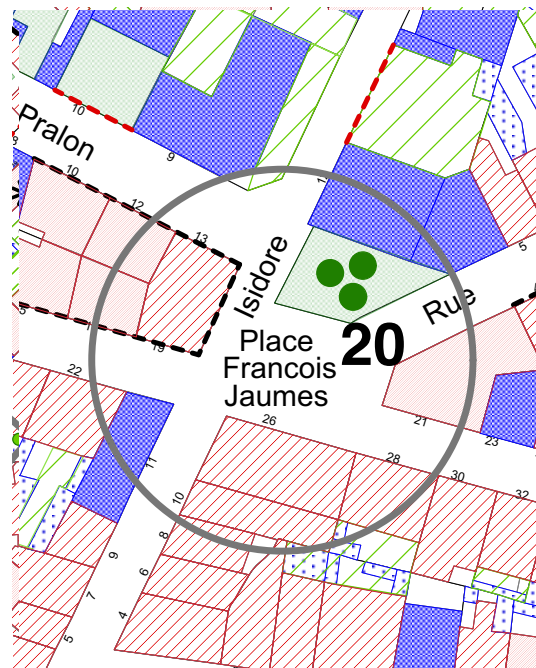
Elle comprend un espace planté de grands arbres, issu de démolition.

Règles à suivre : type A, B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

L'aménagement de l'espace public doit renforcer le caractère urbain de ce qui est la seule place du quartier.

Toute intervention sur le bâti doit renforcer la qualité et l'homogénéité des façades qui bordent la place.





Carrefour

Pont de Lattes

21

Description

1, 2 rue Sérane, 35 rue de Verdun, 1 quai de Sauvage, 2 rue de la Méditerranée 2 rue du Pont de Lattes, 2 rue Henri René.

Le pont de Lattes relie la gare, les quartiers Boussairolles, Méditerranée et des Saint-François. Il offre des perspectives le long de ces rues jusque vers le cimetière protestant. Les immeubles à pans coupés marquent les angles des rues.

Règles à suivre : type A, B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

L'aménagement de l'espace public doit renforcer le caractère urbain de ce lieu qui occupe une position stratégique.

Une attention particulière doit être accordée au traitement des façades et des toitures des immeubles à pans coupés.

Voir les fiches n° 3,4 et 5 concernant les fronts bâtis et la fiche n° 47 pour le traitement du bâti à l'angle Verdun / Sérane.





Carrefour

Boussairolles / Ollivier / Pont Juvénal 22

Description

L'avenue du Pont Juvénal passe sous la voie ferrée et relie le quartier Boussairolles au quartier Méditerranée. Côté sud, l'aménagement de la voie comme les interventions contemporaines nuisent à la lecture de cet ancien chemin rural. Le passage souterrain et le ponton du tramway accentuent la rupture entre les quartiers.

Côté nord les beaux immeubles du quartier Boussairolles valorisent ce passage et marquent l'entrée dans le centre ville.

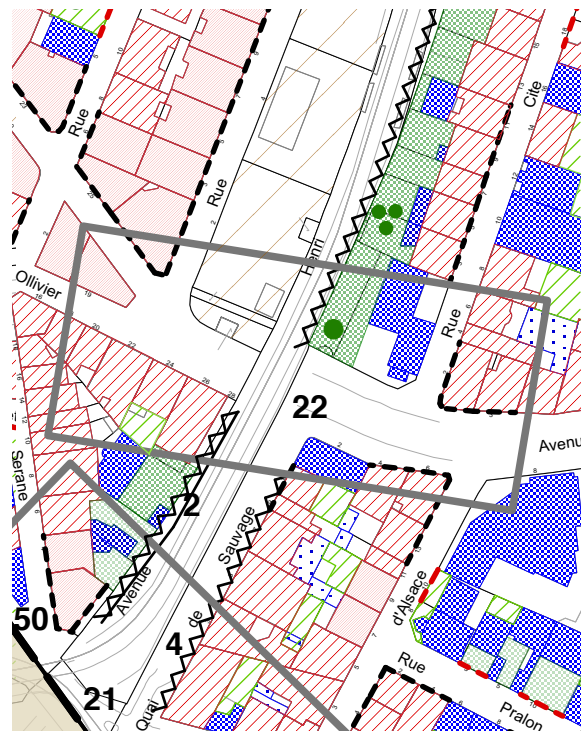
Règles à suivre : type A, B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Un aménagement moins routier doit être trouvé pour le passage souterrain.

Une attention particulière doit être portée au traitement des toitures visibles depuis le ponton du tramway.

Voir les fiches n° 2,3 et 4 concernant les fronts bâtis.





Carrefour

Rues de Verdun / Ollivier

23

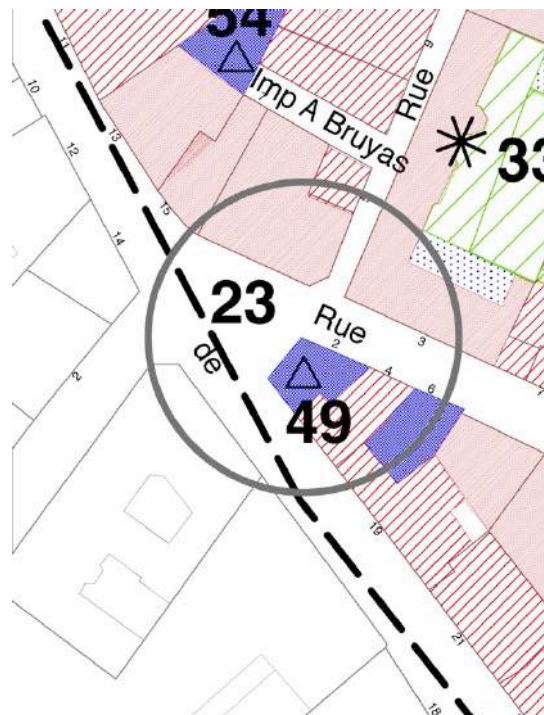
Description

Carrefour entre deux anciens chemins ruraux.
Le bâtiment bas à l'angle des deux voies nuit par le traitement de ses façades à la qualité du carrefour tandis que les façades en pierre travaillée contribuent à la qualité du lieu.

Règles à suivre : type A, B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Un soin particulier doit être apporté au traitement des façades et de leur rez-de-chaussée occupé par des locaux commerciaux.
Voir fiche n° 46 pour le traitement du bâti à l'angle des rues Ollivier et de Verdun.





Lieu Spécifique - Cimetière Protestant

1 avenue de Palavas 24

Description

Quatrième cimetière protestant créée à Montpellier au début du XIX^e siècle qui abrite la tombe du peintre Frédéric Bazille. Son entrée est signalée par la chapelle qui jouxte le portail.

Outre sa valeur historique et culturelle, il est un repère urbain important. La masse sombre et compacte des grands arbres, délimitée par le haut mur de clôture et visible de loin, signale la limite des faubourgs et le point bas du quartier, au passage du ruisseau des Aiguerelles.

Règles à suivre : type B pour la chapelle

Prescriptions spécifiques

Préserver le mur d'enceinte et le portail de l'entrée.
Mettre en valeur le parvis.

Préserver la masse arborée et les caractéristiques des espèces en place (feuillage sombre, persistant, port colonnaire haut) et la plantation régulière.

Maintenir le milieu favorable à une faune ubiquiste.





Square Jean Monnet

25

Description

La « maison pour tous » Voltaire a été construite sur le tracé de l'ancienne voie ferrée du chemin de fer de Palavas. Sa faible hauteur conserve la vue sur le front urbain du quartier Méditerranée. L'organisation du bâti préserve les perspectives depuis la rue de la Méditerranée et permet d'en prolonger le cheminement.

Le square J.Monnet est agrémenté de quelques beaux arbres mais le sol est fortement minéralisé. Actuellement aucun espace de naturalité n'est disponible.

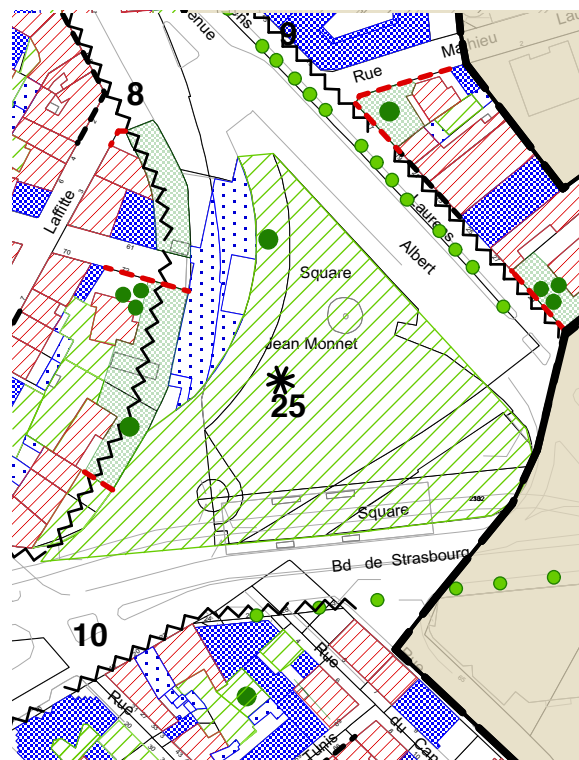
Règles à suivre : type D

Prescriptions spécifiques

Le bâtiment ne doit pas être surélevé afin de préserver la vue sur les maisons du quartier Méditerranée et les points de vue depuis la rue de la Méditerranée.

Diversifier, densifier et étager la végétation, créer une lisière végétale au square à l'échelle des voies routières contiguës.

Protéger l'ensemble arboré de part et d'autres du mur de soutènement.





Lieu Spécifique - Mur de soutènement

avenue du Pont Juvénal

26

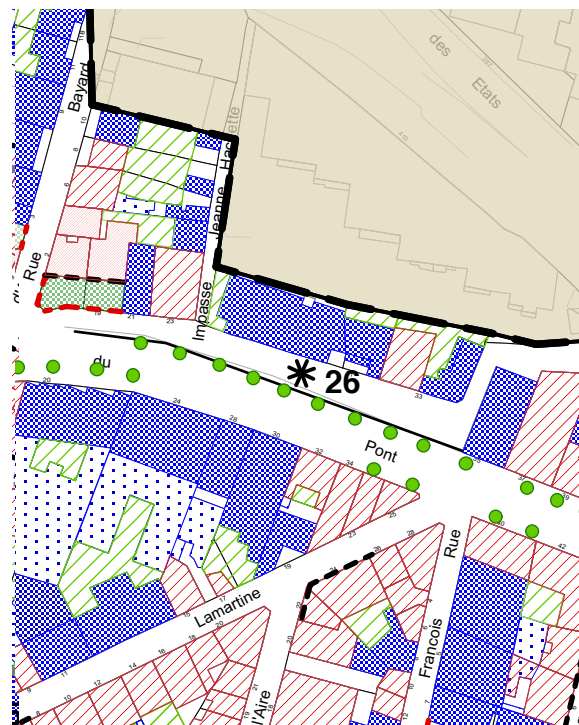
Description

Le mur de soutènement de l'avenue du Pont Juvénal, témoin des travaux d'infrastructure de la fin du XIX^{ème} siècle, rappelle la limite de la butte du quartier Méditerranée et aide à comprendre le relief.

Règles à suivre : chapitre espace public

Prescriptions spécifiques

Ce mur est à conserver et à restaurer dans son état d'origine (construction fin du XIX^{ème} siècle).





Ecole Jules Simon

45 rue de la Méditerranée 27

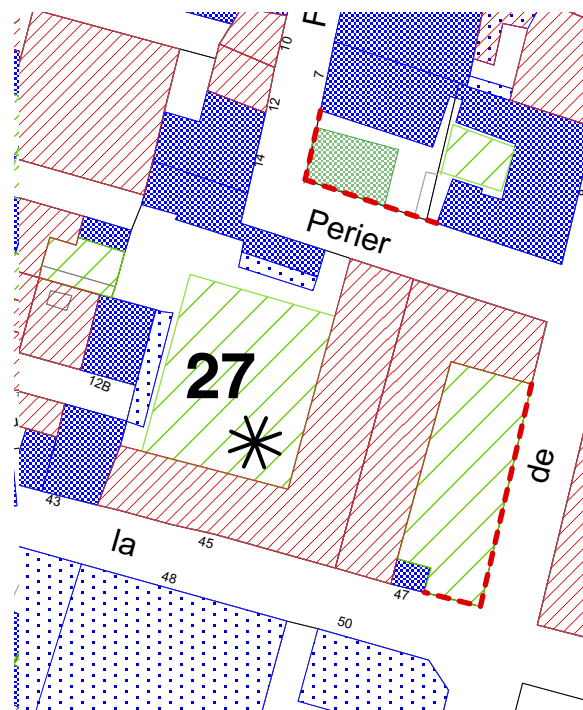
Description

Ancienne école Jules ferry, actuellement école primaire composée de plusieurs bâtiments autour d'une cour fermée par un haut mur. La façade principale présente une entrée monumentale.

Règles à suivre : type A et C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

L'angle sud-est de l'école doit être réaménagé pour mieux s'intégrer au reste du bâti.
Toute nouvelle extension doit composer avec les bâtiments d'origine.





Ecole Florian

49 rue de la Méditerranée

28

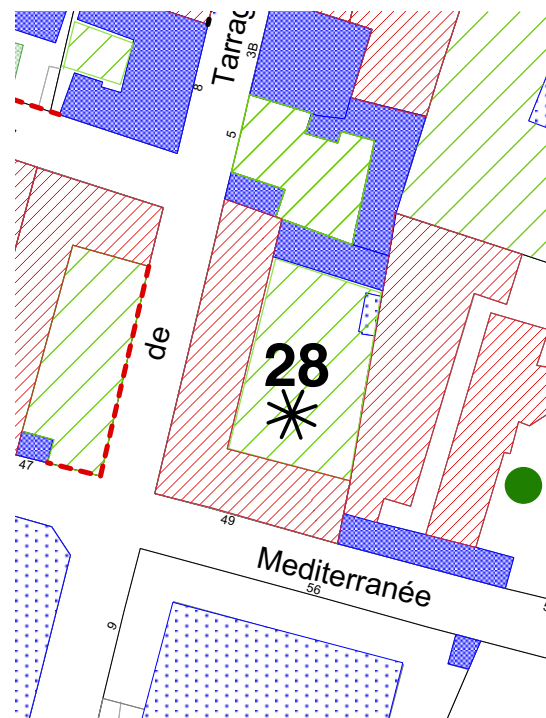
Description

Ancienne école Jules ferry, actuellement école maternelle, organisée autour d'une cour intérieure. La façade principale présente une entrée monumentale.

Règles à suivre : type A pour le bâti existant, C pour les extensions éventuelles.

Prescriptions spécifiques

Toute nouvelle extension doit composer avec les bâtiments d'origine et ne pas porter atteinte à la perception de l'ensemble.





Crèche Edelweiss

21 rue du général Riu

29

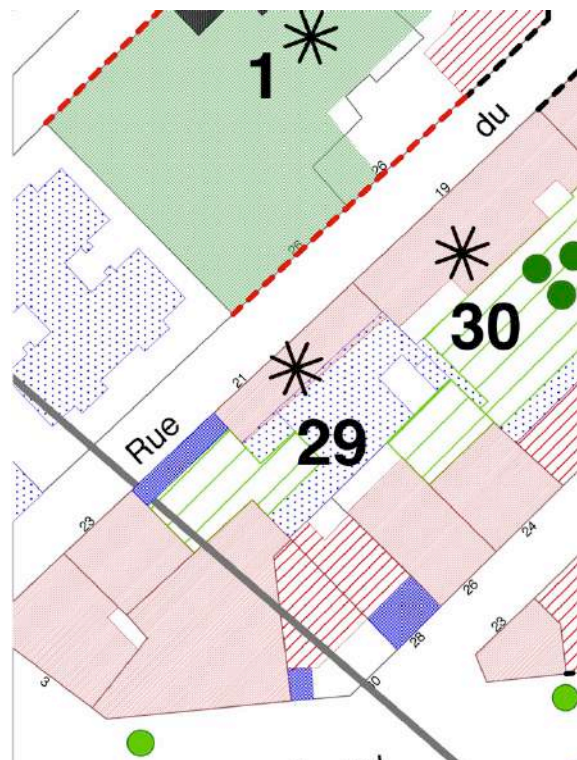
Description

Edifice inscrit dans un îlot composé essentiellement de bâtiments scolaires similaires.

Règles à suivre : type A pour le bâti existant, C pour les extensions éventuelles.

Prescriptions spécifiques

Toute nouvelle extension doit composer avec les bâtiments d'origine et ne pas porter atteinte à la perception de l'ensemble.





Ecole Paul Bert

19 rue du général Riu

30

Description

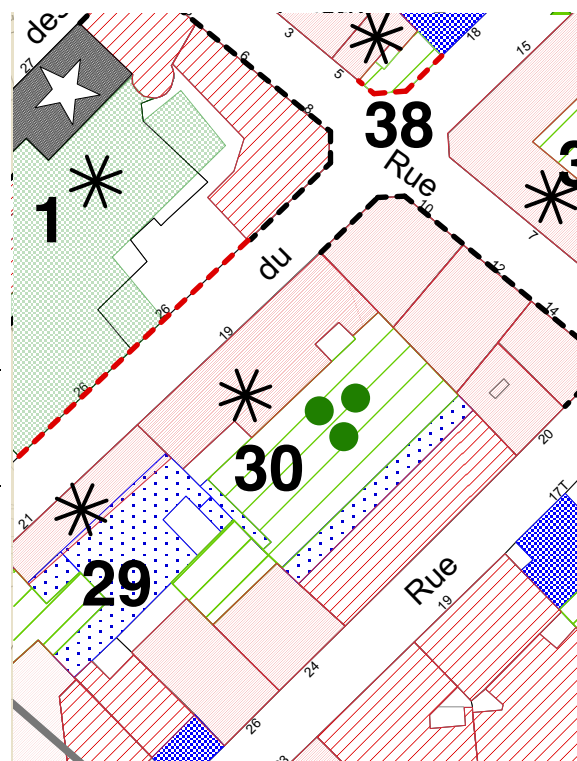
Ecole inscrite dans un îlot composé essentiellement de bâtiments scolaires similaires, organisés autour de cours intérieures.

La façade principale présente une entrée monumentale.

Règles à suivre : type A pour le bâti existant, C pour les extensions éventuelles.

Prescriptions spécifiques

Toute nouvelle extension doit composer avec les bâtiments d'origine et ne pas porter atteinte à la perception de l'ensemble.





Ecole Victor Hugo

7 rue des Aiguerelles

31

Description

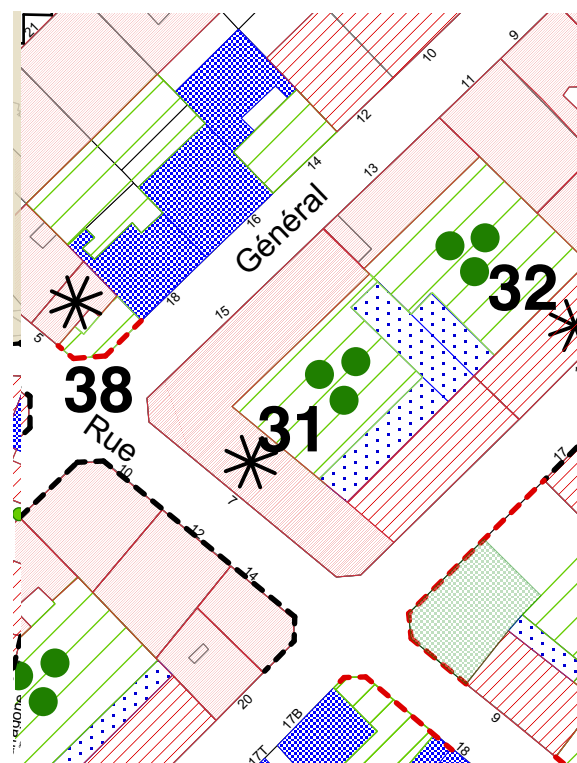
Ecole primaire inscrite dans un îlot composé essentiellement de bâtiments scolaires similaires organisés autour de cours intérieures.

La façade principale présente une entrée monumentale

Règles à suivre : type A pour le bâti existant, C pour les extensions éventuelles.

Prescriptions spécifiques

Toute nouvelle extension doit composer avec les bâtiments d'origine et ne pas porter atteinte à la perception de l'ensemble.





Ecole Louis Figuiet

rue Fargès

32

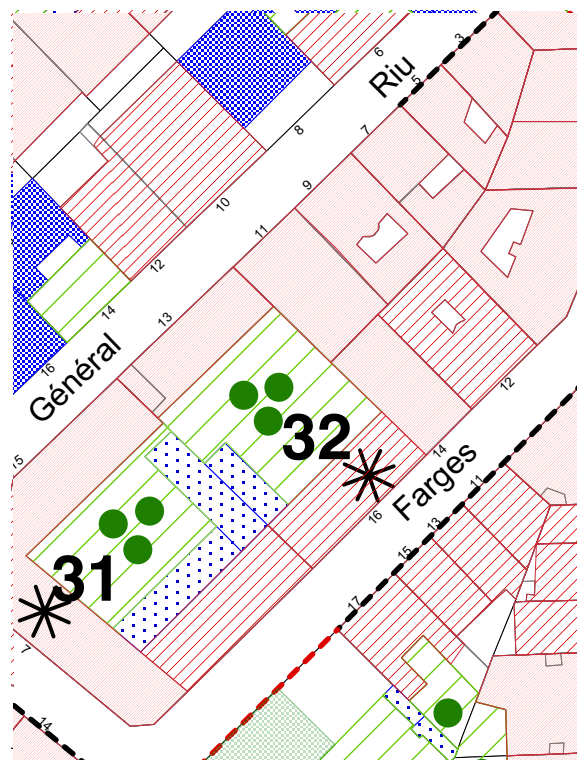
Description

Ecole maternelle inscrite dans un îlot composé essentiellement de bâtiments scolaires similaires organisés autour de cours intérieures.

Règles à suivre : type A pour le bâti existant, C pour les extensions éventuelles.

Prescriptions spécifiques

Toute nouvelle extension doit composer avec les bâtiments d'origine et ne pas porter atteinte à la perception de l'ensemble.





Ecole Notre-Dame

3 rue Ollivier

33

Description

Ecole privée catholique occupant une partie de l'îlot situé entre les rues Ollivier, Bruyas, Boussairolles et Mareschal.

Les bâtiments délimitent une cour intérieure.

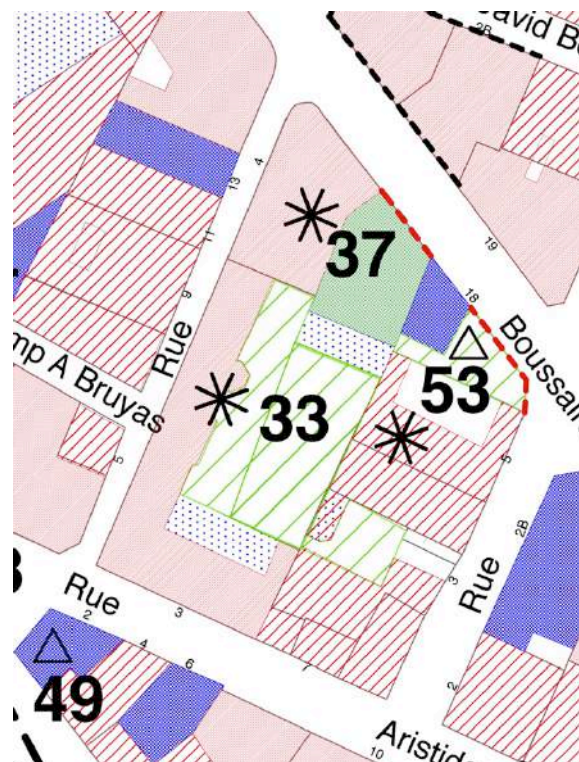
Un portail travaillé (accès à la chapelle) signale l'école rue Mareschal.

Règles à suivre : type A ou B suivant le bâti existant, C pour les extensions éventuelles.

Prescriptions spécifiques

L'entrée de la chapelle et les façades adjacentes rue Mareschal doivent retrouver un aspect plus en harmonie avec le reste du bâti, avec la restitution de décor et la pose d'une porte d'entrée plus conforme à la typologie du bâti.

Toute nouvelle extension doit composer avec les bâtiments d'origine et ne pas porter atteinte à la perception de l'ensemble.





Collège Saint-François d'Assise

24 bd de Strasbourg

34

Description

Le bâtiment fait partie de l'îlot aménagé par les franciscains entre la rue des Aiguerelles et le boulevard de Strasbourg.

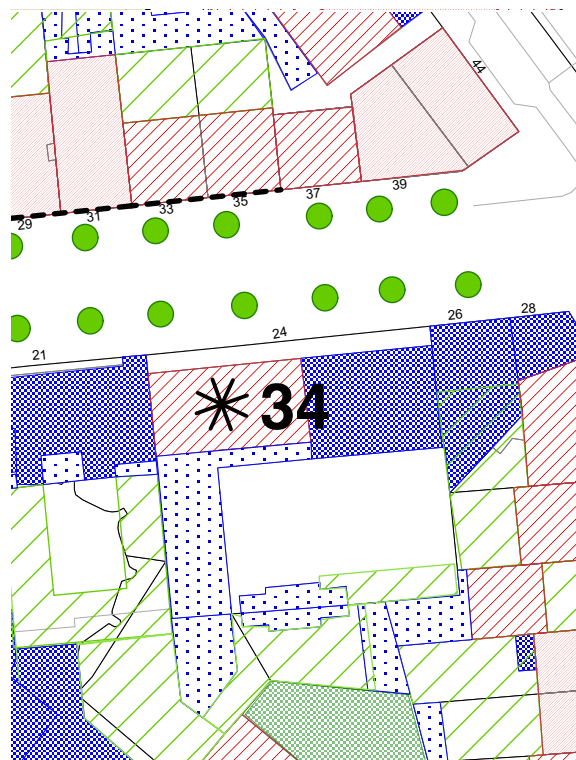
Implanté en retrait de l'alignement du boulevard de Strasbourg, il a été remanié en partie gauche.

Règles à suivre : type B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

La clôture surmontée d'une grille avec la présence de piliers et portail doit être maintenue. La volumétrie des bâtiments avec l'implantation régulière en retrait du boulevard, la continuité des corniches et des pentes de toits, doit être conservée. Toute intervention doit renforcer la cohérence existante actuellement entre les deux façades du collège.

Toute nouvelle extension doit composer avec les bâtiments d'origine et ne pas porter atteinte à la perception de l'ensemble.





Collège des Franciscaines

23 rue des Aiguerelles

35

Description

Le bâtiment fait partie de l'îlot aménagé par les franciscains entre la rue des Aiguerelles et le boulevard de Strasbourg.

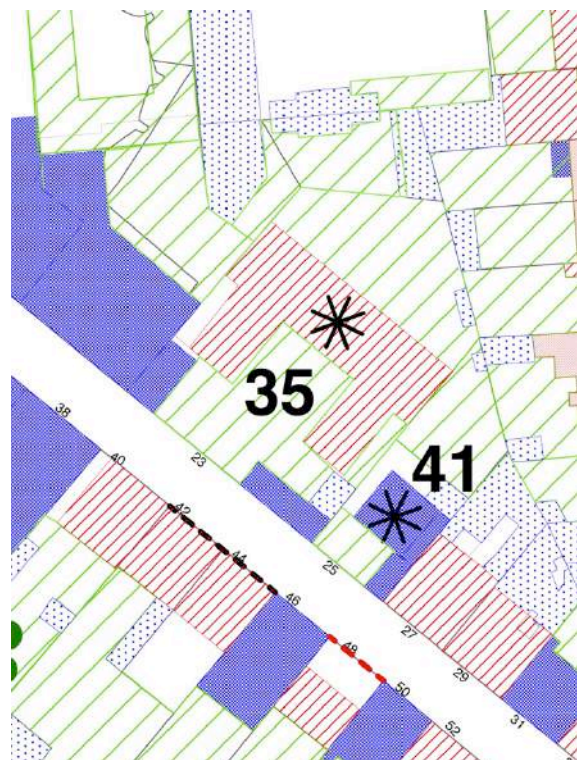
Implanté en retrait de la rue, il délimite une cour plantée d'arbres de haute tige, occupée par deux pavillons.

Règles à suivre : type B pour le bâti existant, C pour les extensions éventuelles.

Prescriptions spécifiques

Toute nouvelle extension doit composer avec les bâtiments d'origine et ne pas porter atteinte à la perception de l'ensemble.

La cour doit rester occupée par des grands arbres.





Eglise des Saint-François

21 rue des Aiguerelles

36

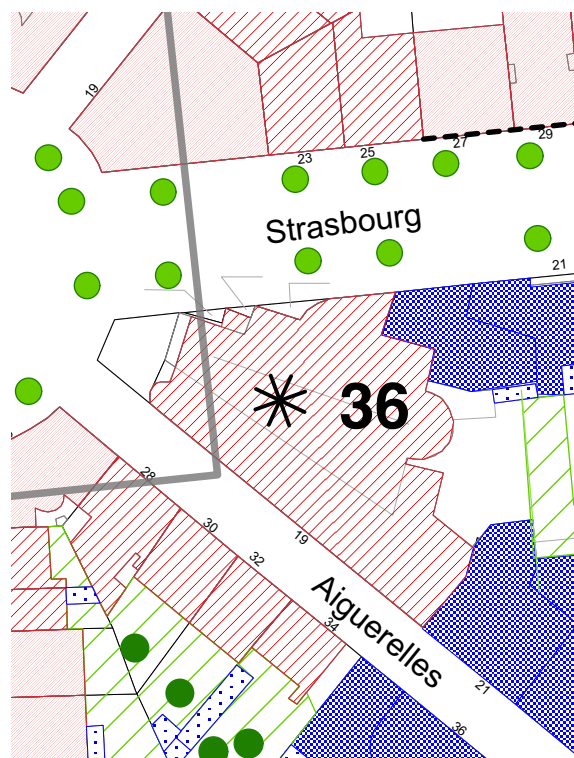
Description

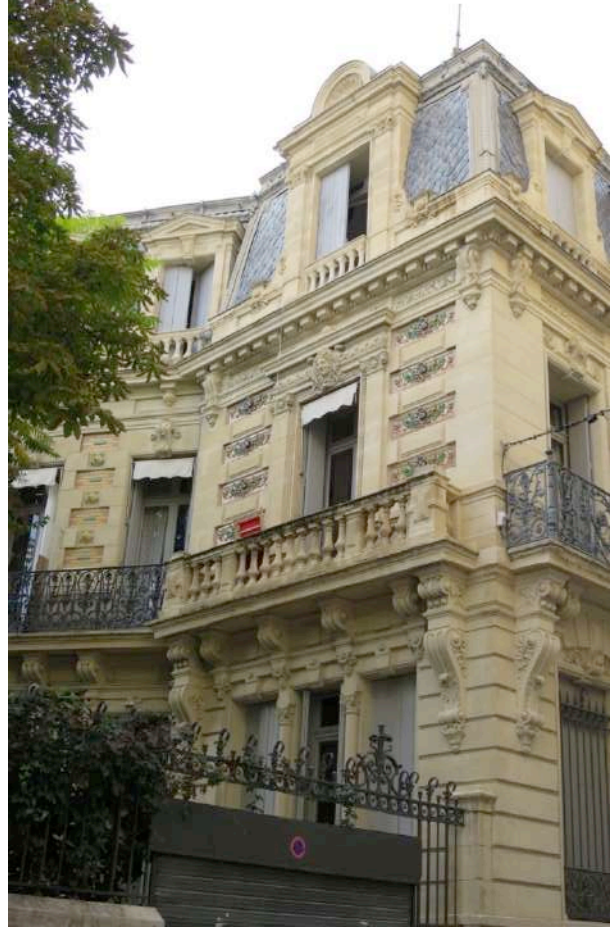
En bordure de la place de Strasbourg, l'église vient terminer l'îlot aménagé par les franciscains entre la rue des Aiguerelles et le boulevard de Strasbourg. Elle a été édifiée à la suite de la démolition en 1995 de la première église construite par Julien Boudes en 1876.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Toute intervention sur l'église doit respecter l'architecture du bâti et améliorer son intégration dans la trame urbaine (ensemble de la place Sadi-Carnot, alignements bâtis de la rue des Aiguerelles et du boulevard de Strasbourg).





Maison

4 rue Alfred Bruyas

37

Description

Maison construite en 1905 à l'angle des rues Bruyas et Boussairolles.

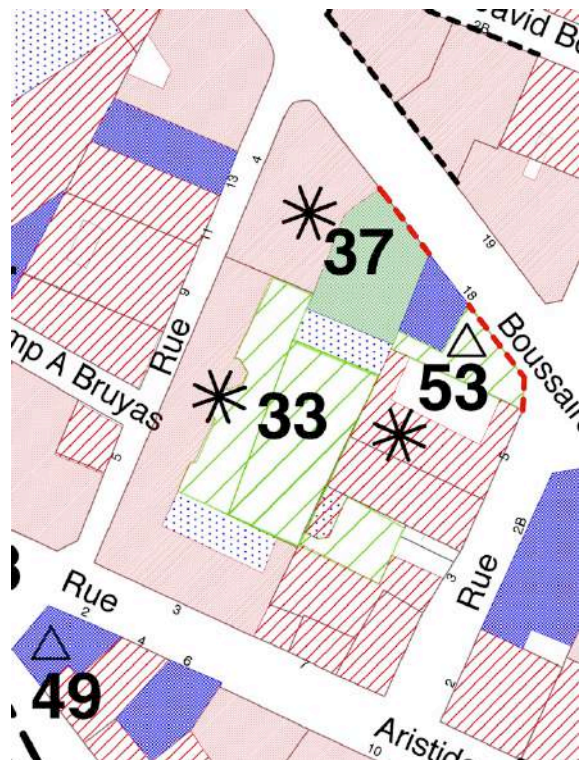
Remarquable par son volume bas surmonté d'un toit mansardé, le traitement de l'angle, le décor travaillé en pierre et céramique, elle forme un ensemble cohérent avec le petit jardin fermé par une clôture en harmonie avec le bâti.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

La maison a été ravalée récemment.

Une attention particulière est à porter à l'aménagement du jardin qui doit contribuer à mettre en valeur la maison.





Maison

5 rue des Aiguerelles

38

Description

Petite maison de style éclectique remarquable par son décor de briques et de pierre.

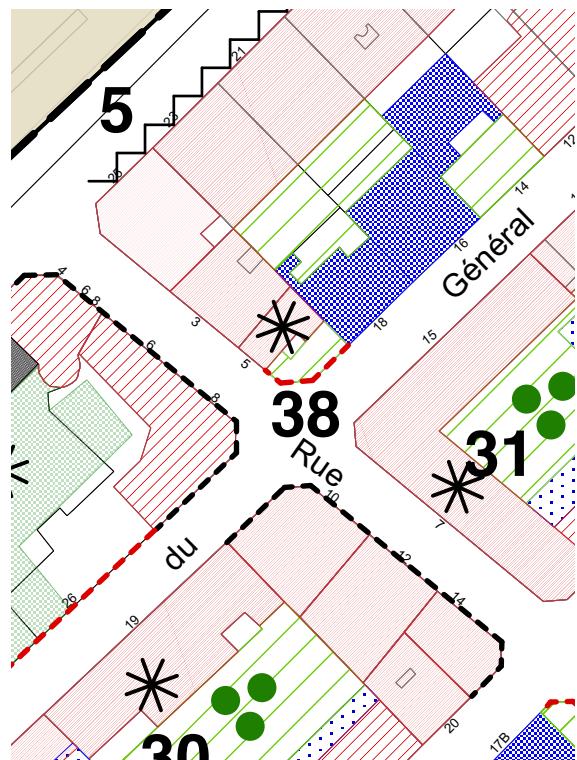
Elle sert de repère, élément singulier inséré dans un tissu urbain composé d'immeubles plus hauts, aux façades plus classiques. Le palmier présent en 2006 a été coupé. L'état de la clôture et du couronnement des façades s'est dégradé.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

Une attention particulière est à porter à l'aménagement de la cour qui doit contribuer à mettre en valeur la maison.

Des travaux de restauration éviteraient la dégradation de la maison et de sa clôture.





La maison en 2005



La maison en 2014

Maison Colin - E. Leenhardt

5 rue Colin

39

Description

Maison construite au début du XX^e siècle par l'architecte montpelliérain Edmond Leenhardt.

Certaines dispositions en façade se rapprochent du style art-déco et en font un élément unique dans ce quartier des faubourgs.

La maison se dégrade, notamment au niveau du couronnement.

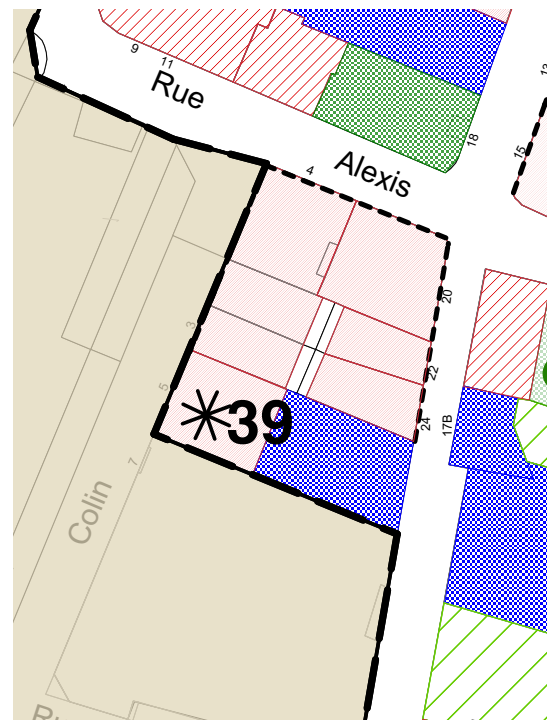
Une grille de protection a été ajoutée en toiture.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

Une attention particulière doit être portée sur le traitement de la terrasse en toiture qui doit respecter les dispositions prévues par l'architecte lors de la conception de la maison.

Des travaux de restauration sont à mener pour assurer la pérennité de la maison.





N° 25 et 27



N°27 avant ravalement



N° 16 , en vis à vis

Maisons

16, 25 et 27 rue Isidore Girard

40

Description

Petites maisons construites dans la première moitié du XX^e siècle, avec toits terrasses, façades aux décorx travaillés, en pierre, moellons de pierre et céramique pour les maisons des n° 25 et 27, en béton et ciment avec une facture plus contemporaine pour la maison du n° 16.

La maison en moellons du n° 27 a été récemment enduite et les moellons ne sont plus visibles.

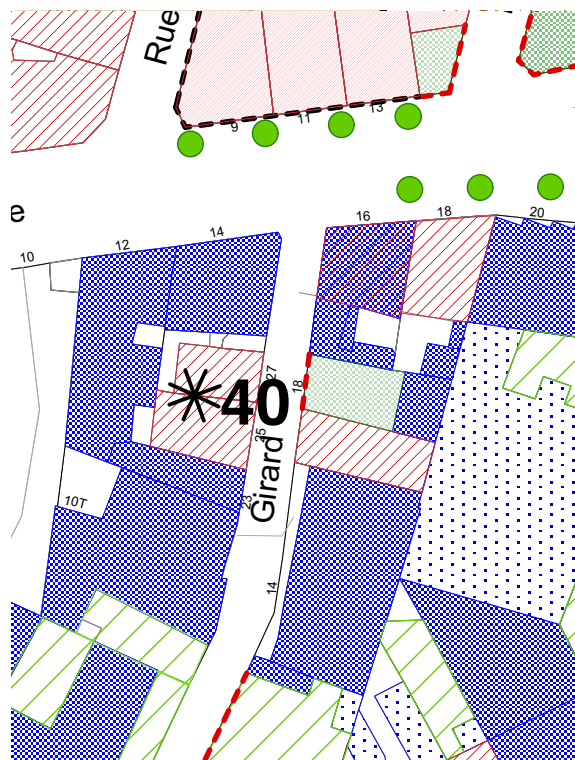
Ces maisons contribuent fortement par leur échelle et leur qualité à conserver l'ambiance de la rue

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Ces maisons et leurs décors de façades sont à conserver et à restaurer avec attention. Il serait judicieux de restituer les moellons apparents de la maison du n° 27.

Les menuiseries d'origine encore en place sont à conserver.





Maison

25 rue des Aiguerelles

41

Description

Maison construite certainement en même temps que l'ensemble de maisons de même style du 10 au 16 avenue de Palavas et auxquelles la parcelle s'adosse. Avec ses façades en moellons de pierre, le bâtiment est représentatif d'un des styles spécifiques de la première moitié du XX^e siècle.

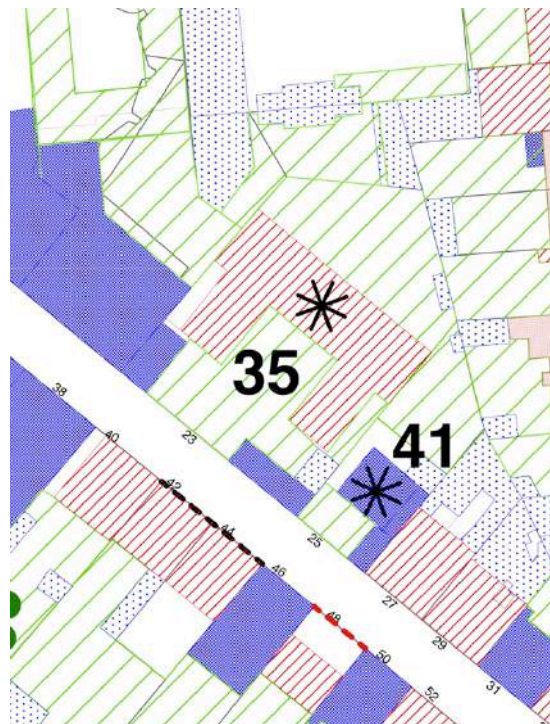
Isolée entre les bâtiments des franciscains et les immeubles implantés à l'alignement de la rue, elle ne s'intègre pas bien dans la trame urbaine et ne valorise pas l'espace public.

Règles à suivre : type C

Prescriptions spécifiques

La maison ne peut être démolie qu'à condition d'être remplacée par un immeuble à l'alignement de la rue qui recrée un front bâti de qualité.

Sinon, la maison doit être restaurée en respectant les dispositions d'origine des façades. Le jardin doit être planté d'arbres de haute tige pour refermer les perspectives de la rue.





Façade - Paisheng

33 rue de Verdun

42

Description

Bâtiment construit à la fin du XIX^{ème} siècle et surélevé par l'architecte montpelliérain Paisheng dans la première moitié du XX^e siècle.

La surélévation, caractéristique du style des années 1930, respecte la composition des étages inférieurs.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Toute intervention sur le bâti doit mettre en valeur l'architecture propre à chaque partie de la façade tout en veillant à l'harmonie générale de l'ensemble.





Immeuble – L. Carlier

12 rue Boussairolles

43

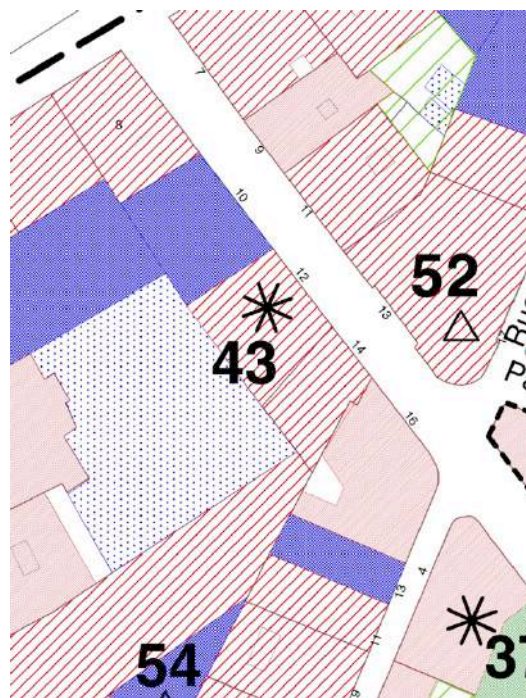
Description

Immeuble « Drapier » construit en 1929 par l'architecte montpelliérain Louis Carlier, utilisant le béton et présentant une typologie caractéristique des années 1930 tout en s'intégrant par sa volumétrie et le rythme de la composition de la façade dans le bâti plus ancien de la rue.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Toute intervention sur le bâti doit mettre en valeur la composition et le décor de la façade.
Les menuiseries doivent être conservées et restaurées dans leur état d'origine.





Immeuble - M.Bernard

3 rue Boyer

44

Description

Bâtiment conçu vers les années 1930 par l'architecte montpelliérain Marcel Bernard.

La façade présente une typologie caractéristique de cette époque tout en s'intégrant par sa volumétrie et le rythme de sa composition dans le bâti plus ancien de la rue. Une surélévation plus récente et des installations diverses rapportées devant l'étage en retrait nuisent à la qualité du bâti et à la perception de l'espace public.

Règles à suivre : type B

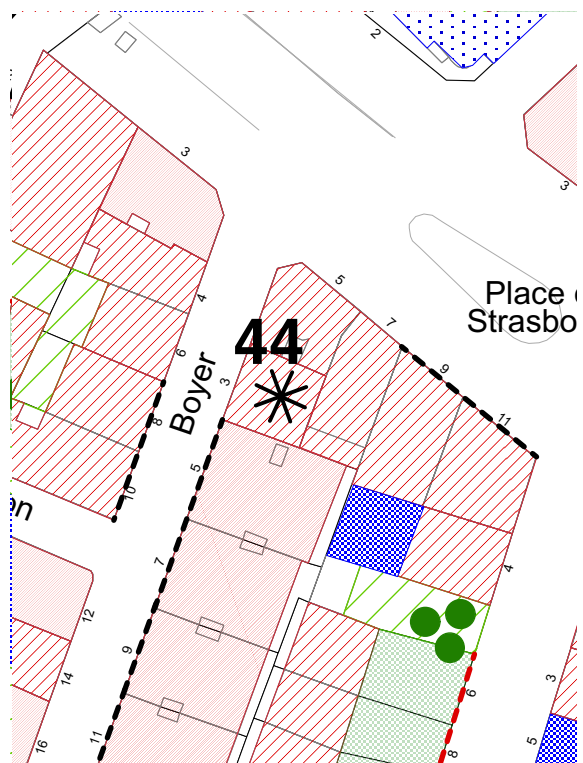
Prescriptions spécifiques

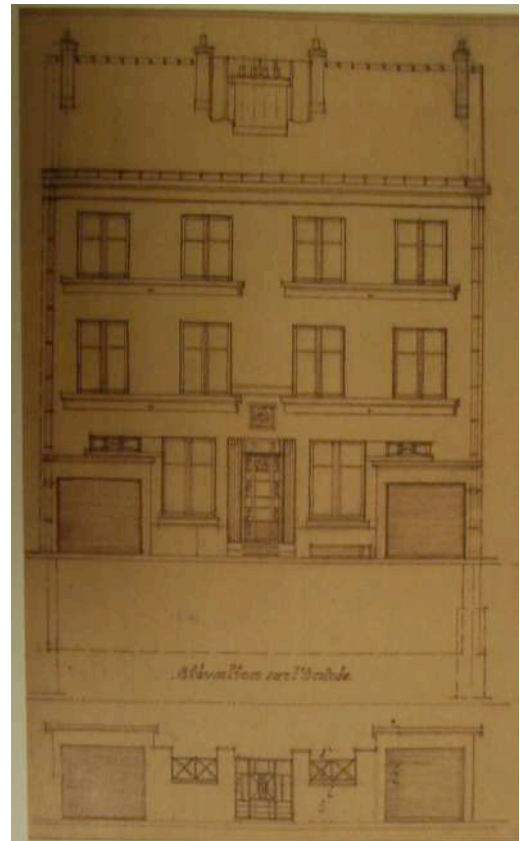
Toute intervention sur le bâti doit mettre en valeur la composition et le décor de la façade.

Les bas-reliefs doivent être conservés et restaurés.

Un traitement des fermetures du rez-de-chaussée est à rechercher pour les remettre en harmonie avec la typologie de la façade.

Les éléments rapportés sur l'étage en retrait doivent être déposés.





Fond M. Bernard Extrait mémoire C. Ségalas

Maison Boislève - M. Bernard

22 rue cité Benoît

45

Description

Maison de M. Boislève, conçue en 1928 par l'architecte montpelliérain Marcel Bernard.

Emploi du béton dans la grande corniche, les appuis de baie, l'encadrement de la porte d'entrée et la clôture.

La maison fait partie d'une séquence de bâtiments des années 30 qui participent à la qualité de la rue Cité Benoît

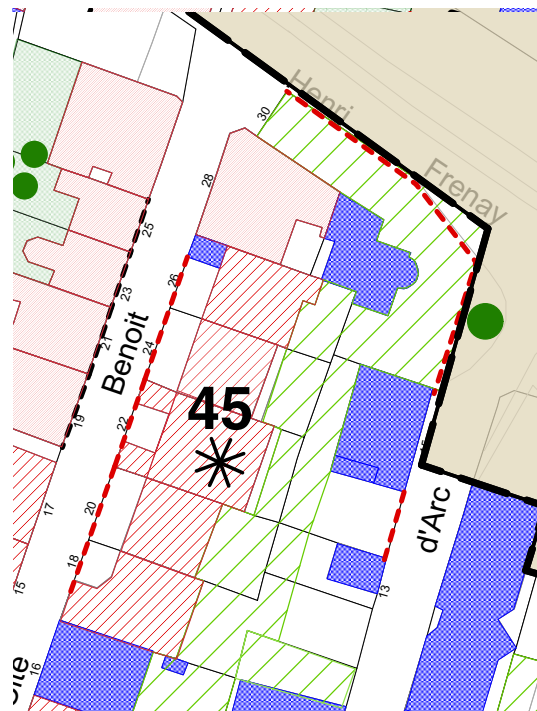
Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Toute intervention sur le bâti doit mettre en valeur la composition et le décor des façades.

Les menuiseries d'origine encore présentes doivent être conservées et restaurées dans leur état d'origine.

Le portail et la clôture sont aussi à préserver





Façade année 1940

7, 9, 11 boulevard Rabelais

46

Description

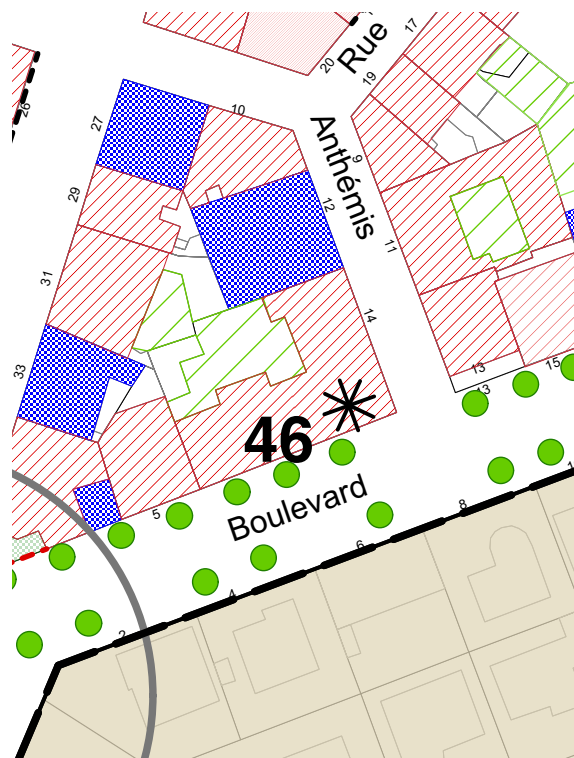
Immeuble construit dans les années 1940. Bien que de gabarit plus haut que les autres bâtiments du boulevard, l'immeuble présente des façades à la composition et au décor travaillé qui justifie son classement comme immeuble à valeur patrimoniale.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Toute intervention sur le bâti doit mettre en valeur la composition et le décor des façades.

Les menuiseries doivent être conservées et restaurées dans leur état d'origine.





Immeubles années 1950-60 4 boulevard de Strasbourg 47

Description

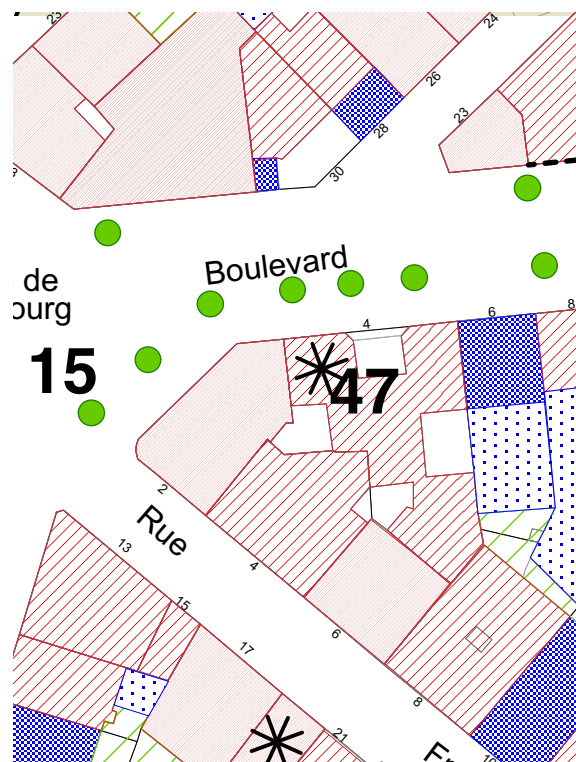
Cet immeuble construit dans les années 1950/60 relève d'une typologie architecturale caractéristique de cette époque. Il témoigne d'une implantation intéressante où les façades monumentalisées s'organisent autour d'une avant-cour.

Malgré sa qualité architecturale intrinsèque, cet immeuble vient à l'encontre de l'organisation urbaine du quartier. Il est bien plus haut que les façades mitoyennes, la présence de la cour vient rompre les alignements bâtis. L'immeuble investit un cœur d'îlot jusque-là dégagé.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

L'immeuble doit être restaurée en respectant les dispositions d'origine des façades, ferronneries et menuiseries





Devanture en céramique

19 rue Frédéric Bazille

48

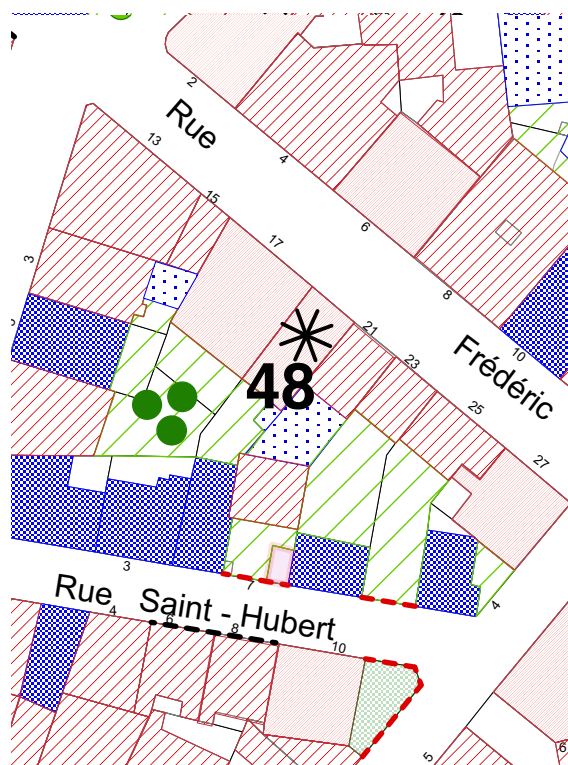
Description

Cette devanture en céramique couvre l'ensemble du rez-de-chaussée de l'immeuble. Bien que rapportée plus tardivement, dans la première moitié du XX^e siècle, sur l'immeuble et occultant certainement l'encadrement de la porte d'entrée, sa qualité intrinsèque en font un élément à protéger.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

La devanture doit être conservée dans son intégrité. Vitrine et enseigne du commerce doivent contribuer à mettre en valeur le décor en céramique et être contenues à l'intérieur du tableau de la baie.



ELEMENTS A AMELIORER



Angle à traiter

3 et 5 rue de Verdun

49

Description

Bâtiments à l'angle de la rue de Verdun et de la rue Vanneau qui nuisent à la lecture des perspectives urbaine :

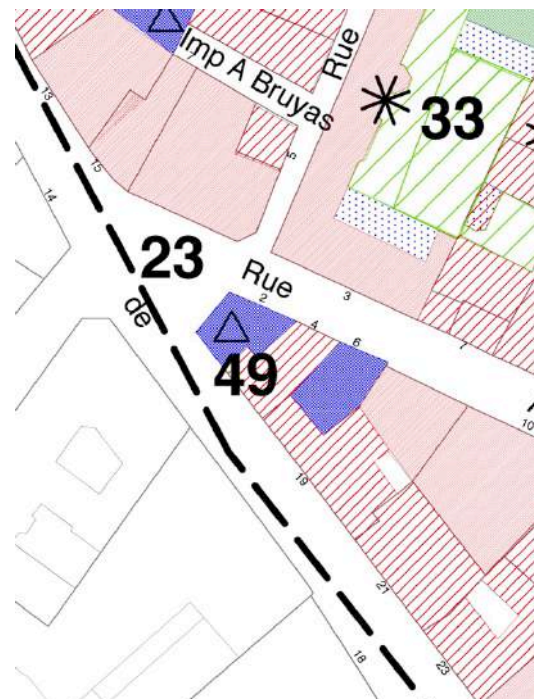
- par leur faible hauteur, qui dégage la vue sur des façades et édifices disparates ;
- par la présence d'enseignes hétéroclites et agressives
- par la nature et la composition des façades, qui ne s'intègrent pas au reste des façades de la rue.

Règles à suivre : type C

Prescriptions spécifiques

Le bâtiment d'angle est à rehausser de façon à masquer les arrières de bâti.

Les façades des deux bâtiments, les devantures et enseignes commerciales sont à recomposer pour une meilleure intégration de l'ensemble dans le paysage urbain.





Angle à traiter

2 rue Ollivier

50

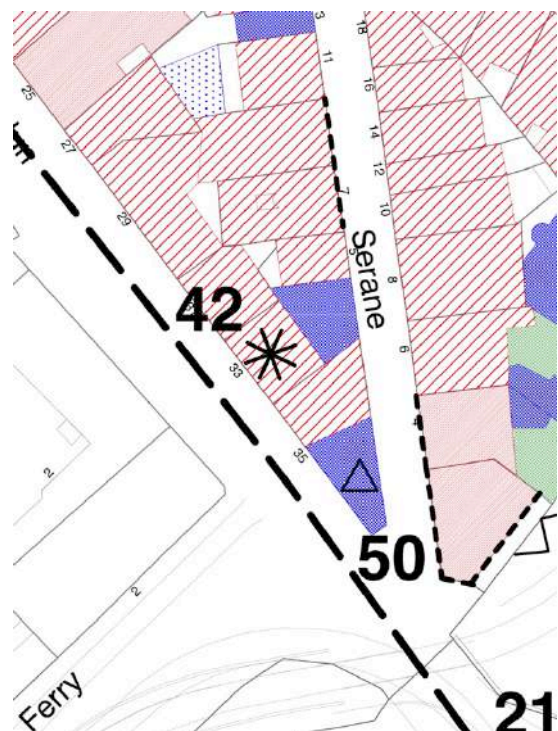
Description

Ce bâtiment à l'angle des deux anciens chemins ruraux de la rue de Verdun et de la rue Ollivier porte atteinte à la perception de l'espace public par le manque de qualité de son architecture, volume, percements, décor..., par le traitement coloré des façades, par le traitement du rez-de-chaussée commercial.

Règles à suivre : type C

Prescriptions spécifiques

Le bâtiment doit être restructuré pour mettre en valeur ce croisement de rue et se fondre dans le paysage urbain pour laisser la primauté visuelle aux belles façades présentes en vis à vis.





Angle à traiter

33 et 35 rue de Verdun

51

Description

Ces bâtiments à l'angle de la rue de Verdun et de la rue Sérane nuisent à la perception de l'espace public depuis la gare et le pont de Lattes.

Le premier bâtiment, trop bas, dégage un mur pignon non traité.

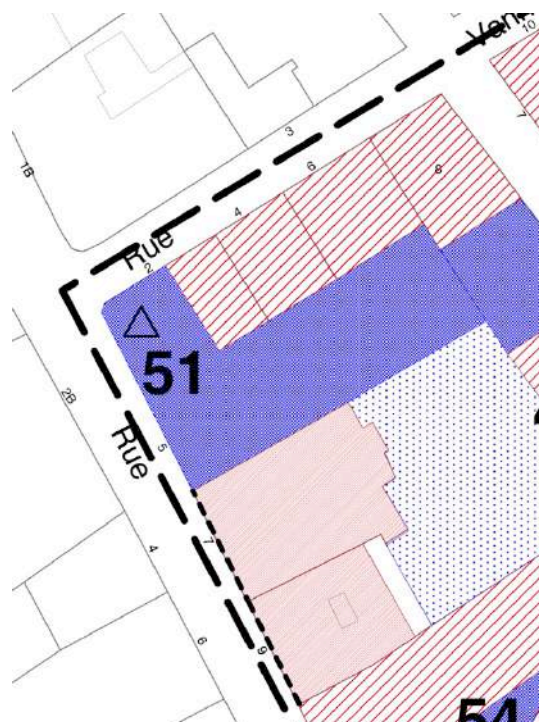
Les enseignes hétéroclites contribuent à l'absence de qualité du lieu.

Règles à suivre : type B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Soit rehausser l'immeuble d'angle et le traiter de façon à mettre en valeur le front urbain, soit traiter le mur pignon.

Les façades du bâtiment d'angle sont à restructurer et les devantures à recomposer pour améliorer l'impact du bâti et son insertion dans le contexte urbain.





Angle à traiter

13 rue Boussairolles

52

Description

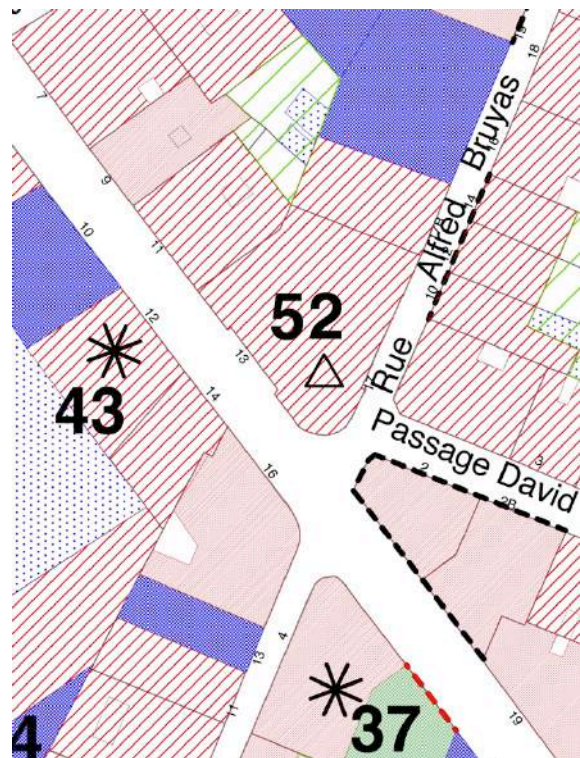
Ce bâtiment à l'angle de la rue Boussairolles et de la rue Bruyas, recouvert d'un bardage métallique porte atteinte à la perception de ces espaces publics.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Déposer le bardage, retrouver un traitement de façade qui s'intègre plus dans la perspective urbaine en mettant en valeur les éventuels éléments de façades dégagées à valeur patrimoniale.

Rue Bruyas, restructurer la façade pour mettre en valeur le vestige de portail.





Angle à traiter

18 rue Bousairolles

53

Description

La cour à l'angle des rues Bousairolles et Mareschal est le vestige du jardin d'agrément de l'hôtel particulier de Charles de Bousairolles, toujours présent en fond de cour, témoin de l'occupation du site au XVII^e siècle.

Actuellement le vide créé nuit à la perception des espaces publics et met en évidence un bâti rapporté dans la cour de qualité médiocre.

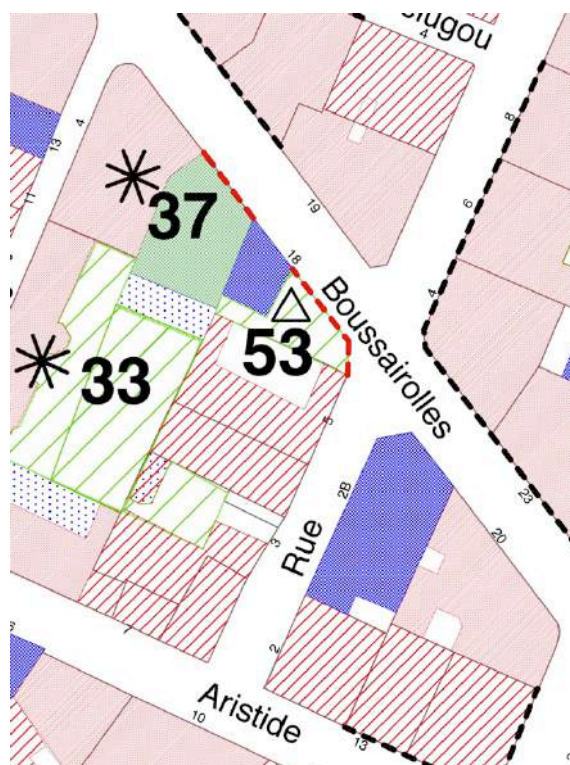
Règles à suivre : type C

Prescriptions spécifiques

Refermer le gabarit des voies par des arbres de haute tige plantés dans la cour.

Améliorer la qualité du bâtiment ou le rendre moins visible depuis l'espace public.

Supprimer les tôles rapportées récemment sur les grilles de la clôture et remplacer les par du végétal





Fond de cour à traiter

6 impasse Bruyas

54

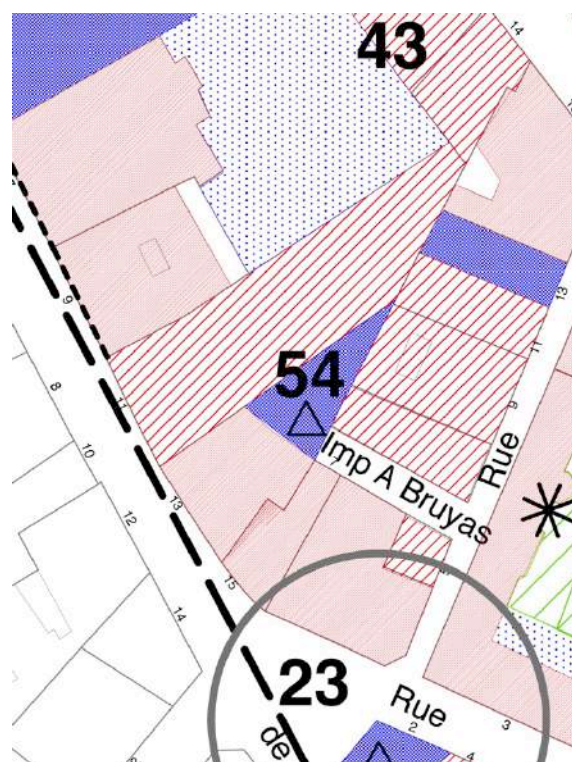
Description

L'impasse donne sur un fond de parcelles rempli d'édicules hétéroclites, balcons disparates, climatiseurs, conduits de cheminée... qui contribuent à l'aspect chaotique de l'ensemble.

Règles à suivre : type B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Soit construire pour combler ce vide, soit organiser et restructurer les édicules, encastrent les éléments rapportés pour améliorer l'aspect général et la qualité des vues depuis l'espace public.





Angle à traiter

15 rue du Pont de Lattes, 1 rue de Barcelone

55

Description

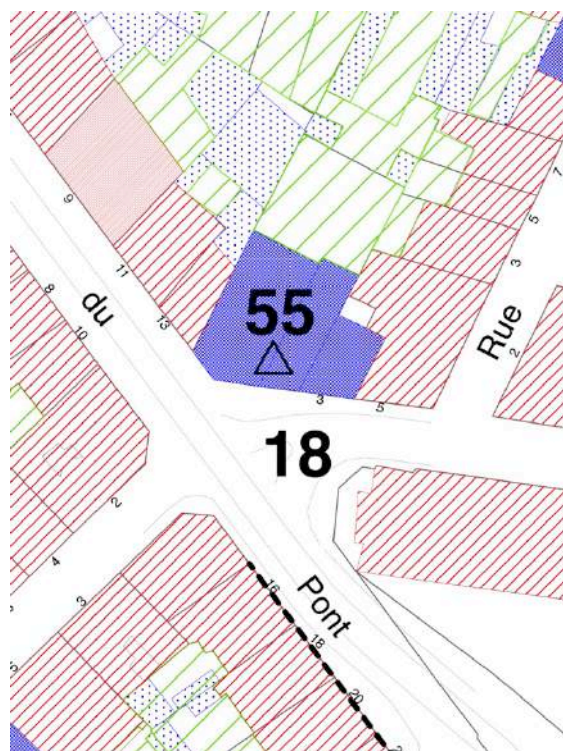
Angle entre la rue du pont de Lattes et la rue de Barcelone marqué par la présence de bâtiments bas aux façades déstructurées ou sans intérêt qui nuisent à la lecture du carrefour (voir fiche d'inventaire n°18).

Règles à suivre : type C

Prescriptions spécifiques

Surélever les bâtiments pour retrouver des hauteurs plus conformes aux épannelages des rues et pour refermer les perspectives urbaines.

Retrouver des faîtages et égouts parallèles aux rues, avec des façades composées au décor travaillé, pensées en harmonie avec les façades en vis à vis du carrefour.





Angle à traiter

31 rue de Barcelone

56

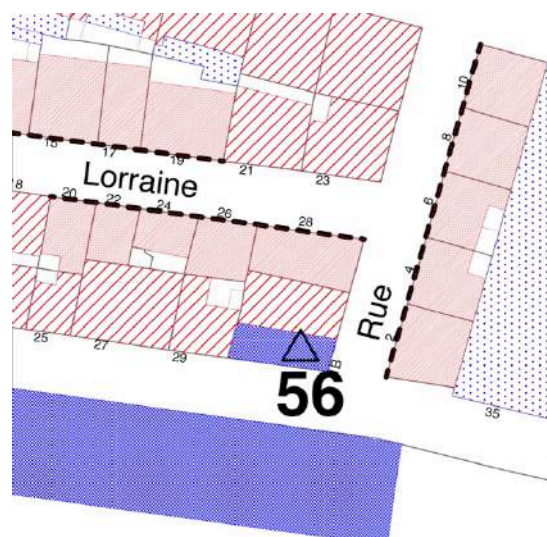
Description

Bâti en rez-de-chaussée à l'angle des rues de Barcelone et de l'Aire qui nuit à la lecture de ce croisement.

Règles à suivre : type C

Prescriptions spécifiques

Traiter l'angle afin de refermer le gabarit de l'espace public et de marquer l'intersection des rues (surélévation du bâti, traitement du garde-corps ou autre solution à rechercher...)



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 retaillés 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 retaillés 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.