

**Montpellier Méditerranée Métropole**  
Hérault

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



**RAPPORT DE PRÉSENTATION**



## **Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** **SECTEUR GAMBETTA / CLEMENCEAU / FIGUEROLLES**

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

### **SUIVI DES ÉTUDES**

#### **Ministère de la Culture**

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

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

Aurélie HARNÉQUAUX  
Ingénieur du patrimoine

5, rue Salle l'Évêque  
CS 49020  
34967 Montpellier Cedex 2

Tél. : 04 67 06 81 21  
Fax : 04 67 06 81 22

#### **Montpellier Méditerranée Métropole**

Mission Grand Cœur

Patrice BONNIN, directeur

Lilian COULONDRE, service patrimoine  
historique - ravalement

Isabelle HIRSCHY, architecte du patrimoine

17, boulevard du Jeu de Paume  
34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 34 88 79 40  
Fax : 04 99 06 06 72

### **CHARGÉS D'ETUDE**

Isabelle GUERIN

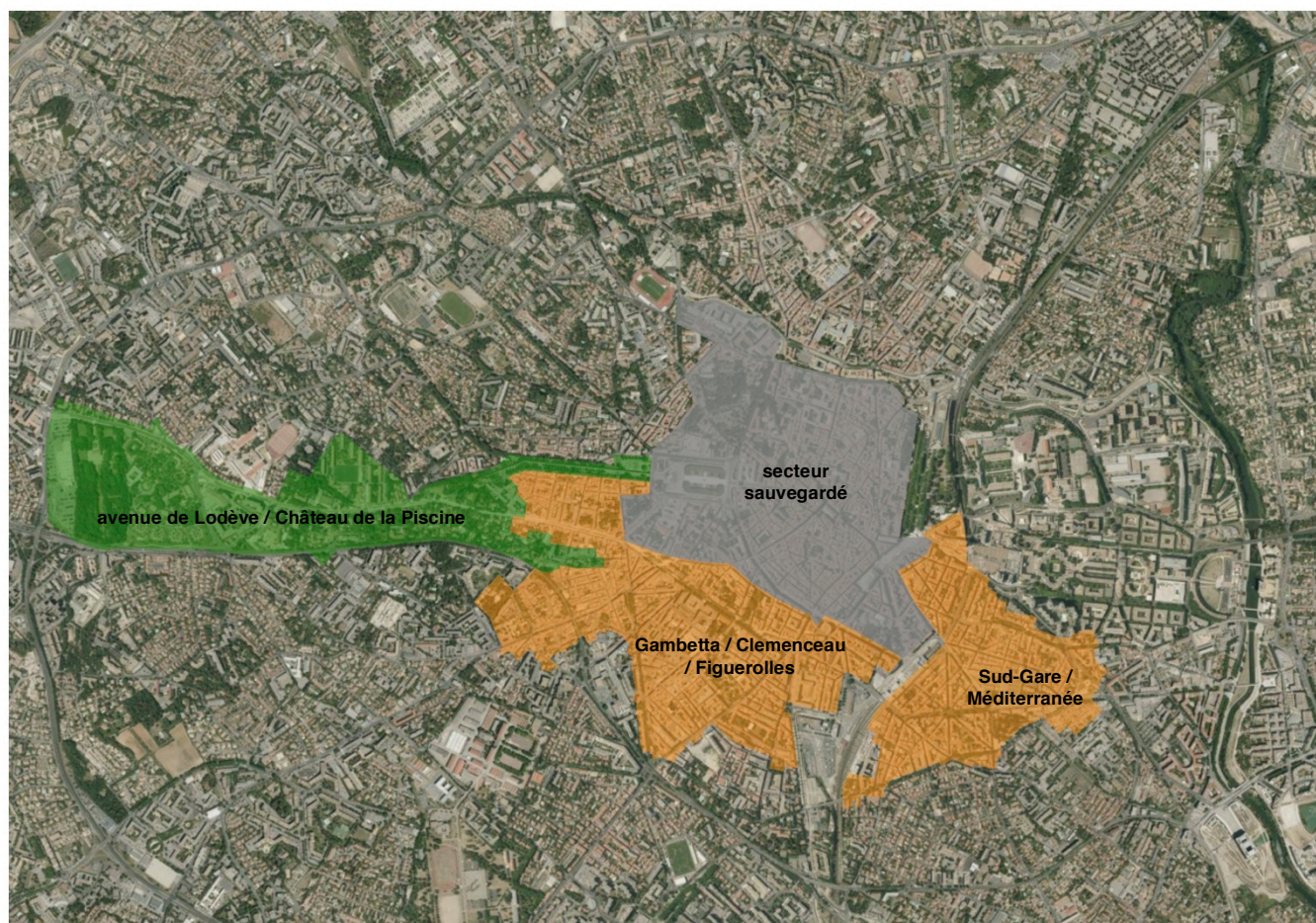
Philippe SAUNIER  
Aurélie ROUQUETTE  
Isabelle BRAILLON  
Alice BROILLIARD  
NATURALIA

Mandataire de l'équipe  
Architecte DPLG - Architecte du patrimoine - Urbaniste OPQU  
71 traverse du Tonkin 13010 MARSEILLE  
Architecte DENSAIS - Urbaniste OPQU  
Architecte DPLG - Architecte du patrimoine  
Architecte DPLG  
Paysagiste DPLG  
Bureau d'études environnementales



# RAPPORT DE PRÉSENTATION

<b>1..... INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
1.1..... LES OBJECTIFS COMMUNAUX DE PROTECTION .....	5
1.2..... DE LA ZPPAUP A L'AVAP .....	Erreur ! Signet non défini.
1.3..... LIMITES ET PÉRIMÈTRES .....	10
1.4..... CONTENU DU DOSSIER .....	15
<b>2..... SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....</b>	<b>17</b>
2.1..... SYNTHÈSE DE L'APPROCHE PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE .....	17
2.2..... SYNTHÈSE DE L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE .....	22
<b>3..... OBJECTIFS DE L'AIRE .....</b>	<b>25</b>
3.1..... OPPORTUNITÉS ET BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDÉRÉ AU REGARD DU DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	25
3.2..... COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD .....	29
<b>4..... ORIENTATION GÉNÉRALES ET PRESCRIPTIONS .....</b>	<b>33</b>
4.1..... JUSTIFICATION DU ZONAGE .....	33
4.2..... JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES A L'EXISTANT.....	36
4.3..... JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES .....	42
4.4..... JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX ESPACES LIBRES .....	42
4.5..... ÉLÉMENTS RECENSÉS.....	45
<b>5..... ANNEXE : DIAGNOSTIC .....</b>	<b>47</b>



**Plan général des trois AVAP et du secteur sauvegardé**

# 1. INTRODUCTION

## 1.1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX DE PROTECTION

La Ville de Montpellier a engagé, dans le cadre de l'opération Montpellier Grand Cœur, un projet ambitieux de mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie.

Un secteur sauvegardé couvrant tout le centre historique avait été créé par arrêté ministériel du 11 août 1967. Il a été étendu par deux fois en 1981 et 2001 et correspond aujourd'hui à une surface d'environ 100 hectares. Le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé (PSMV), approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2016, dicte les règles d'urbanisme qui lui sont propres.

La Ville s'est dotée de trois zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), créées par arrêté du préfet de région Languedoc Roussillon le 28 septembre 2006, sur 183 hectares en limites Sud et Ouest du secteur sauvegardé.

Ces procédures de sauvegarde du patrimoine ont été précédées puis complétées par d'autres outils juridiques et opérationnels (OPAH, PRI, injonction de ravalement, etc.).

En application de la loi portant « *engagement national pour l'environnement* », dite loi Grenelle II, du 12 juillet 2010 et de la loi pour « *l'accès au logement et un urbanisme rénové* », dite loi ALUR du 24 mars 2014, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ont remplacé les ZPPAUP.

Aussi, la Ville a souhaité, faire évoluer et compléter les dispositifs réglementaires en vigueur sur les ZPPAUP existantes et les étendre aux faubourgs Boutonnet / Beaux-Arts.

Pour ce faire, le Conseil municipal a approuvé par délibération en date du 29 mai 2012 le lancement d'une étude visant à transformer les trois ZPPAUP en AVAP et à créer une quatrième AVAP.

« L'objectif de ce nouveau dispositif est de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable en incluant un volet environnemental au dispositif précédent.

La décision de procéder à la création ou à la révision d'une ZPPAUP relève de la Commune. Le suivi de l'étude est mené par la Commune en partenariat avec l'architecte des Bâtiments de France.

A l'occasion de cette procédure de création / révision, il est proposé d'ajuster et de compléter les trois ZPPAUP existantes créées en 2006 :

- Sud gares—Méditerranée,
- Gambetta—Clemenceau—Figuerolles,
- Avenue de Lodève—Château de la Piscine.

Il s'agit notamment de :

- ré-examiner les périmètres afin de les étendre si nécessaire aux rue contiguës dont les bâtiments ont un intérêt,
- vérifier la classification des bâtiments telle que reportée sur les plans et la corriger si nécessaire,
- compléter, confirmer ou infirmer les espaces verts, parcs et jardins, ainsi que les alignements d'arbres à protéger,
- harmoniser le règlement et le plan de la ZPPAUP Avenue de Lodève—Château de la Piscine avec ceux de autres AVAP. »

(*extrait de la délibération du Conseil municipal de Montpellier en date du 29 mai 2012*)

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite CAP, du 7 juillet 2016 est venue modifier sensiblement les dispositions applicables sur les secteurs protégés et notamment les AVAP, mais elle ne remet pas en cause la procédure de création des AVAP de Montpellier, compte tenu de leur date de mise à l'étude (§ *Règlement AVAP - Dispositions générales*).

### 1.1.1. Spécificités des AVAP

Toute l'approche patrimoniale qui présidait à la création des ZPPAUP demeure. Toutefois elle est plus exigeante en terme d'état des lieux et doit évaluer l'opportunité ou la capacité du tissu urbain à prendre en compte les travaux ou installations contribuant au développement durable.

L'évolution des ZPPAUP en AVAP introduit une nouvelle approche environnementale, qui s'appuie notamment sur l'état initial de l'environnement figurant au rapport de présentation du PLU en vigueur, et qui est compatible avec les dispositions du plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les objectifs des AVAP sont de :

- promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable ;
- permettre le recensement de tous les patrimoines présents au sein des périmètres retenus et d'en définir les enjeux patrimoniaux ;
- adapter les perspectives de développement local de ce patrimoine.

#### • Les dimensions patrimoniales

Les dimensions patrimoniales étudiées dans les ZPPAUP sont reprises dans les AVAP.

Ainsi, l'évolution des ZPPAUP en AVAP ne remet pas en cause l'étude initiale.

Cependant les AVAP abordent toutes les formes de patrimoine, et au-delà des éléments entrant dans son champ d'application, elles listent également des éléments régis par des textes particuliers (monuments historiques eux-mêmes et vestiges archéologiques par exemple).

## le DIAGNOSTIC de l'AVAP

### □ ...APPROCHE PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE

*L'approche patrimoniale et architecturale est développée au regard de servitude d'utilité publique de l'AVAP et de la portée réglementaire de celle-ci.*

#### 1... CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

##### 1.1 Géomorphologie et structure paysagère

*Relief, géologie et hydrographie - Entités paysagères - Qualité du cadre de vie*

##### 1.2 Histoire de son occupation

*Les logiques d'insertion dans le site des implantations urbaines et des constructions*

*La fondation de Montpellier - Les faubourgs avant leur urbanisation - L'arrivée du chemin de fer - Lotissements et développement, grands projets en périphérie*

#### 2... ÉTAT EXISTANT DU TERRITOIRE

##### 2.1 Morphologie urbaine

*Le caractère identitaire des faubourgs - Les quartiers - Les espaces publics remarquables - La couverture végétale*

##### 2.2 Typologie architecturale

*Les types de bâtiments - Les séquences urbaines - Les ensembles architecturaux - Le patrimoine architectural par éléments d'architecture*

##### 2.3 Autres patrimoines

*Valeurs archéologique, historique et culturelle*

#### 3... INTÉRÊT DU PATRIMOINE

##### 3.1 Valeur patrimoniale

*Classification du bâti - Organisation des espaces*

##### 3.2 Les interventions nuisibles

*Les altérations - Leur réversibilité*

#### 4... ENJEUX ET OBJECTIFS D'UNE GESTION PATRIMONIALE

*Les enjeux et les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine de ce territoire se déclinent à plusieurs échelles :*

- le maintien du patrimoine d'intérêt urbain et paysager
- la préservation du patrimoine architectural
- la prise en compte des autres patrimoines pertinents



### • La dimension développement durable

Cette nouvelle approche relève les caractéristiques et les éléments qui participent à la démarche de développement durable. La prise en compte, la préservation et la mise en valeur du bâti ancien constituent de fait une réponse aux objectifs de développement durable.

En effet, les caractéristiques constructives du bâti ancien respectent globalement ces objectifs, que ce soit par la morphologie urbaine dense, souvent en ordre continu, l'utilisation de matériaux locaux ou leurs modes de mise en œuvre.

Cette approche doit permettre de dégager un projet de mise en valeur des éléments patrimoniaux dans le cadre du développement durable. Il s'agira d'allier patrimoine et développement durable en procédant à une analyse du tissu bâti et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir les installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables. On procédera également à une analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés au regard des objectifs d'économie d'énergie.

Les mesures qui en découleront seront correctives par rapport aux règles des ZPPAUP en tant que de besoin. En tout état de cause, elles respecteront les qualités patrimoniales relevées lors de l'analyse architecturale et patrimoniale.

L'analyse de la morphologie bâtie urbaine et paysagère et de la densité de construction doit permettre notamment de dégager les problématiques d'économie d'espace et d'énergie, et d'exploitation des énergies renouvelables.

Dans cette démarche, l'objectif premier défendu par la Ville, avant de penser à produire des énergies renouvelables, est d'économiser les ressources en respectant le fonctionnement du bâti ancien et en réduisant la consommation d'énergie.

## le DIAGNOSTIC de l'AVAP

### □ ...APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

#### 1... CONTEXTE GLOBAL

*L'objectif général de développement durable est défini à l'article L110-1 du code de l'environnement.*

#### 2... CARACTÉRISTIQUES LOCALES

*L'approche environnementale s'appuie sur l'état initial de l'environnement du PLU, et est compatible avec les dispositions du PADD.*

##### 2.1 Géomorphologie

*Relief et topographie - Géologie et hydrogéologie - Risques - La ville dense du « Territoire Ville »*

##### 2.2 Climat

*Potentiel d'énergie solaire - Potentiel éolien - Pluviométrie et ruissellement*

##### 2.3 Flore et milieux naturels

*Espaces naturels protégés (EBC) et corridors écologiques (TVB) - Préservation de la qualité des milieux naturels*

#### 3... POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE

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

*Dispositifs, ouvrages et installations de production et d'exploitation d'énergie renouvelable  
Capacité esthétique et paysagère des tissus bâtis et des espaces à recevoir ces dispositifs, ouvrages et installations*

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

*Objectifs d'économie d'énergie, réglementation thermique, sources principales de déperditions  
Typologies et modes d'implantations des constructions, modes constructifs des toitures et des façades, modénatures, menuiseries et fermetures*

#### 4... ENJEUX ET OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE

*Les enjeux et les objectifs de développement durable appliqués à l'approche environnementale de ce territoire se déclinent selon les éléments environnementaux à considérer :*

- l'économie d'espace et d'énergie par la morphologie du bâti
- la limitation de la consommation d'énergie par les caractéristiques techniques des bâtiments
- l'adéquation locale par l'usage et la mise en œuvre des matériaux
- l'exploitation raisonnée des énergies renouvelables
- la préservation de la faune et de la flore

### 1.1.2. Méthode de conduite des études

#### • La reprise des études de ZPPAUP

Les études des trois ZPPAUP et les documents qui les constituent (rapport de présentation, règlement et fiches de prescriptions, document graphique) ont été réalisés par trois équipes différentes.

Cependant, les ZPPAUP Sud Gare / Méditerranée et Gambetta / Clemenceau / Figuerolles ont été élaborées conjointement, et leur rendu est donc semblable.

En revanche, la ZPPAUP Avenue de Lodève / Château de la Piscine, commencée bien en amont des deux autres, a été analysée différemment et la forme du rendu (rapport de présentation, règlement, document graphique) diffère.

L'étude vise à transformer les trois ZPPAUP existantes en AVAP en améliorant le dispositif existant et à créer une quatrième AVAP sur le modèle des trois autres.

La méthode d'analyse et les dossiers d'AVAP rendus (diagnostic, rapport de présentation, règlement, fiches par élément et par catégories, document graphique et légende) seront semblables. Les documents seront harmonisés en se basant sur le modèle conjoint des ZPPAUP Sud Gare / Méditerranée et Gambetta / Clemenceau / Figuerolles.

#### • Contexte commun

L'étude porte sur les périmètres des trois ZPPAUP existantes et leurs abords (l'étude vise notamment à réexaminer les périmètres existants) et sur les quartiers Boutonnet / Beaux-Arts. Ainsi, le territoire à étudier s'étend sur plus de 340 hectares.

Les quartiers concernés ont été construits du XVIIème au XXème siècles. Leur spécificité et leur valeur tiennent à la présence encore forte du bâti édifié lors de leur urbanisation. De gabarit et de richesse variables, le bâti présente des façades aux caractéristiques communes qui contribuent à l'homogénéité et à la qualité des faubourgs. Ce bâti est composé de maisons de ville possédant clôture et jardin ou parc végétalisé, de maisons vigneronnes, d'immeubles de logements, de rapport ou résidentiels, implantés à l'alignement des voies ou en retrait, de hangars, fabriques ou bâtiments à usage artisanal, ainsi que de bâtiments scolaires publics ou privés utiles à la vie du quartier qui se distinguent par leur échelle et occupent des parcelles plus vastes.

Les faubourgs ont une valeur patrimoniale incontournable. Ils participent à l'identité montpelliéraine, accompagnent le centre ancien et le confortent tout en assurant la transition avec les quartiers périphériques. Ces dernières années, l'implantation du tramway et l'évolution du plan de circulation qui ont entraîné une piétonisation importante du centre-ville ont fortement modifié la pratique et la perception des faubourgs.

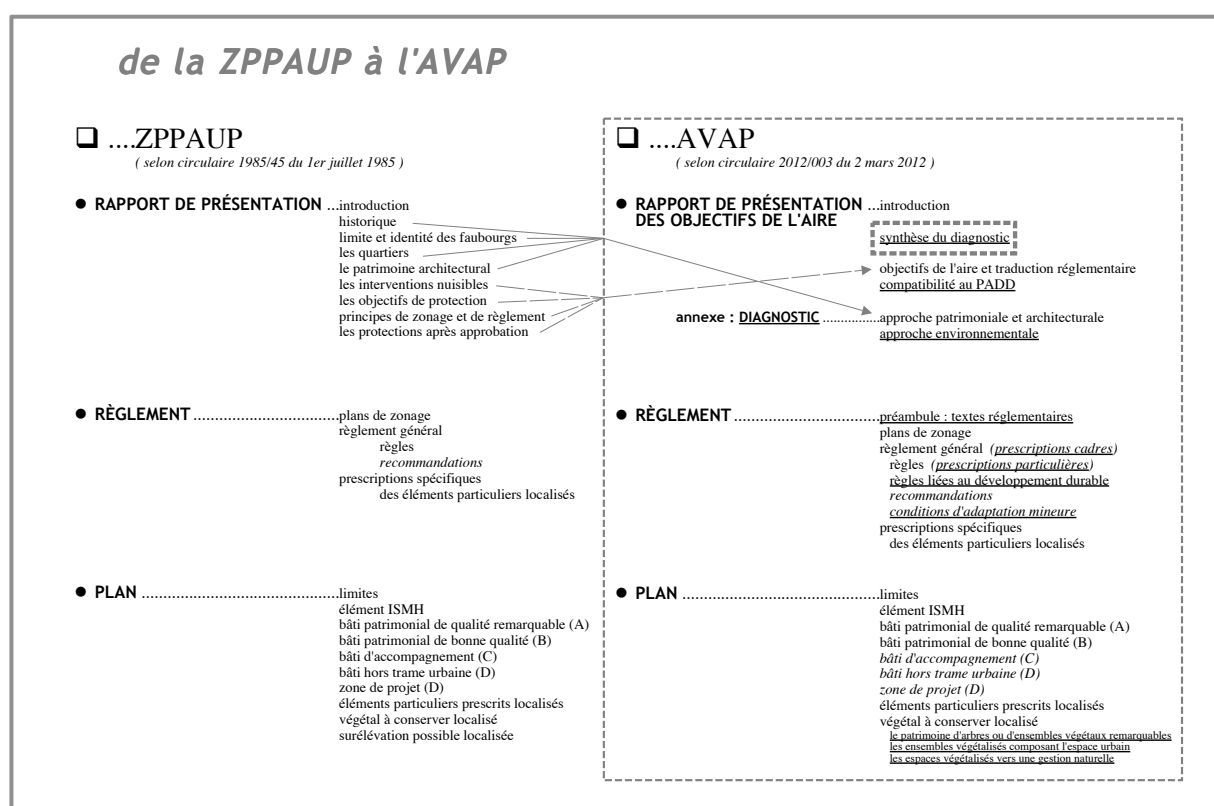
La période est charnière pour ces territoires. L'aspiration de protection du patrimoine bâti et des espaces verts est très forte, parallèlement, la pression foncière est importante, la mixité des fonctions dans le bâti ancien nécessaire. La densification et la régénérescence du tissu urbain sont inéluctables.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

La gestion des gabarits, hauteurs, emprises au sol, qui régule la forme des tissus urbains et les modes de densification raisonnée possible devient essentielle et doit être particulièrement réfléchi. La gestion des surélévations proposée dans les ZPPAUP ne s'est pas avérée très pertinente et est à revoir. Il faut prendre en compte les notions de paysage urbain et architectural, d'ensembles bâtis et de perspectives.

Dans les ZPPAUP actuelles, la classification des immeubles manque de précision et de cohérence. Tous les immeubles sont passés en revue afin de vérifier leur classement et l'évolution du bâti. Des visites communes sont effectuées pour caler la philosophie de protection.

La cohérence entre le PLU et les AVAP est analysée, le règlement du PLU étant sur certains points plus contraignant que celui des ZPPAUP, notamment en ce qui concerne les hauteurs autorisées. La cohérence avec les règlements et recommandations annexes est étudiée, que ce soient les prescriptions de travaux du cahier des prescriptions générales annexé au règlement de la campagne de ravalement obligatoire des façades, la charte de l'arbre urbain, le règlement d'occupation de l'espace urbain par les terrasses et étalages, ou la réglementation locale de publicité.

### • La transformation des documents

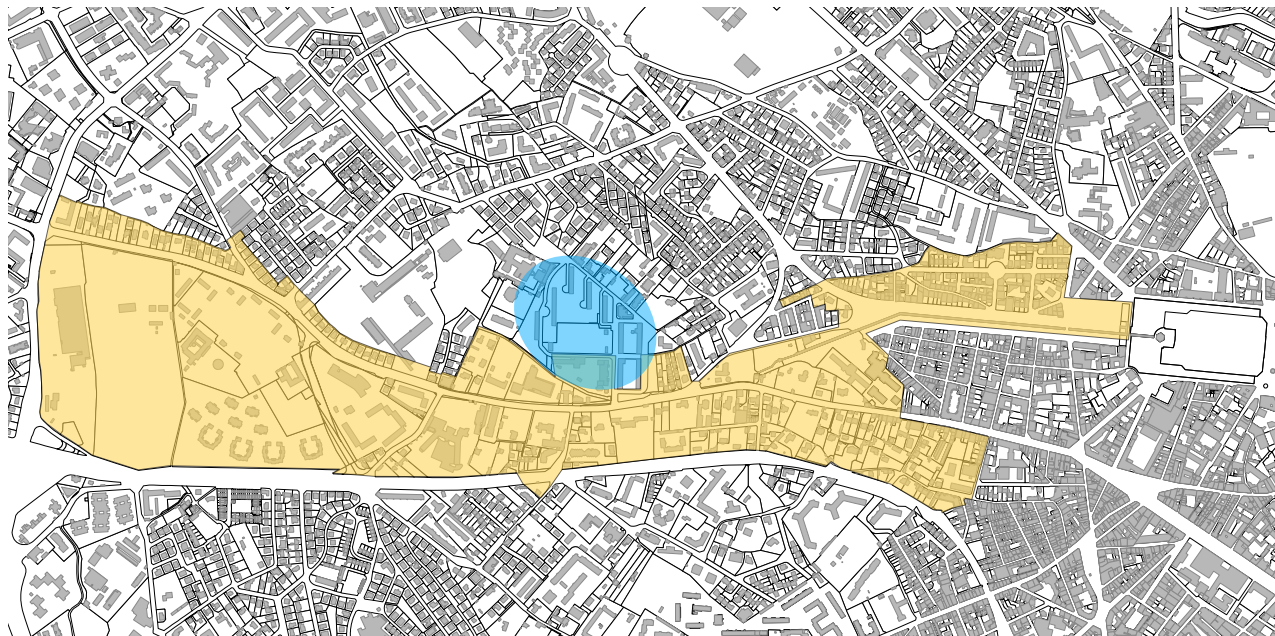


### • Les acteurs

L'étude est conduite en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), les membres de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS) et de l'AVAP, les services de la ville et de la métropole Montpellier Méditerranée Métropole .

## 1.2. LIMITES ET PÉRIMÈTRES

### 1.2.1. Aire d'étude



L'aire d'étude reprend le périmètre de la ZPPAUP avenue de Lodève / Château de la Piscine qui se situe en limite Ouest du secteur sauvegardé et qui s'étend sur 70,3 hectares. Elle est élargie à la totalité de la cité Astruc, construite par Marcel Bernard, dont une partie est déjà intégrée à la ZPPAUP.

Les ZPPAUP sont jointives et accolées au secteur sauvegardé pour protéger la couronne Sud des faubourgs, à l'exception de la poche constituée par la ZAC Saint-Roch (hors ZPPAUP).

### 1.2.2. Protections antérieures suspendues



L'ensemble de la zone était déjà placé sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, par l'action du champ de protection des monuments historiques (loi du 31 janvier 1913).

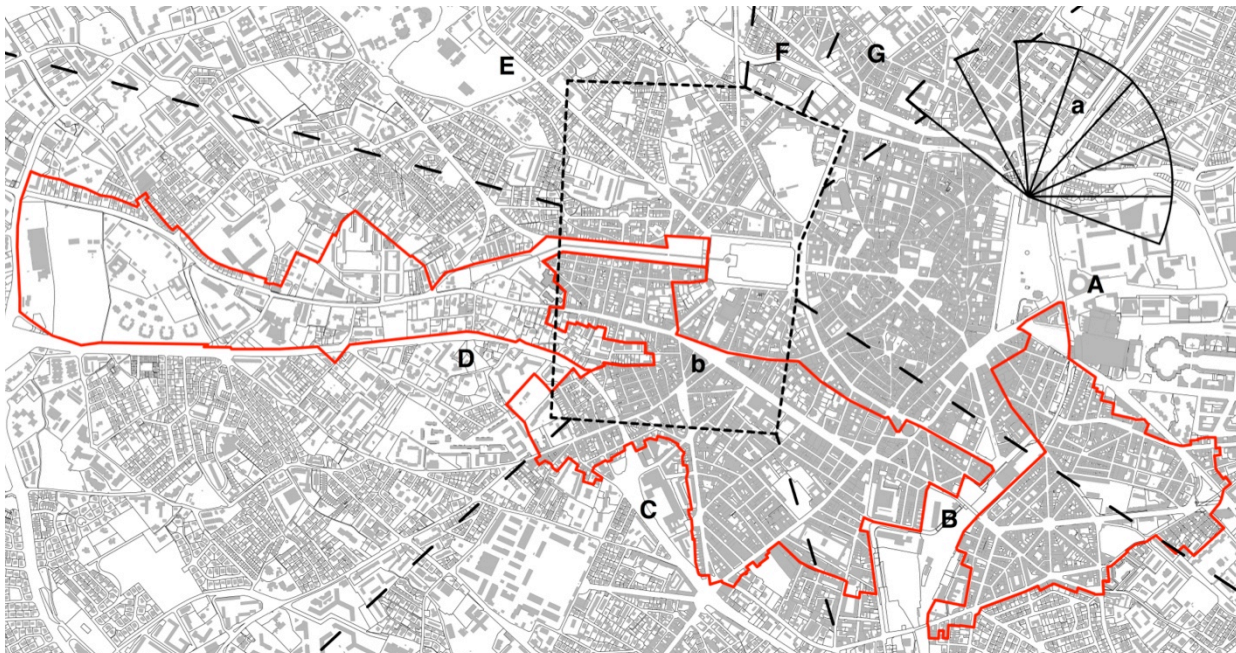
#### **Immeuble protégé inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, dont le périmètre de protection a été suspendu par la création de la ZPPAUP :**

- La zone protection au titre III de la loi du 2 mai 1930 (sites) des abords du château de la Piscine (décret du 24/11/1948).
- Site inscrit de l'aqueduc Saint-Clément (arrêté ministériel du 05/05/1943) : conservé sur la plus grande partie de son périmètre mais disparaissant dans sa réalité réglementaire sur certaines zones totalement transformées (lycée Mas de Tesse par exemple), au profit d'une zone plus homogène.
- Le château de la Piscine (MH du 11/12/42).
- L'aqueduc et le réservoir (ISMH 9/03/54).

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

- Le Peyrou (MH du 18/08/54).
- L'Hôtel de Guidais, 3, place Pierre Flotte (MH du 26/10/77).

### 1.2.3. Servitude royale du Peyrou



Les servitudes positionnées sur le cadastre actuel avec les AVAP en rouge

#### • SERVITUDES DU PLAN DE 1947

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

## • TEXTE DE LA SERVITUDE DU PEYROU

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

Cette situation singulière résulte de deux arrêts du Conseil d'État fixant une servitude *non altius tollendi* qui limite la hauteur des immeubles construits en périphérie de la place royale. Le premier arrêt date de 1775, il établit la servitude au niveau de la place ; l'autre de 1779, ramène cette servitude au niveau du parapet des promenades basses. Pour la première fois dans l'histoire de l'urbanisme, un règlement est promulgué dans le but de conserver la vue exceptionnelle de cette place singulière. Pour la première fois les autorités se préoccupent de l'environnement.

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

( Sans lieu : sans nom, 1775 )

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

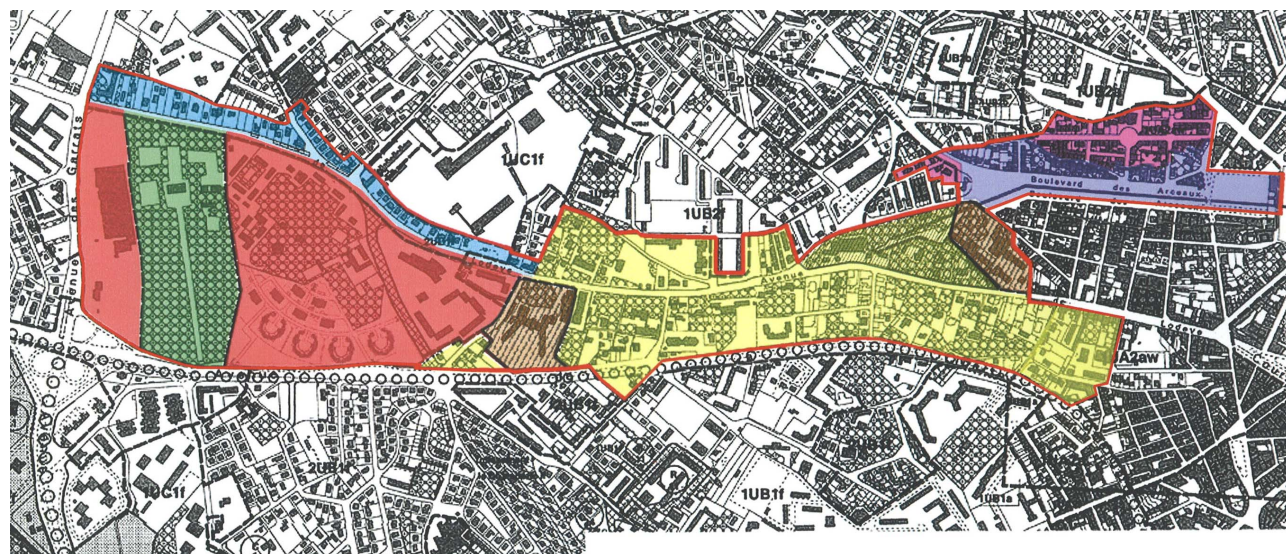
( Montpellier : Jean Martel aîné, 1779 )

## PLU ACTUEL

Servitudes indiquées au document graphique issues des servitudes de 1947 :

- **b** limite de hauteur à la cote 49,00 m ;
- **B** limite de hauteur progressive de la cote 62,00 m en bordure du centre ancien à la cote 77,00 m en limite communale Nord ;
- **F** limite de hauteur dégressive de la cote 48,00 m en bordure du centre ancien à la cote 33,00 m en limite communale Sud.

### 1.2.4. ZPPAUP en vigueur

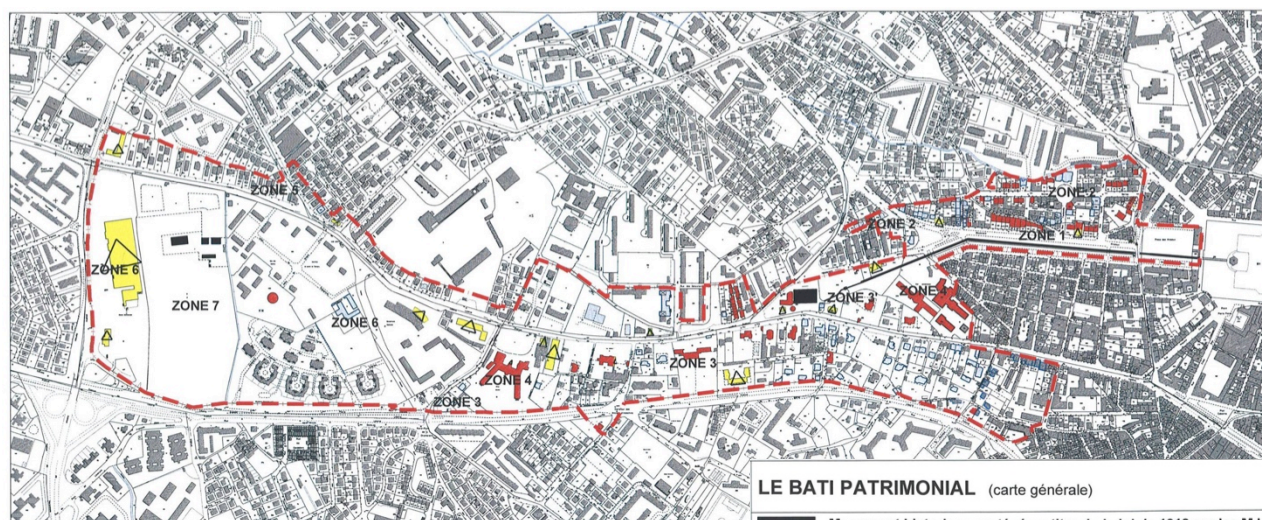


	ZONE 1		ZONE 4
	ZONE 2		ZONE 5
	ZONE 3		ZONE 6
	ZONE 3'		ZONE 7










**PLAN DE ZONAGE**

Ech:1/7500e



**LE BATI PATRIMONIAL** (carte générale)

	Monument historique protégé au titre de la loi de 1913 sur les M.H
	Bâtiment protégé dans son intégrité
	Bâtiment intéressant participant à la typologie et à l'environnement immédiat
	Bâtiment non protégé
	Bâtiment portant atteinte à l'ambiance patrimoniale
	Limite générale
	limite du zonage

La délimitation de la ZPPAUP avenue de Lodève / Château de la Piscine a été mise en place en partie pour se substituer à la zone de protection du château de la Piscine (décret du 24/1/1948). Elle intègre de surcroît le site classé du château de la Piscine et le site inscrit de l'aqueduc Saint-Clément. Elle est centrée autour de l'avenue de Lodève et de ses belles maisons entourées de parcs ou de jardins.



### 1.3. CONTENU DU DOSSIER

Conformément aux dispositions du code du patrimoine, le dossier de l'AVAP est constitué des documents suivants :

- le **rapport de présentation des objectifs de l'aire**, auquel est annexé le **diagnostic** architectural, patrimonial et environnemental, qui reprend les éléments de celui de la ZPPAUP ;
- le **règlement**, qui reprend la structure de celui de la ZPPAUP, qui a été augmenté des prescriptions sur les espaces libres, qui comprend des nouvelles dispositions relatives au développement durable ;
- le **document graphique**, qui reprend la structure de celui de la ZPPAUP, qui indique dans sa légende des nouveaux éléments recensés et protégés, dont ceux relatifs à l'environnement.



## 2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic figure en annexe au rapport de présentation.

Il concerne l'ensemble du périmètre d'étude, et aboutit sur la délimitation du périmètre de l'AVAP.

Il reprend largement le rapport de présentation de la ZPPAUP dans les aspects historiques, pour l'analyse urbaine et morphologique, pour la connaissance du patrimoine architectural et urbain. Il complète son analyse paysagère et lui ajoute une approche environnementale.

### 2.1. SYNTHÈSE DE L'APPROCHE PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE

#### 2.1.1. Site initial et histoire

##### • Un site linéaire qui surplombe le centre ville

Le périmètre de l'AVAP s'étire d'Est en Ouest en suivant depuis le pied de la butte du Peyrou le tracé de l'Aqueduc puis celui de l'avenue de Lodève située quasiment en ligne de crête.

Entre le début de l'avenue et le château d'eau, la pente est forte et la voie passe en décaissé entre les murs de soutènement des propriétés privées riveraines.

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

Si le point de basculement vers le centre-ville est clair au niveau du château d'eau, au niveau de la rupture de pente qui génère des vues sur le bâti dense, le basculement entre faubourg et périphérie l'est beaucoup moins. À l'Ouest de l'AVAP, les alentours du château de la Piscine, bien que situés à l'intérieur de la ceinture des boulevards périphériques, donc dans un contexte clairement urbain, revêtent un caractère de «retour à la campagne» intra-muros qui marque le quartier et lui donne son identité.

##### • Des faubourgs occupés tardivement, tout début XX<sup>e</sup> siècle

- En 1622, lors du siège de la ville par l'armée de Louis XIII, tous les faubourgs sont anéantis et les bâtiments rasés. Occupant un vaste domaine au Nord de l'actuelle avenue de Lodève, le couvent des Dominicains est rasé mais l'Ordre reste propriétaire des terrains.

- En 1688 se font les premiers terrassements pour la place du Peyrou. La première pierre de l'aqueduc Saint-Clément est posée en 1753. En 1770, J. F. G. Richer de Belleval, président de la cour des Comptes, fait construire le château de la Piscine et aménager les jardins. Le domaine est alors vaste et englobe la ferme du Grand-Pous.

Le site va rester rural jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

- Suite à l'arrivée du chemin de fer en 1841, Montpellier, capitale régionale, voit accroître sa population de façon conséquente avec le développement de la viticulture et des activités administratives. L'urbanisation se développe autour des gares. Les faubourgs autour du Peyrou s'étoffent mais les terrains situés le long de l'avenue de Lodève, trop à l'écart, restent ruraux.

En 1892 commencent les travaux de la voie ferrée qui relie la gare Chaptal à Rabieux. Elle traverse la plaine parallèlement à la route de Lodève et coupe les grandes propriétés du château de la Piscine et du Grand Pous.

- A la toute fin du XIX<sup>e</sup> siècle, des grosses villas commencent à s'implanter autour de l'avenue de Lodève, correspondant à la volonté, pour la première fois, d'habiter en permanence en dehors du tissu urbain dense. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, les maisons de l'architecte Edmond Leenhardt se construisent.

- Tandis que les petites parcelles continuent tout au cours du XX<sup>e</sup> siècle de se remplir de villas, les grands terrains, dès la moitié du siècle, sont le support d'opérations de logements collectifs ou de grands équipements.

Entre 1933 et 1951 l'architecte Marcel Bernard construit la première cité universitaire de Montpellier à l'Ouest du quartier des Arceaux, puis la cité Astruc, ensemble HLM situé en contrebas de l'avenue de Lodève, au Nord. Un château d'eau en béton est construit à l'extrémité du réservoir enterré de l'aqueduc Saint-Clément, marquant fortement le paysage urbain.

Les terrains situés à l'Est du parc du château de la Piscine sont achetés par l'Armée. De 1948 à 1996, des ensembles d'immeubles collectifs, logements destinés au personnel militaire et une gendarmerie y sont construits.

Au début des années 1970, une grande surface s'installe sur les terrains contigus au château de la Piscine côté Ouest.

- En 1968, les lignes de chemin de fer ferment et l'avenue de la Liberté qui permet de dévier le trafic automobile en prend la place

- En 2012, l'ouverture de la ligne 3 du tramway nécessite l'élargissement de l'avenue de Lodève de la rue de la Taillade à l'avenue Paul Bringuier, avec la démolition et la reconstruction en retrait des murs existants. L'avenue Masséna est ouverte. Ces travaux renforce la césure entre la première partie de l'avenue de Lodève, constituée de belles maisons aux parcs cernés de hauts murs de pierres, et la deuxième partie, bordée de grands ensembles et d'immeubles souvent hors échelle.

## 2.1.2. Patrimoine urbain

### • Un axe paysager qui relie centre et périphérie

L'AVAP, identifiable par ses ambiances paysagères remarquables et son bâti à l'architecture exceptionnelle, est calée le long de l'avenue de Lodève et de l'aqueduc Saint-Clément.

Elle fait le lien entre la promenade du Peyrou et le château de la Piscine, entre le centre ancien et la périphérie.

### • Des faubourgs qui valorisent la ville

L'AVAP englobe deux éléments linéaires à forte valeur patrimoniale, l'aqueduc Saint-Clément et l'avenue de Lodève, et est délimitée au Sud par un troisième axe Est-Ouest, l'avenue de la Liberté, voie rapide de type routière et élément de rupture au sein du tissu urbain.

Trois séquences se distinguent dans cette structure linéaire :

1 - **Les Arceaux**, accompagnés d'alignement de platanes, monumentalisent l'arrivée de l'aqueduc Saint-Clément et viennent butter sur la place Royale du Peyrou.

La place des Arceaux, ponctuée de stationnement mérite d'être aménagée.

2 - **La première partie de l'avenue de Lodève** jusqu'à la rue de la Taillade.

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

3 - **La deuxième partie de l'avenue de Lodève** de la rue de la Taillade au rond-point de Celleneuve.

Le château de la Piscine entouré de son parc reste l'élément majeur de cette séquence urbaine. Il se retrouve isolé dans un contexte peu valorisant, les travaux du tramway avec l'élargissement de la voie et la suppression des alignements d'arbres ayant modifié et dévalorisé l'ambiance de cette partie de l'avenue.

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

### • Un patrimoine architectural exceptionnel

La grande qualité architecturale des maisons individuelles ou des petits bâtiments est l'une des caractéristiques essentielles de l'AVAP.

Fin XIX<sup>e</sup> siècle, les façades sont en pierre de taille ou en moellons enduits. Elles sont composées, présentent un décor travaillé et témoignent parfois du caractère éclectique de l'architecture de cette époque qui emprunte aux styles des époques précédentes.

Au début du XX<sup>e</sup> siècle jusqu'aux années 1950, si la grande majorité des bâtiments est encore construite en maçonnerie traditionnelle, moellons ou pierre (les édifices en béton ou agglomérés de ciment sont rares), les typologies sont assez variées et en général représentatives de leur décennie :

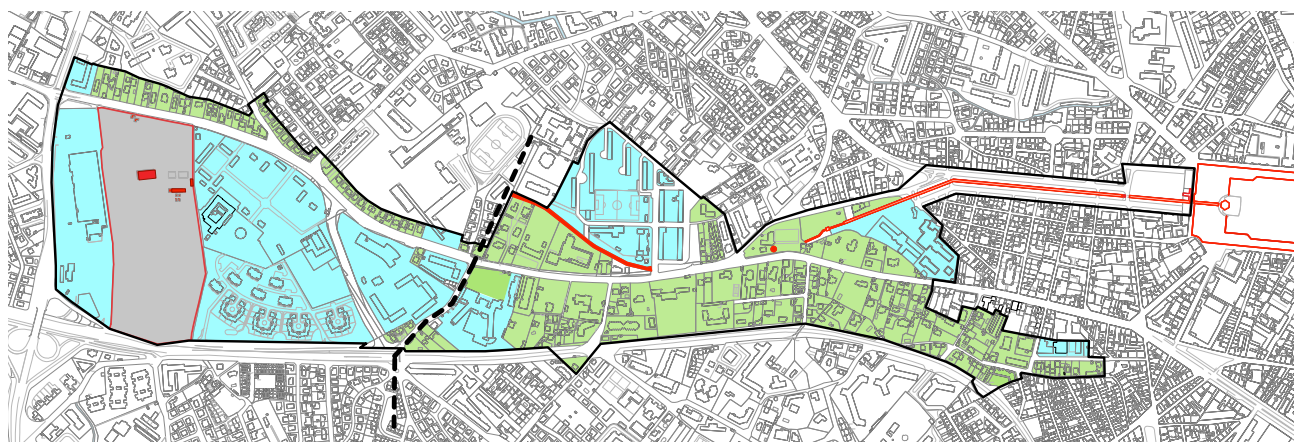
- on retrouve, notamment chez Edmond Leenhardt, des constructions en moellons de type meulière, avec des volumes et toitures complexes, des décors riches et travaillés, corniches, frises, chaînes d'angles avec ajout de pierres sculptées, céramiques, ornements en enduits et badigeon colorés, etc. Les pentes de toits sont complexes ;
- dès les années 1930/40, de la maçonnerie recouverte d'enduit ciment avec parfois des décors sculptés en ciment naturel ou artificiel, typiques des années 30/40 ;
- les petites maisons construites dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle essentiellement au Nord de l'avenue de Lodève, présentent aussi plusieurs typologies, petits pavillons géométriques « classiques » des années 50, ou plus expérimentales des années 70 avec toits plats, et façades aux acrotères à angles arrondis, mélange de matériaux pierre/béton, etc. ;
- quelques bâtiments récents affirment des lignes épurées (entrée du lycée Jules Guesde, Banque de France).

Certains bâtiments collectifs du XX<sup>e</sup> siècle, issus de l'urbanisation des grandes parcelles affichent de même une qualité architecturale remarquable.

Si la résidence de Lattre de Tassigny présente un intérêt par l'organisation des espaces extérieurs et par l'homogénéité de ses bâtiments, son architecture réinterprète des modèles assez traditionnels.

Les immeubles de Marcel Bernard ou de René et Louis Carlier sont plus novateurs, avec des structures en béton habillées de briques ou de pierres de taille qui donnent des façades aux compositions contemporaines.

Les clôtures sont des éléments architecturés qui contribuent aux ambiances de l'AVAP. Les hauts murs en moellons caractérisent l'avenue de Lodève. On trouve également dans les ruelles adjacentes, des clôtures plus urbaines composées de murets de moellons ou de murets enduits surmontés de grilles travaillées. Les portails sont souvent en harmonie avec l'architecture des maisons, au dessin parfois très recherché comme ceux d'Edmond Leenhardt.



### 2.1.3. L'approche paysagère

L'AVAP intègre deux grands linéaires paysagers qui structurent et caractérisent les quartiers étudiés, l'avenue de Lodève et l'aqueduc Saint-Clément, ainsi que en fin de séquence urbaine le château de la Piscine et son parc arboré. Ces éléments qualifient fortement le cadre de vie. En outre, chacun constitue une séquence singulière et représentative de l'évolution de la ville dans le cheminement reliant le centre-ville au tissu périurbain.

L'AVAP est fortement végétalisée. La qualité des ensembles arborés, conjuguée à la morphologie et au relief marqué des lieux, concourt à rendre cette végétation prégnante dans l'approche visuelle et physique des sites.

Un des grands enjeux de l'AVAP est la pérennisation, avec cadrage de leur évolution, des structures paysagères en place dont les valeurs patrimoniales ont été repérées et définies.

L'analyse paysagère a permis d'identifier et de localiser des typologies d'espaces ouverts et végétalisés. Les plans quantitatif et qualitatif de la ZPPAUP ont été revisités pour aboutir dans l'AVAP à un plan des typologies paysagères :

- les alignements d'arbres, marquant la séquence des Arceaux de l'aqueduc Saint-Clément ;
- les grands ensembles végétalisés (parcs, jardins, grands terrains) dont certains remarquables et certains garants des caractéristiques exceptionnelles de l'avenue de Lodève ;
- les couvertures arborées de quartier : couvert végétal homogène mais issu de plusieurs parcelles, souvent résultant de la partition de domaines ou dans les lotissements avec plantations coordonnées ;
- les quartiers jardinés : espaces végétalisés par une succession de jardins courants ;
- les secteurs portant atteinte aux qualités paysagères de l'aire d'étude, se concentrant essentiellement aux carrefours de l'avenue de la Liberté et au niveau de la grande surface à l'Ouest de l'aire d'étude.

L'arpentage et l'analyse des sites, ainsi que le classement par typologies des espaces végétalisés, ont permis d'identifier des ensembles paysagers à valeur patrimoniale. Le plan des unités paysagères de la ZPPAUP a été revisité pour aboutir dans l'AVAP à un inventaire plus restreint d'ensembles paysagers :

#### - l'avenue de Lodève

Se définissant avant tout et englobant les espaces qu'elle traverse (parcs arborés en surplomb, château d'eau, linéaires de murets de clôture et soutènement), l'avenue concentre les espaces et les usages publics qui profitent directement de l'ambiance créée par les aménagements du domaine privé, sur certains tronçons exceptionnels ;

#### - le linéaire de l'aqueduc

Il regroupe plusieurs monuments et aménagements le long de son tracé : les Arceaux, avec alignements d'arbres et talus végétalisés, l'ensemble du Château d'eau au croisement de l'avenue de Lodève, puis le cheminement sinueux entre parcelles au Sud de la cité Astruc. Le linéaire de l'aqueduc reste un potentiel d'aménagement de lieux d'aménité et de nouveaux itinéraires piétons pour les montpelliérains.

Puis, connectés à l'avenue de Lodève :

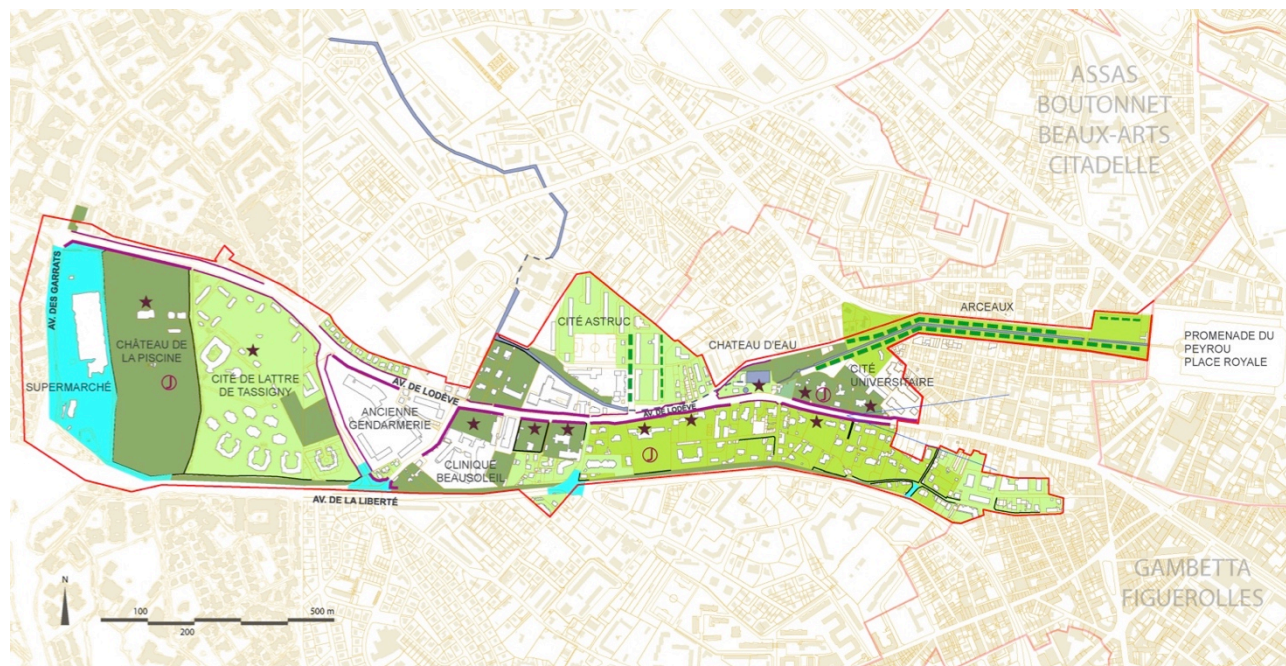
### - les grands terrains végétalisés

S'égrainant et se connectant le long de l'avenue de Lodève, ils composent une succession de quartiers-paysages généreusement arborés.

Ces grandes parcelles aux traitements internes homogènes (château de la Piscine, cité de Lattre de Tassigny, clinique Beausoleil, cité Astruc) caractérisent le paysage urbain de l'avenue de Lodève et présentent chacun des éléments patrimoniaux particuliers à protéger et/ou préserver. ;

### - le quartier résidentiel des impasses

Quartier résidentiel situé entre l'avenue de Lodève et l'avenue de la Liberté, où la végétation des jardins est dense et continue, si bien que l'ensemble des arbres des différentes parcelles produit un boisement ininterrompu et homogène. Le secteur comprend des jardins et des arbres intéressants, toutefois c'est bien l'ensemble ou l'unité du couvert végétalisé qui est mis en avant dans l'étude afin d'être préservé.



#### LEGENDE :

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

## 2.2. SYNTHÈSE DE L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

L'approche environnementale intègre à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable, dans le cadre général de l'objectif défini à l'article L110-1 du code de l'environnement. Cette approche nouvelle n'existait pas dans la ZPPAUP.

Elle s'appuie sur l'état initial de l'environnement du PLU en vigueur, qu'elle complète et précise pour ce qui concerne son territoire.

De manière générale, l'approche environnementale s'est attachée à montrer que le patrimoine montpelliérain est exemplaire en matière de développement durable, aussi bien par la composition urbaine et l'organisation des espaces que par les modes constructifs traditionnels.

Mais les problématiques qui s'en dégagent dépassent souvent le territoire de l'AVAP, et elles ne sont prises en compte que si elles interagissent avec les objectifs et les capacités réglementaires de l'AVAP.

### 2.2.1. Contraintes environnementales à prendre en compte

#### • Climat

Le site se trouve dans une ambiance climatique méditerranéenne, qui lui procure un ensoleillement important, peu de jours de gel, une pluviosité faible mais avec des épisodes très intenses ; il est à l'abri des grands vents dominants. Le site est peu concerné par les risques naturels.

Ce climat impose d'isoler correctement les bâtiments autant pour éviter les déperditions hivernales que pour éviter les surchauffes estivales.

#### • Milieux naturels

Largement artificialisé depuis longtemps, le site ne présente pas d'enjeux écologiques remarquables, en accompagnement des enjeux de la nature ordinaire et de la biodiversité commune.

Dans l'approche patrimoniale, l'étude paysagère recense des grands éléments linéaires végétalisés (le talus planté du boulevard de la Liberté, le cortège linéaire de l'aqueduc Saint-Clément, et la première partie de l'avenue de Lodève), des grands îlots ou grandes parcelles de jardins et parcs publics (le parc du château de la Piscine, la cité de Lattre de Tassigny, la cité Astruc et le square Bir Hakeim), des jardins privés des ruelles et impasses, des arbres remarquables. Ce recensement complète celui du PLU, qui protège un grand nombre d'espaces verts, classés au titre des espaces boisés classés ou bien soumis aux dispositions réglementaires de l'article 13.

#### • Ilots de chaleur

Le territoire de l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine comprend plusieurs tissus urbains, eux-mêmes constitués de constructions de différentes typologies. Le long de l'avenue de Lodève, trois séquences urbaines distribuent des maisons ou des petits bâtiments isolés sur leurs parcelles, ou bien des équipements, des immeubles collectifs ou des ensembles de logements construits sur des grandes parcelles.

Cette organisation peu dense n'est pas propice à la formation d'îlots de chaleur urbains, même si on peut noter le mauvais comportement des petits collectifs, petits équipements, et bâtiments banalisés hors contexte qui ont minéralisé leur environnement, comme le montre la carte thermographique du site.



## 2.2.2. Potentialités à exploiter ou à développer

### • La recherche d'économies d'énergie

Les constructions du territoire ont été majoritairement édifiées avant 1948, et sont donc dites anciennes au regard de toutes les études menées pour connaître leur comportement thermique et en envisager l'amélioration (étude BATAN, fiches ATHEBA, cahiers HYGROBA). Ces études témoignent de performances intrinsèques très honorables par leurs modes constructifs et leurs matériaux.

Les bâtiments anciens construits en maçonnerie lourde respirante de forte épaisseur présentent une bonne inertie adaptée au climat méditerranéen d'été et d'hiver, de jour comme de nuit.

Le dimensionnement des murs est économe en matière et les liaisons façade-planchers limitent les ponts thermiques. Le percement des ouvertures extérieures et l'organisation traditionnelle des espaces des logements limitent également les déperditions thermiques.

De plus, l'emploi de matériaux locaux et renouvelables diminue le bilan carbone.

Ces études indiquent également les possibilités d'amélioration des performances énergétiques de ces bâtiments, dans le respect de la réglementation thermique mise en application pour atteindre les objectifs d'économie d'énergie que la France s'est assignée devant la communauté internationale.

Pour les bâtiments existants, la réglementation thermique en vigueur distingue deux cas selon l'importance des travaux, en visant soit une performance globale pour les opérations importantes, soit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé.

Pour les bâtiments neufs, la réglementation thermique en vigueur repose sur la RT 2012 qui limite leur consommation d'énergie primaire.

### • L'exploitation des énergies renouvelables

Le territoire de l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine bénéficie d'un fort ensoleillement, et offre un potentiel climatique essentiellement aux installations d'exploitation liées à l'énergie solaire.

Qu'elles soient passives ou actives, ces installations se manifestent par des surfaces techniques en vue directe du soleil capables de transformer le rayonnement solaire en électricité ou en chaleur, selon les technologies employées.

L'effet de serre des installations solaires passives nécessite des surfaces ou des volumes vitrés suffisamment importants : verrière, mur Trombe, véranda, oriel.

Le rendement des installations solaires actives est directement fonction de l'orientation et de la superficie exposée des capteurs thermiques ou photovoltaïques, ainsi que des masques solaires.

Le recours aux énergies éoliennes, hydrauliques ou marines n'est pas adapté au territoire.

L'utilisation de l'énergie géothermique, de l'énergie aérothermique et de la biomasse énergie nécessite simplement des équipements extérieurs spécifiques (petites machines, grilles, conduits, etc.), généralement de faibles dimensions.



### 3. OBJECTIFS DE L'AIRE

« Le rapport de présentation des objectifs de l'aire comporte une synthèse du diagnostic défini à l'article D. 642-4. Il énonce, en les mettant en cohérence :

1° Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;

2° Les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire.

En outre, il justifie la compatibilité de ces dispositions avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme. »

(article D. 642-6. du code du patrimoine)

#### 3.1. OPPORTUNITÉS ET BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDÉRÉ AU REGARD DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

##### 3.1.1. Objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces

L'enjeu de l'AVAP est de maintenir la qualité paysagère de l'ensemble avec :

- la conservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux qui structurent le site ;
- la préservation de l'ambiance particulière de la première partie de l'avenue de Lodève et des ruelles de desserte associées, due à l'association belles maisons/parcs remarquables et murs de pierre ;
- l'amélioration de la deuxième partie de l'avenue de Lodève, après le carrefour avec la rue de la Taillade, avec l'anticipation de la densification des grandes parcelles. L'enjeu est ici non pas de protéger une ambiance de qualité mais de revaloriser les abords de l'avenue afin de retrouver un lien fort entre le château de la Piscine et la ville.

##### • La préservation du patrimoine urbain et paysager

Les caractéristiques qui fondent la valeur patrimoniale de l'avenue de Lodève doivent être protégées et le caractère unitaire de l'avenue doit être maintenu : encadrement de l'artère par des bosquets d'arbres de grand développement, continuité des murets de clôture avec végétalisation des limites (essences et silhouettes).

Les aménagements routiers ne doivent pas amenuiser les qualités existantes des sites. Les abords des carrefours doivent être végétalisés pour retrouver une échelle de voie plus urbaine et moins routière.

Une barrière végétale est à maintenir en limite de l'avenue de la Liberté pour agrémenter son parcours et préserver les quartiers adjacents.

Les différentes séquences de l'aqueduc Saint-Clément doivent être préservées et pérennisées. La continuité et l'accessibilité des différents sites doivent être améliorées

Les conditions de bon développement et croissance des végétaux formant les structures paysagères à valeur patrimoniale repérées doit être garanties. La densification végétale doit être favorisée par la préservation ou la reconquête de la qualité des sols.

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

Les espaces adjacents au parc du Château de la Piscine doivent être qualifiés.

L'évolution des grandes parcelles doit maintenant une lecture homogène de chacune avec une couverture végétale conséquente et des compositions d'ensemble. Ces aménagements doivent renforcer l'homogénéité de l'avenue de Lodève et son caractère paysager

**• La préservation et la mise en valeur le patrimoine architectural**

L'ensemble des bâtiments à valeur patrimoniale est à protéger et à mettre en valeur.

Les murs de clôture de qualité, les portails travaillés, les éléments maçonnés des jardins sont à protéger.

L'architecture des bâtiments contemporains de bonne facture, mais trop récents pour pouvoir juger de leur pérennité, est à respecter. Les bâtiments neufs doivent s'insérer dans la trame paysagère pour conserver les ambiances végétalisées du quartier.

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

Les parcelles situées au Nord de la rue Baqué sont incluses dans une zone de présomptions de prescriptions archéologiques. Cette partie relève donc de la législation spécifique correspondante.

Le patrimoine, les éléments remarquables comme les bâtiments courants de qualité, témoins de l'histoire de la société locale doivent être préservés. Une attention particulière est à porter aux œuvres des architectes locaux reconnus, Edmond Leenhardt, René et Louis Carlier, Marcel Bernard.

### 3.1.2. Objectifs de développement durable

Les enjeux et les objectifs de développement durable appliqués à l'approche environnementale du territoire de l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine se déclinent selon les éléments environnementaux à considérer :

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

Le territoire est construit de manière lâche pour créer un lien urbain entre le centre ville et la périphérie, depuis le Peyrou jusqu'au bourg de Celleneuve. La répartition équilibrée des fonctions urbaines et résidentielles doit être préservée et poursuivie, notamment par le découpage des grands îlots, elle favorise la mutualisation des équipements, limite les déplacements, réduit les nuisances et offre une ambiance apaisée qui maintient une bonne cohésion sociale.

Le tissu urbain s'appuie sur une structure urbaine linéaire de grandes voies primaires avec quelques ruelles et impasses de desserte, qui détermine de grands îlots, avec très peu de façades à l'alignement, et ce sont les clôtures qui structurent et qualifient les espaces publics. Cette faible densité peut être augmentée raisonnablement pour économiser l'espace utilisé pour le bâti, tout en maintenant et renforçant la végétalisation, (y compris des sols, murs, toitures, terrasses) qui améliore le potentiel d'évapotranspiration, et permet de maîtriser les rejets de chaleur anthropique. Il est souhaitable que les nouvelles constructions soient traversantes et privilégient les orientations Nord-Sud pour favoriser la climatisation passive (ensoleillement, ventilation).

#### • La limitation de la consommation d'énergie par les caractéristiques techniques des bâtiments

Les bâtiments du territoire ont été construits essentiellement entre la fin du XIXe siècle et le XXe siècle. Ces types de bâtiments ont fait l'objet d'études poussées pour comprendre leur comportement thermique adapté au climat, avec des points faibles très spécifiques au bâti ancien. Ce double constat rend nécessaire les interventions d'amélioration des performances thermiques des bâtiments existants en s'appuyant sur leurs caractéristiques propres, tout en préservant leur qualité patrimoniale. Avant toute intervention, il est nécessaire d'établir un diagnostic global pour choisir les travaux les plus appropriés.

Les fiches ATHEBA sont reprises dans l'approche environnementale, et montrent notamment que l'amélioration thermique d'un bâtiment ancien ne peut se concevoir que globalement, en agissant prioritairement sur les éléments les plus déperditifs. Ainsi, sans impact extérieur, les déperditions peuvent déjà être réduites de moitié au moyen d'une isolation par l'intérieur des toitures, et par une amélioration de l'étanchéité à l'air sans compromettre la ventilation nécessaire. De même, la consommation d'énergie peut être maîtrisée en intervenant sur le mode de chauffage, et en respectant l'agencement traditionnel des espaces.

Une amélioration supplémentaire du comportement thermique des bâtiments existants se traduit visuellement depuis l'extérieur par des interventions qui modifient la toiture, la façade, les menuiseries et qui doivent se faire dans le respect de la qualité patrimoniale.

En tout état de cause, les constructions neuves doivent satisfaire à la réglementation thermique en vigueur qui limite leur consommation d'énergie primaire.

• **L'adéquation locale par l'usage et la mise en œuvre des matériaux ;**

La construction des bâtiments anciens a privilégié des matériaux locaux choisis le plus souvent dans un circuit court et mis en œuvre selon des savoir-faire éprouvés.

Le paysage urbain ainsi créé est conforme au climat et au lieu, à l'échelle du tissu urbain comme du bâtiment, forgeant l'identité du territoire en prolongement du centre ancien.

Les bâtiments existants ont traversé les âges en restant utilisés, ils peuvent être considérés comme une ressource renouvelable qu'il faut préserver et pérenniser. Leur mode constructif doit être étudié, compris et respecté, et les défauts par rapport aux conditions du confort contemporain doivent être corrigés. Les techniques actuelles d'isolation permettent de conserver les couvertures, de conserver le caractère respirant des murs et d'atténuer l'effet de paroi froide, elles permettent de réparer et d'améliorer les menuiseries en place.

Les constructions neuves peuvent librement s'inspirer des choix de l'époque ancienne, en les réinterprétant de manière contemporaine avec la même adéquation, gage de la continuité de création du patrimoine de ce territoire.

• **L'exploitation raisonnée des énergies renouvelables**

En l'état des techniques actuelles, les bâtiments anciens qui constituent la majeure partie du territoire, ne sont pas adaptés aux installations d'exploitation liées à l'énergie solaire. En effet, les surfaces ou volumes capables de transformer le rayonnement solaire sont en contraste total de couleur, d'aspect et d'échelle avec les matériaux traditionnels de construction de ces bâtiments.

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

Pour les bâtiments existants, il est plus opportun de limiter d'abord leur consommation d'énergie plutôt que de leur adjoindre des installations de production. L'impact visuel des installations et des appareils est donc strictement limité pour préserver la qualité patrimoniale des bâtiments et des espaces.

Pour les constructions neuves, l'intégration des dispositifs techniques doit être prévue au projet initial, dans la volumétrie du bâti, et dans les vues extérieures, de manière à promouvoir une architecture contemporaine respectueuse de son environnement patrimonial.

Dans tous les cas de figures, il est souhaitable d'envisager l'installation de réseaux de chaleur qui permettent de mobiliser d'importants gisements d'énergie renouvelable mutualisés (biomasse énergie, géothermie, chaleur de récupération, etc.).

• **La préservation de la faune et de la flore.**

Ce territoire construit de manière lâche a laissé une place importante à l'expression de la faune et de la flore, formant un grand axe paysager d'alignements d'arbres, de parcs et jardins, qui aboutit au grand parc arboré du château de la Piscine.

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

Dans ce site urbain peu construit, tous les espaces naturels améliorent la qualité et le confort des ambiances urbaines, contribuent à la promotion de la biodiversité, et offrent des lieux de proximité et de convivialité. Les plus importants participent en outre aux corridors écologiques mis en évidence sur l'ensemble de la commune dans le schéma directeur des réseaux verts élaboré en 2006 par la ville.

### 3.2. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

Le dispositif des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de Montpellier est globalement compatible avec son projet d'aménagement et de développement durable en vigueur (édition septembre 2013), qui rappelle dans son introduction le développement historique de la ville jusqu'à devenir une métropole européenne :

« Par son projet, Montpellier souhaite s'ouvrir au monde mais aussi affirmer son identité fondée sur son histoire. »

Plus loin, le projet de ville affirme ses ambitions :

« Le projet de ville fixe trois objectifs :

- Promouvoir le développement durable de la Ville en particulier par la maîtrise de l'environnement,
- Construire une ville solidaire en partageant la richesse produite pour rendre accessible à tous ce que la ville offre, en refusant l'exclusion et la ségrégation. Mais c'est aussi développer l'emploi, car on ne peut redistribuer que ce qui a d'abord été produit.
- Construire une ville conviviale pour offrir aux habitants et aux entreprises un environnement urbain attractif et des services de niveau métropolitain. »

Dans la poursuite de la ZPPAUP et en accompagnement du secteur sauvegardé, l'objet de l'AVAP est bien de garantir la qualité du cadre de vie de son territoire en se fondant sur la pérennité et la mise en valeur du patrimoine.

En particulier, l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine est compatible avec les dispositions du PADD en vigueur :

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

### 3.2.1. Compatibilité aux orientations générales du PADD, notamment « prendre en compte l'environnement »

PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT

Garantes d'une gestion responsable des risques et des ressources du territoire, vecteurs d'attractivité de Montpellier à l'égard du monde économique et composantes de l'épanouissement de chacun au sein de la cité, la protection et la mise en valeur de l'environnement constituent deux des axes essentiels de la politique mise en œuvre par la Ville.

Cette politique privilégie six objectifs :


- valoriser la présence de la nature dans la ville,
- assurer une alimentation abondante en eau de qualité,
- maîtriser les écoulements pluviaux,
- traiter les eaux usées,
- traiter et valoriser les ordures ménagères,
- limiter les nuisances et les pollutions.

- protéger les espaces boisés privés et développer les parcs et jardins de quartiers.

VALORISER LA PRESENCE DE LA NATURE DANS LA VILLE

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- maintenir et développer de grands poumons verts de secteur et veiller ainsi à un équilibre entre le nécessaire développement de l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces agricoles et naturels de qualité,
- protéger et valoriser de grandes coulées vertes dans la ville, et constituer ainsi un véritable 'réseau vert' reliant entre eux la plupart des grands poumons verts,



Les bords du Lez

PLU – Edition septembre 2013
29

Parmi les six objectifs de cette orientation, les dispositions environnementales de l'AVAP respectent notamment le premier :

« - valoriser la présence de la nature dans la ville. »

Le diagnostic de l'AVAP comprend une expertise écologique menée largement au-delà de son territoire, qui a mis en évidence la nécessité de protection et de mise en valeur de l'environnement. Les dispositions de l'AVAP confirment les enjeux des périmètres et corridors d'intérêt écologique, poumons verts à maintenir et à développer, coulées vertes à protéger et à valoriser. L'ensemble constitue ainsi un véritable réseau vert, partie de la Trame Verte et Bleue urbaine, elle-même mise en œuvre dans le schéma régional de cohérence écologique Languedoc-Roussillon (SRCE).

Le document graphique de l'AVAP indique tous les milieux naturels par catégories : axes verts, parcs publics, jardins privés, arbres remarquables.

Son règlement, adapté à chaque catégorie, protège ou préserve les espaces boisés, publics ou privés, et incite à développer les parcs et jardins de quartier, lieux privilégiés de détente et de quiétude pour les riverains, lieux de fraîcheur végétale améliorant le confort des ambiances urbaines. Il reprend les dispositions de la Charte de l'arbre urbain élaborée par la ville, et insiste sur la maîtrise des écoulements pluviaux et sur la limitation de l'imperméabilisation des sites.

Toutes ces dispositions tendent à maintenir une présence équilibrée de la nature au sein de la ville urbanisée.



### 3.2.2. Compatibilité aux orientations spatiales du PADD, notamment « renforcer le projet de centre ville : le projet Montpellier Grand Cœur »

## 2. DES ORIENTATIONS SPATIALES

### RENFORCER LE CENTRE-VILLE : LE PROJET « MONTPELLIER GRAND CŒUR »

Le centre-ville — c'est-à-dire l'Ecusson historique et les faubourgs qui l'entourent — a peu contribué à l'accueil de la croissance démographique. Pour l'essentiel, cette croissance s'organise dans les nouveaux quartiers de Port Marianne, Malbosq, Grisettes et Ovalie.

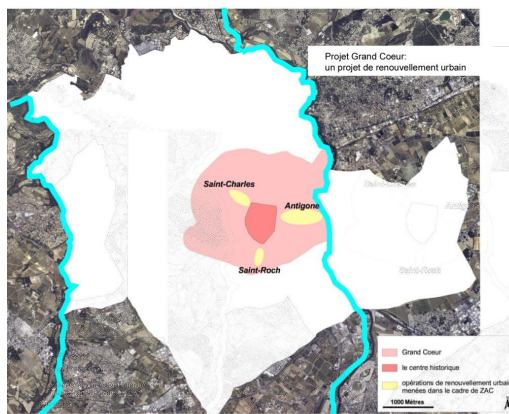
Mais la montée en puissance de l'agglomération montpelliéraine et son ambition métropolitaine imposent une adaptation progressive du centre-ville.

Ainsi, une intervention globale sur le centre-ville — le projet Montpellier Grand Cœur — est engagée. Elle est mise en œuvre par une structure municipale : « la mission Grand Cœur ».

L'objectif de « Montpellier Grand Cœur » est d'**élargir et de redynamiser le centre d'agglomération**.

Pour y parvenir, ce projet retient trois orientations :

- **élargir le centre-ville** pour répondre aux besoins de centralité d'une aire urbaine dont la croissance est la plus élevée de France,
- **faciliter la vie des habitants pour que le centre-ville** garde ses résidents actuels et en attire de nouveaux,
- **faire vivre le centre historique** en écartant le trafic automobile grâce au développement de la piétonnisation.



Le territoire de l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine est partiellement à l'intérieur du périmètre du projet Montpellier Grand Cœur, ses objectifs de protection sont conformes aux trois orientations retenues par le projet :

- « - élargir le centre-ville pour répondre aux besoins de centralité d'une aire urbaine dont la croissance est la plus élevée de France,
- faciliter la vie des habitants pour que le centre-ville garde ses résidents actuels et en attire de nouveaux,
- faire vivre le centre historique en écartant le trafic automobile grâce au développement de la piétonnisation. »

Les dispositions de l'AVAP confirment l'élargissement à ses faubourgs du centre ville, lui-même longtemps confiné dans l'espace limité de l'écusson historique. La délimitation de l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine agrège les faubourgs historiques de l'Ouest au secteur sauvegardé.

L'identification des bâtiments par leur valeur patrimoniale assure la continuité spatiale du centre historique, et en garantit la préservation et la pérennité.

Son règlement adapté à chaque catégorie patrimoniale engage des actions de réhabilitation urbaine en encadrant la restauration du bâti et sa réutilisation. Il reprend les dispositions du cahier des prescriptions générales annexé au règlement de la campagne de ravalement obligatoire des façades, qui est une des actions affichées du projet Montpellier Grand Cœur pour faire vivre le centre historique. Il favorise la limitation de la consommation d'énergie et l'utilisation raisonnée des énergies renouvelables en considérant les bâtiments existants comme une ressource renouvelable.

Son règlement sur le domaine public et sur les espaces non bâtis incite à la valorisation des espaces libres. Il insiste sur la hiérarchie des espaces publics et leur aménagement au bénéfice prioritaire des piétons, des cheminements doux et des modes alternatifs de transport.

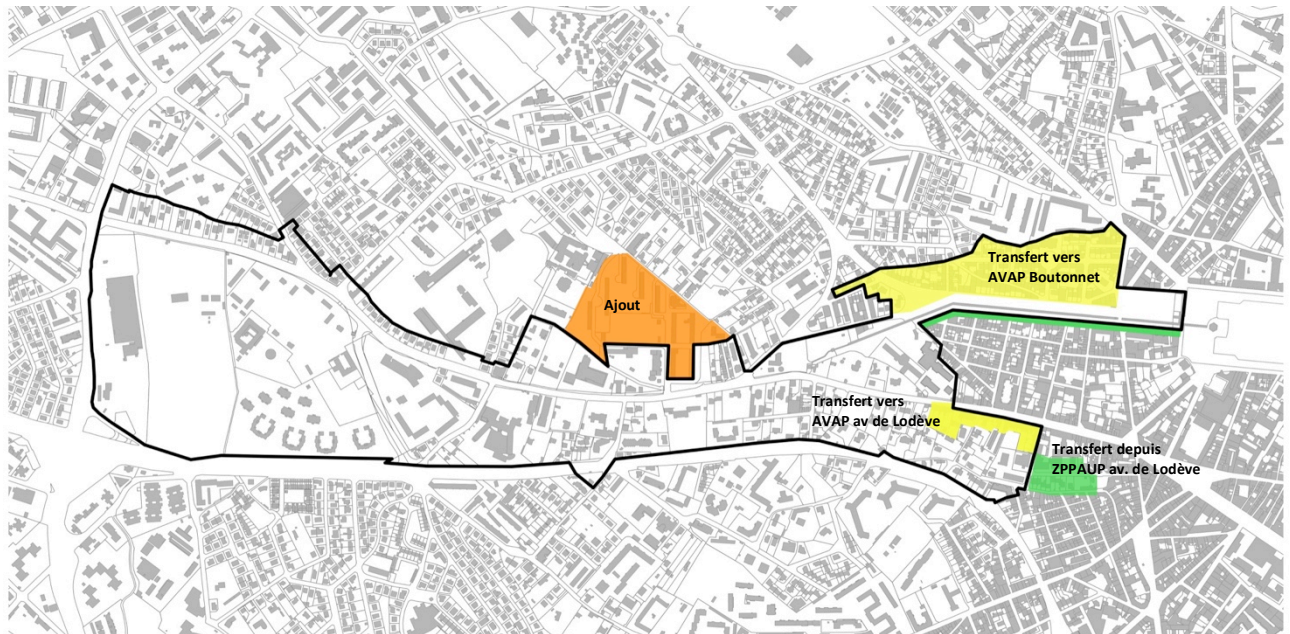
Toutes ces actions sont destinées à améliorer la qualité de vie des habitants du grand centre ville.



## 4. ORIENTATION GÉNÉRALES ET PRESCRIPTIONS

### 4.1. JUSTIFICATION DU ZONAGE

#### 4.1.1. Modifications du périmètre



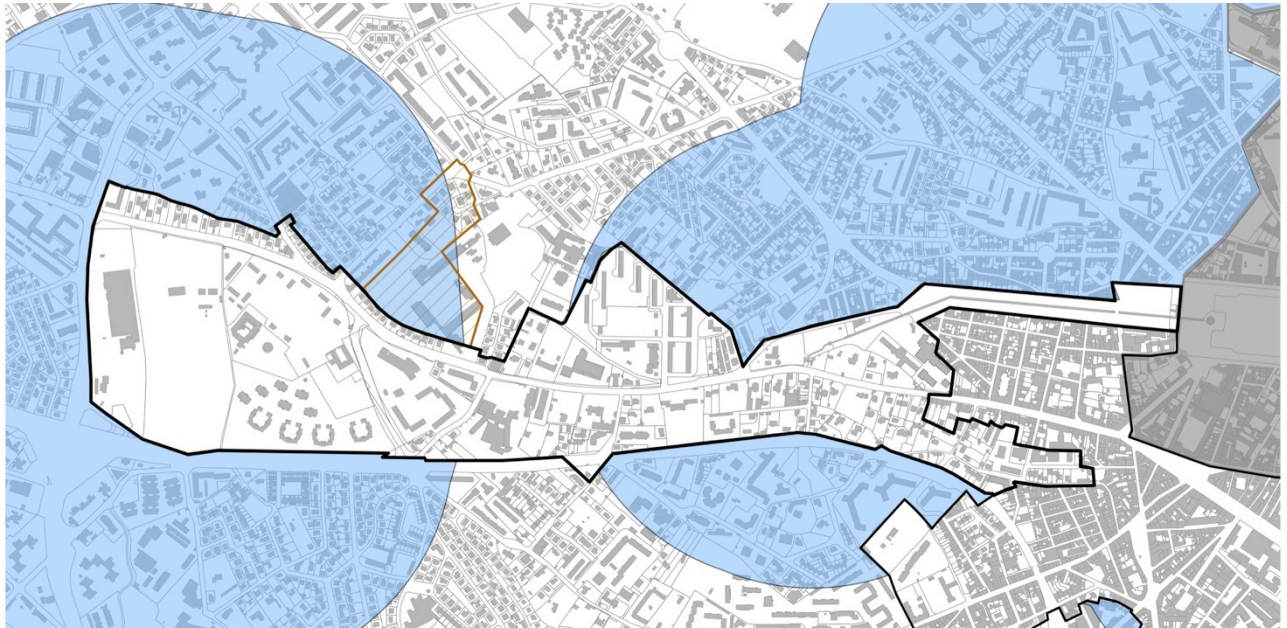
La ZPPAUP avenue de Lodève / Château de la Piscine englobe le château de la Piscine, son parc et ses dépendances, et protège les belles maisons et leurs jardins construits le long de l'avenue de Lodève. La dimension paysagère y est essentielle.

En limite Nord, l'AVAP inclut la totalité de la cité Astruc.

Le périmètre est ajusté avec les limites de l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles afin de donner plus d'homogénéité à chacune des AVAP et de donner une place adéquate à l'aqueduc.

Les portions de tissu urbain relativement dense, avec le bâti à l'alignement des voies, qui faisaient partie de la ZPPAUP avenue de Lodève / Château de la Piscine sont intégrées dans l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles. A l'inverse, les maisons avec jardins entre la rue Baqué et la rue Haguenot sont détachées de la ZPPAUP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles pour être incluses dans l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine.

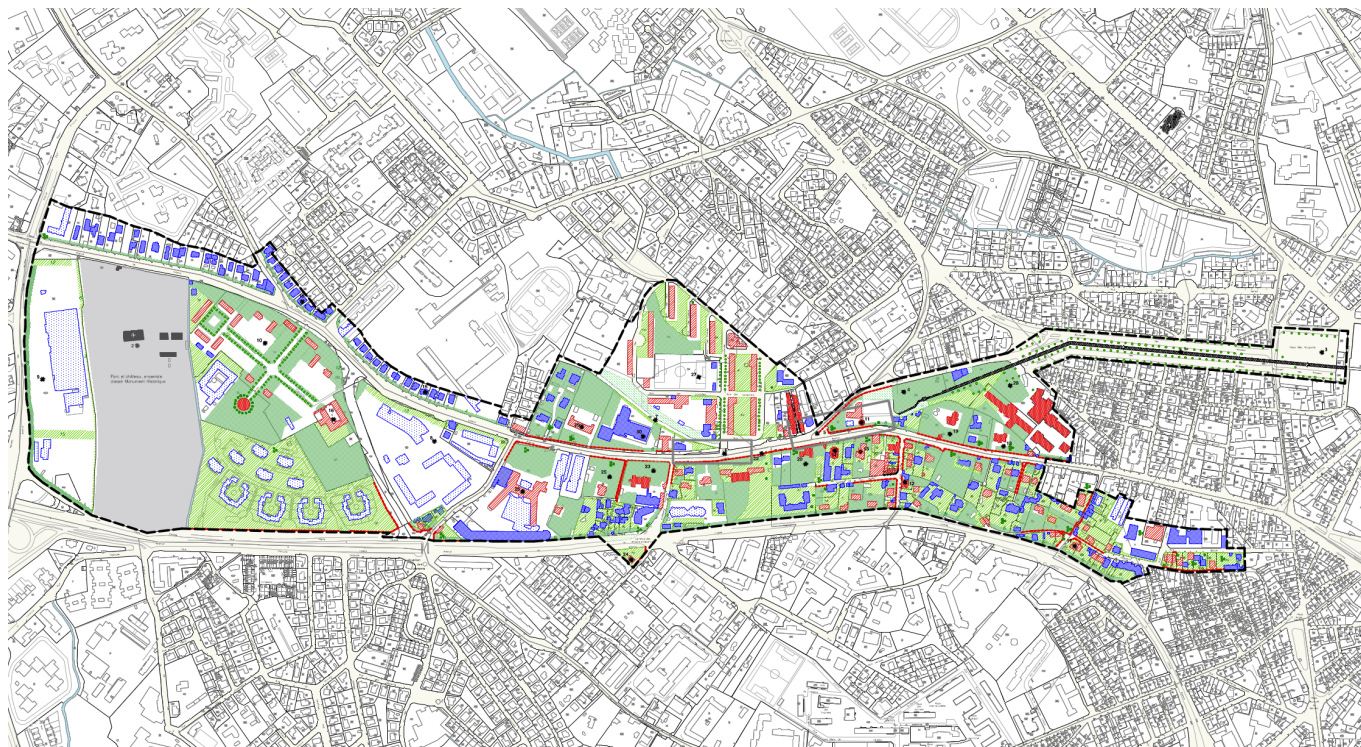
#### 4.1.2. Protections rétablies





















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

L'UDAP est en train d'élaborer des Périmètre de Protection Modifiés (PPM) autour des monuments historiques situés dans les zones d'étude des AVAP. L'articulation entre ces périmètres et celui des AVAP est à définir afin que les PPM s'adaptent aux limites de l'AVAP.

### 4.1.3. Plan général de l'AVAP







LEGENDE DU PLAN	
	Limites AVAP
	Élément classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
	Bâti patrimonial protégé de qualité remarquable.
	Bâti patrimonial protégé de qualité courante.
	Bâti d'accompagnement.
	Bâti hors trame urbaine.
	Ensemble Architectural ( façades homogènes issues d'une même opération).
	Clôture et/ou mur de soutènement protégés.
	Élément patrimonial qui nécessite des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant, reportées sur une fiche individuelle.
	Lieu remarquable faisant l'objet de prescriptions spécifiques reportées sur une fiche individuelle.
	Numéro de fiche individuelle de prescriptions.
	Boisement, parc, square ou jardin remarquables protégés.
	Bande végétalisée inconstructible à créer ou à conserver avec indication de largeur minimale.
	Alignement d'arbres remarquable, protégé.
	Arbre ou groupement d'arbres remarquables, protégé.
	Jardin, boisement, enclos ou espace végétalisé à créer ou à préserver.
	Bande végétalisée à créer ou à préserver avec indication de largeur minimale.
	Espace végétalisé préservé relevant de dynamiques naturelles.

## 4.2. JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES A L'EXISTANT

Définition des conditions de gestion du patrimoine bâti existant, et en particulier des règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux répondant aux objectifs environnementaux, d'économie d'énergie et d'exploitation des énergies renouvelables.

L'AVAP identifie sur le document graphique quatre types de bâtiments auxquels correspondent des règlements différents détaillés dans le chapitre 3 « Domaine privé » :

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

Les **règles « A »** s'appliquent au bâti remarquable indiqué sur le plan par des hachures rouges serrées. Ces bâtiments sont protégés en intégralité et ne peuvent être démolis.

L'objectif est de conserver et de restaurer ces bâtiments, façades et toitures, dans leur état initial, et si nécessaire, de restituer les éléments disparus de façon à retrouver la cohérence initiale du bâti.

Les **règles « B »** s'appliquent au bâti de valeur patrimoniale de bonne qualité, élément constitutif du tissu urbain, indiqué sur le plan par des rayures rouges lâches. Ces bâtiments sont protégés et conservés, l'évolution de leurs parties sans valeur patrimoniale peut rester possible dans des conditions strictes. Le règlement distingue :

- les **interventions sur le bâti existant** (chapitre B1),
- les **extensions et surélévations de ces bâtiments** (chapitre B2).

Les interventions sur le bâti existant doivent améliorer leur qualité intrinsèque et leur intégration urbaine.

Les **règles « C »** s'appliquent au bâti d'accompagnement, intégré par son échelle et/ou son implantation dans la trame paysagère des faubourgs. Il est indiqué sur le plan par des pointillés bleus serrés. Il peut être démolé si le projet qui le remplace est de qualité supérieure.

Pour certains bâtiments classés en « C » de bonne facture architecturale, toute intervention doit respecter et mettre en valeur leur architecture. Le règlement distingue :


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

Les interventions sur le bâti existant doivent améliorer leur qualité intrinsèque et leur intégration urbaine.

Les constructions neuves doivent s'intégrer dans la trame urbaine et ne pas déroger à la qualité architecturale qui caractérise les bâtiments de l'AVAP.

Les **règles « D »** s'appliquent aux bâtiments sans valeur patrimoniale non intégrés dans la trame paysagère de l'AVAP, soit par leur échelle soit par leur implantation, ainsi qu'à leurs extensions et surélévations. Ils sont signalés sur le plan par des pointillés bleus lâches. L'objectif est d'améliorer leur insertion dans le paysage urbain, à l'occasion de travaux de ravalement ou de restructuration.

Les ensembles architecturaux composés de façades similaires juxtaposées sont indiqués sur le plan par des pointillés noirs.

	<b>Ensemble Architectural ( façades homogènes issues d'une même opération).</b>
---	---

S'agissant d'une révision, l'écriture des règles se doit d'assurer une continuité avec celles en vigueur, de manière à affirmer la permanence de la servitude.

La structure du règlement reprend celui de la ZPPAUP en édictant des prescriptions applicables aux différents composants visibles du bâtiment.

#### **4.2.1. VOLUME**

Les prescriptions règlementaires sont fondées sur une analyse typologique des bâtiments et des voies, ainsi que sur les modalités de leur insertion urbaine.

Les prescriptions règlementaires visent à protéger strictement les bâtiments remarquables classés en « A » dans les dispositions de l'époque de construction, et à protéger les caractéristiques patrimoniales des bâtiments classés en « B ».

Elles autorisent sous conditions strictes les extensions et surélévations des bâtiments classés en « B » et en « C ». Elles donnent les conditions d'implantation et de hauteur des constructions neuves. Elles précisent les conditions des interventions sur les bâtiments classés en « D ».

La règle de base est le maintien des épannelages des égouts, éléments identitaires essentiels, et l'intégration des opérations nouvelles ponctuelles dans ces épannelages.

Les prescriptions règlementaires interdisent le rehaussement des bâtiments faisant partie d'un ensemble architectural indiqué sur le plan.

#### **4.2.2. TOITURE**

Les prescriptions règlementaires sont fondées sur la reconnaissance des toitures comme un élément identitaire et globalement homogène du territoire par leurs formes, matériaux et teintes employés.

Pour les bâtiments remarquables classés en « A », les prescriptions règlementaires visent à protéger strictement la forme des toits et la couverture dans les dispositions de l'époque de construction ; à ce titre, les ouvertures, ouvrages, installations doivent respecter l'intégrité de la toiture par leurs dimensions et positions ; à ce titre, les terrasses et panneaux solaires ne sont pas autorisés, ni le rehaussement des toitures dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking).

Pour les bâtiments classés en « B » et « C », pour leurs extensions et surélévations et pour les constructions neuves, les prescriptions règlementaires visent à maintenir les éléments de toiture propres à la typologie des bâtiments ou incitent à les créer, notamment les débords de toiture ; à ce titre, les ouvertures, ouvrages, installations doivent respecter l'intégrité de la toiture par leurs dimensions et positions. Les terrasses et panneaux solaires peuvent être autorisés de manière limitée, avec des conditions strictes de disposition, d'intégration et de cohérence architecturale.

Pour les bâtiments classés en « B », le rehaussement des toitures existantes dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking) n'est pas autorisé.

Pour les bâtiments classés en « C », le rehaussement des toitures existantes dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking) peut être autorisé à condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, notamment son couronnement, et aux perspectives urbaines.

Pour les bâtiments classés en « D », pour leurs extensions et surélévations, les prescriptions règlementaires visent à assurer l'intégration des toitures et de leurs émergences dans les perspectives urbaines, notamment pour celles visibles depuis l'espace public. Les panneaux solaires peuvent être autorisés avec des conditions strictes de disposition, d'intégration et de cohérence architecturale. Le rehaussement des toitures existantes dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking) peut être autorisé à condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, notamment son couronnement, et aux perspectives urbaines.

### 4.2.3. FACADE

Les prescriptions réglementaires sont fondées sur une analyse typologique des bâtiments et sur le classement des façades en grandes catégories, qui peuvent être présentes sur un même édifice.

Les prescriptions réglementaires visent à conserver l'homogénéité des façades le long des espaces publics (matériaux, teinte, caractère minéral, rythme des façades) et la qualité des détails d'architecture (soubassement, encadrement, couronnement,...).

Les prescriptions réglementaires visent à obliger un traitement et aspect similaire pour les façades faisant partie d'un ensemble architectural indiqué sur le plan.

Pour les bâtiments existants, quel que soit leur classement, elles reprennent de surcroît les prescriptions de travaux du cahier des prescriptions générales annexé au règlement de la campagne de ravalement obligatoire des façades.

Pour les bâtiments remarquables classés en « A », les prescriptions réglementaires visent à protéger strictement les façades dans les dispositions de l'époque de construction, notamment les éléments et détails propres à la typologie des bâtiments (composition, baies, couronnement, modénature et décor, matériaux et couleurs, serrurerie et ferronnerie).

A ce titre, les menuiseries en état de conservation doivent être restaurées et réparées autant que possible ; à ce titre, les boîtiers, installations diverses, réseaux doivent respecter l'intégrité de la façade par leurs dimensions et positions, et les climatiseurs sont dissimulés ; à ce titre, les panneaux solaires ne sont pas autorisés.

Pour les bâtiments classés en « B » et « C », pour leurs extensions et surélévations, les prescriptions réglementaires visent à maintenir les composants architecturaux propres à la typologie des bâtiments ou incitent à les créer en harmonie, notamment les couronnements, matériaux et couleurs, menuiseries.

A ce titre, les boîtiers, installations diverses, réseaux doivent respecter l'intégrité de la façade par leurs dimensions et positions, et les climatiseurs sont dissimulés ; à ce titre, les panneaux solaires ne sont pas autorisés.

L'isolation par l'extérieur est strictement limitée, elle peut être autorisée avec des conditions strictes pour les bâtiments classés en « C ».

Pour les constructions neuves, les prescriptions réglementaires incitent à les inscrire et à les harmoniser dans le rythme et la composition des façades de la rue ; l'isolation par l'extérieur peut être autorisée à condition d'être conforme à la qualité architecturale du bâtiment, et aux perspectives urbaines.

Pour les bâtiments classés en « D », pour leurs extensions et surélévations, les prescriptions réglementaires visent à assurer l'intégration des façades dans les perspectives urbaines.

A ce titre, les boîtiers, installations diverses, réseaux doivent respecter l'intégrité de la façade par leurs dimensions et positions, et les climatiseurs sont dissimulés ; à ce titre, les panneaux solaires peuvent être autorisés avec des conditions strictes de disposition, d'intégration et de cohérence architecturale.

L'isolation par l'extérieur peut être autorisée à condition d'être conforme à la qualité architecturale du bâtiment, et aux perspectives urbaines.



#### 4.2.4. DEVANTURES ET VITRINES

Les prescriptions réglementaires sont fondées sur une analyse typologique des bâtiments qui les supportent, et sur leur insertion urbaine.

Les prescriptions réglementaires visent à intégrer dans la composition de la façade les ouvertures de commerce, avec leurs devantures, vitrines, fermetures, éclairage, bâches, store bannes, enseignes. Toutes les couleurs doivent être choisies en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries. Les climatiseurs doivent être non seulement intégrés, mais également dissimulés.

Les prescriptions réglementaires obligent une vitrine pour tout commerce.

Elles reprennent de surcroît les prescriptions du guide de recommandations des devantures commerciales, établi par la Mission Grand Cœur.

Pour les bâtiments remarquables classés en « A », classés en « B » et « C », les prescriptions réglementaires visent à protéger strictement les devantures existantes ayant un intérêt architectural dans les dispositions de l'époque de construction.

#### 4.2.5. CLOTURES

Les prescriptions réglementaires sont fondées sur une analyse typologique des bâtiments qui les supportent, et sur leur insertion urbaine.

Les prescriptions réglementaires visent à protéger les clôtures et portails existants correspondant à la typologie de l'immeuble dans leur état initial.

Les clôtures et portails correspondant à la typologie de l'immeuble ou indiqués sur le plan sont conservés et restaurés.



Clôture et/ou mur de soutènement protégés



**BATIMENTS CLASSÉS EN « A »**



**BATIMENTS CLASSÉS EN « B »**





**BATIMENTS CLASSÉS EN « C »**



**BATIMENTS CLASSÉS EN « D »**



### 4.3. JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Définition des conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des constructions nouvelles.

Les règles applicables aux constructions neuves sont les règles C (chapitre C2).

Les règles applicables aux extensions et aux surélévations sont celles des bâtiments existants, soit :

- les règles B (chapitre B2) pour les bâtiments classés en « B »
- les règles C (chapitre C2) pour les bâtiments classés en « C »
- les règles D pour les bâtiments classés en « D ».

### 4.4. JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX ESPACES LIBRES

Définition des conditions d'aménagement et de traitement qualitatif des espaces.

#### 4.4.1. GÉNÉRALITÉS ET DISPOSITIONS CADRES

Les prescriptions réglementaires sont fondées sur la perception des espaces publics et des espaces libres dans leur rapport à la perception de l'architecture et du tissu urbain.

Elles sont fondées sur une analyse de la composition des espaces libres, publics ou privés.

Les prescriptions réglementaires visent à contribuer à la mise en valeur de l'architecture et du tissu urbain, à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

Elles rappellent que toute intervention sur les espaces non bâtis doit préserver la biodiversité, doit contribuer au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains, notamment par la végétalisation et en limitant l'imperméabilisation des sites.

#### 4.4.2. OCCUPATION PRIVÉE DU DOMAINE PUBLIC

Les prescriptions réglementaires rappellent que toute occupation est soumise à autorisation préalable du Maire, elles reprennent le règlement d'occupation de l'espace urbain par les terrasses et étalages édicté par arrêté du Maire.

#### 4.4.3. TRAITEMENT DES SOLS








Les prescriptions réglementaires visent à préserver la hiérarchie des espaces publics, ainsi que la continuité des cheminements. Elles rappellent la nécessité de régulation des eaux pluviales.

#### 4.4.4. VÉGÉTAL

Les prescriptions règlementaires sont fondées sur une analyse typologique des éléments et ensembles végétalisés.

Elles reprennent les prescriptions de la Charte de l'arbre urbain, notamment pour l'entretien des arbres, la gestion de leurs pieds, et les modalités de leur remplacement.

L'AVAP identifie sur le document graphique cinq catégories d'arbres ou d'espaces auxquels correspondent des règlements différents détaillés dans le chapitre 2 « Domaine public » et dans les articles 3.A- 6, 3.B/C- 6, 3.D- 6 Espaces non bâtis (parc, jardin, cour etc.) ;

	<b>Boisement, parc, square ou jardin remarquables protégés.</b>
	<b>Bande végétalisée inconstructible à créer ou à conserver avec indication de largeur minimale.</b>
	<b>Alignement d'arbres remarquable, protégé.</b>
	<b>Arbre ou groupement d'arbres remarquables, protégé.</b>
	<b>Jardin, boisement, enclos ou espace végétalisé à créer ou à préserver.</b>
	<b>Bande végétalisée à créer ou à préserver avec indication de largeur minimale.</b>
	<b>Espace végétalisé préservé relevant de dynamiques naturelles.</b>

- pour les boisements, parc, square ou jardin remarquables protégés indiqués sur le plan par une trame pointillée vert foncé, les prescriptions règlementaires visent à protéger strictement leurs tracés, composition, formation végétale. En conséquence, ces espaces sont inconstructibles, sauf voies d'accès ponctuelles et cheminements doux.
- pour les alignements d'arbres remarquables protégés indiqués sur le plan par des ronds verts, les prescriptions règlementaires visent à les protéger strictement et à donner les conditions de leur renouvellement.
- pour les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés indiqués sur le plan par des ronds verts, les prescriptions règlementaires visent à les protéger strictement et à donner les conditions de leur renouvellement.
- pour les jardins, boisement, enclos ou espace végétalisés à préserver ou à créer indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair, les prescriptions règlementaires visent à assurer le maintien des surfaces perméables et/ou végétalisées. Elles donnent les conditions d'autorisation de constructions ponctuelles sans impact sur le volume du houppier des arbres.
- pour les espaces végétalisés relevant de dynamiques naturelles préservés indiqués sur le plan par une trame hachurée verte, les prescriptions règlementaires visent à conserver leur caractère de corridor végétalisé toutes strates de végétation comprises.

#### **4.4.5. MOBILIER, OBJETS D'ART URBAIN**

Les prescriptions réglementaires visent à harmoniser le mobilier urbain et les éléments de signalétique avec le contexte urbain environnant.

#### **4.4.6. ÉCLAIRAGE**

Les prescriptions réglementaires visent à rappeler que l'éclairage public et privé doit participer à la mise en valeur de l'espace urbain et de l'architecture.

#### **4.4.7. RÉSEAUX ET CABLES EN FACADE**

Les prescriptions réglementaires visent à rappeler que les cheminements des câbles doivent respecter l'intégrité de la façade par leurs dimensions et positions.

#### **4.4.8. ARMOIRE, COFFRE, BORNE, INSTALLATIONS DIVERSES**

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

#### **4.4.9. PUBLICITÉ ET PRÉ-ENSEIGNES**

Les prescriptions réglementaires visent à rappeler que la réglementation locale de publicité précise le régime de publicité de la zone.

## 4.5. ÉLÉMENTS RECENSÉS

Les bâtiments ou lieux nécessitant des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant font l'objet de fiches individuelles, identifiés sur le plan et repérés par des numéros. Ces fiches précisent les prescriptions particulières qui s'y appliquent, qui priment sur le règlement courant.

Sont recensés et repérés sur le plan de l'AVAP :

1 - Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, signalés par une étoile blanche sur fond noir sur le plan.



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

2 - Les éléments à protéger ou à mettre en valeur repérés par leur numéro sur le plan et classés en 5 catégories :

- Espaces publics
- Grands terrains à enjeux
- Ensemble architectural
- Bâti : équipements, édifices culturels
- Bâti : immeubles et maisons
- Bâti : œuvres d'architectes



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



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

**7**

**Numéro de fiche individuelle de prescriptions.**





## 5. ANNEXE : DIAGNOSTIC