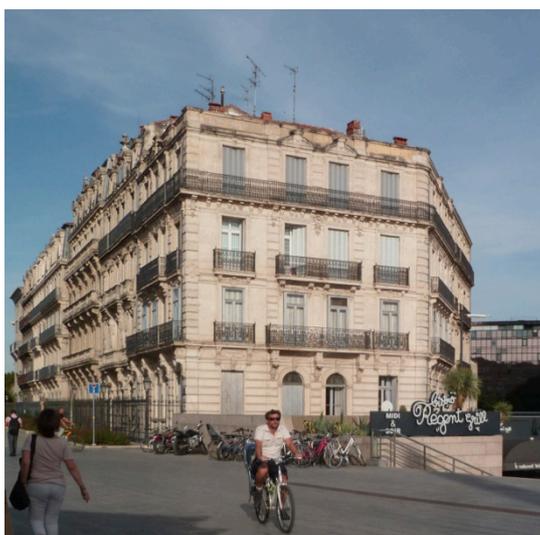


# Montpellier Méditerranée Métropole

## 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

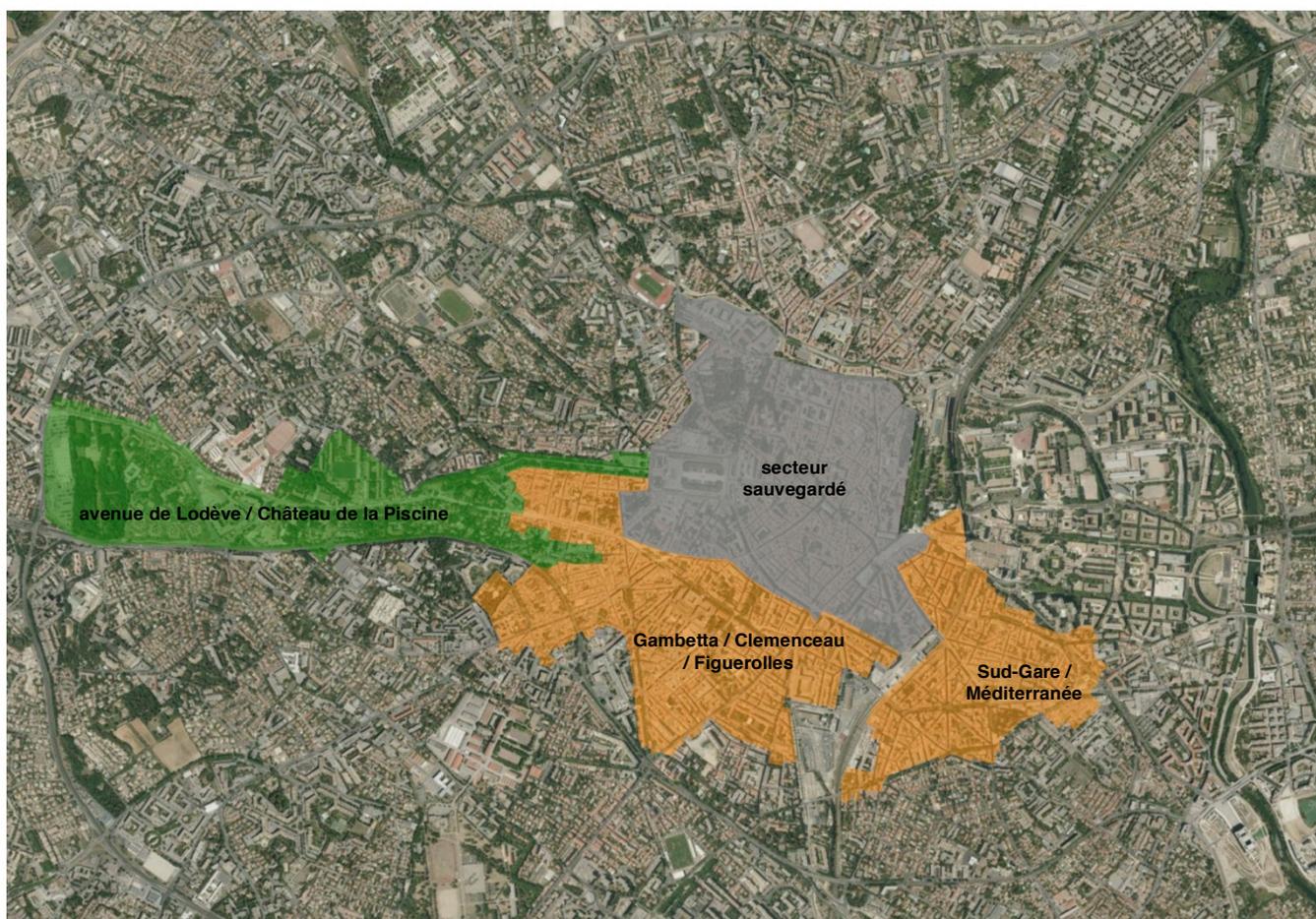
Philippe SAUNIER  
Aurélien ROUQUETTE  
Isabelle BRAILLON  
Alice BROILLIARD  
NATURALIA

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

<b>1.....</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
1.1.....	LES OBJECTIFS COMMUNAUX DE PROTECTION .....	5
1.2.....	DE LA ZPPAUP A L'AVAP .....	6
1.3.....	LIMITES ET PÉRIMÈTRES .....	10
1.4.....	CONTENU DU DOSSIER .....	15
<b>2.....</b>	<b>SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....</b>	<b>17</b>
2.1.....	SYNTHÈSE DE L'APPROCHE PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE .....	17
2.2.....	SYNTHÈSE DE L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE .....	22
<b>3.....</b>	<b>OBJECTIFS DE L'AIRE .....</b>	<b>25</b>
3.1.....	OPPORTUNITÉS ET BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDÉRÉ AU REGARD DU DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	25
3.2.....	COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD .....	29
<b>4.....</b>	<b>ORIENTATION GÉNÉRALES ET PRESCRIPTIONS .....</b>	<b>33</b>
4.1.....	JUSTIFICATION DU ZONAGE .....	33
4.2.....	JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES A L'EXISTANT .....	36
4.3.....	JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES .....	42
4.4.....	JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX ESPACES LIBRES .....	42
4.5.....	ÉLÉMENTS RECENSÉS.....	45
<b>5.....</b>	<b>ANNEXE : DIAGNOSTIC .....</b>	<b>47</b>



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

# 1. INTRODUCTION

## 1.1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX DE PROTECTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il s'agit notamment de :

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

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

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite CAP, du 7 juillet 2016 est venue modifier sensiblement les dispositions applicables sur les secteurs protégés et notamment les AVAP, mais elle ne remet pas en cause la procédure de création des AVAP de Montpellier, compte tenu de

## 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 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.

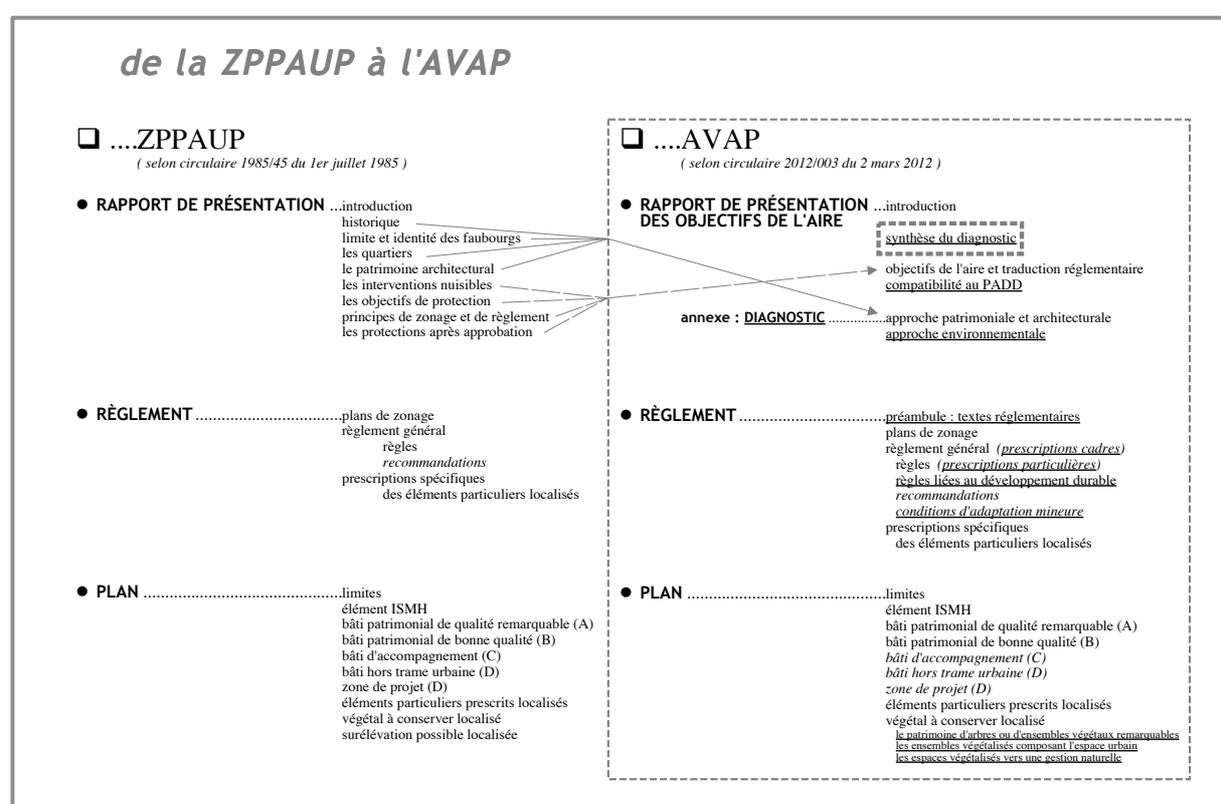
La période est charnière pour ces territoires. L'aspiration de protection du patrimoine bâti et des espaces verts est très forte, parallèlement, la pression foncière est importante, la mixité des fonctions dans le bâti ancien nécessaire. La densification et la régénérescence du tissu urbain sont inéluctables.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

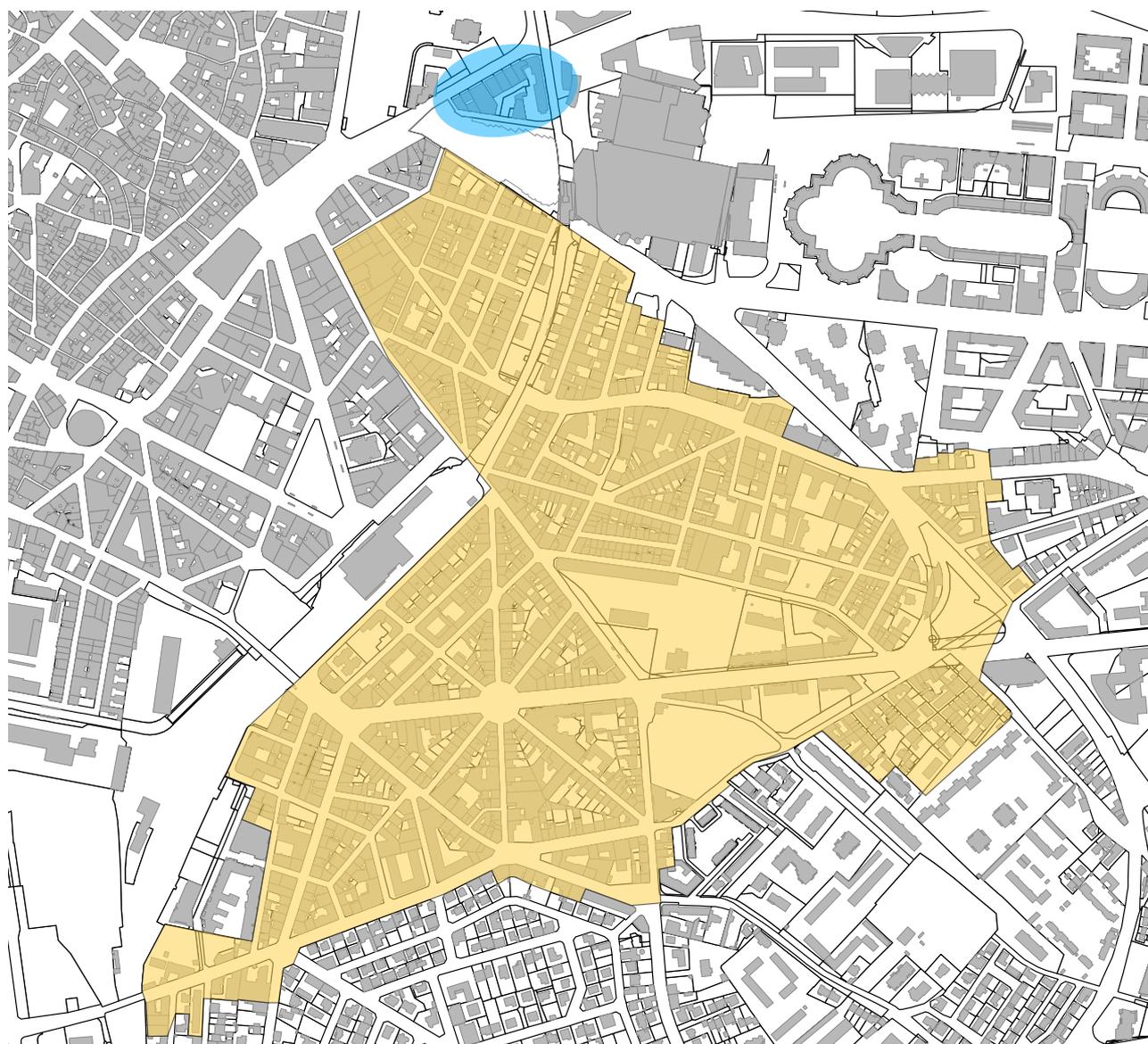


### • Les acteurs

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 .

## 1.3. 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<sup>ème</sup> 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).

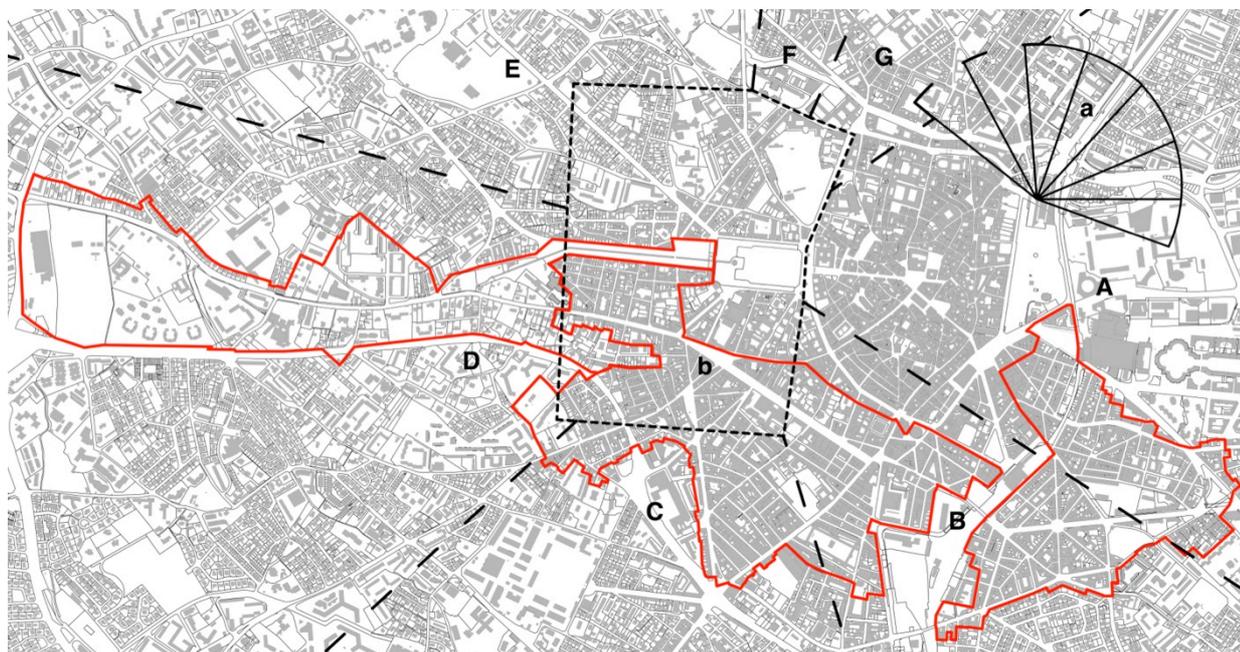
**Immeuble protégé inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, dont le périmètre de protection a été suspendu par la création de la ZPPAUP :**

- 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. »*

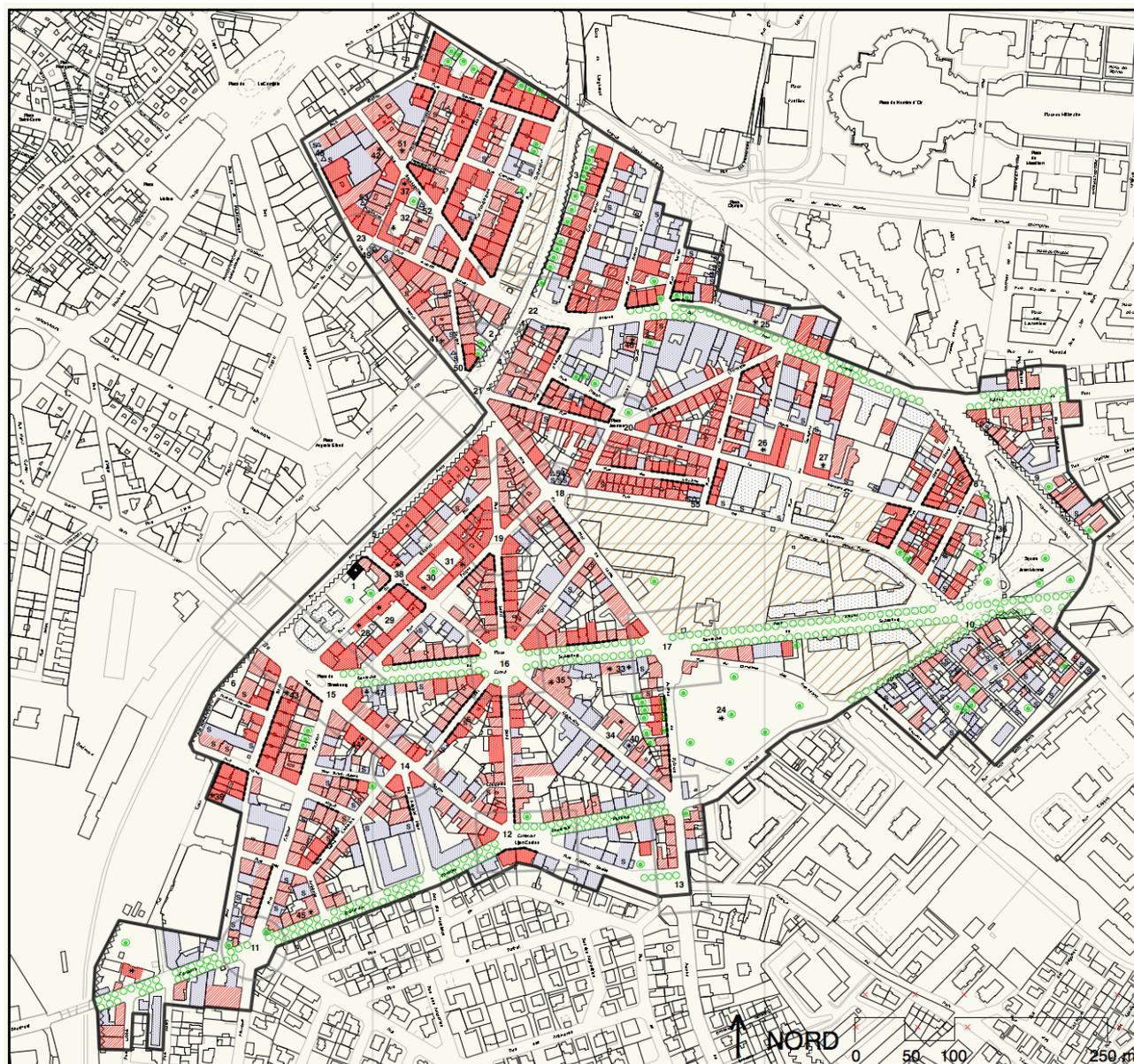
( Montpellier : Jean Martel aîné, 1779 )

## 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 édiflée 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.

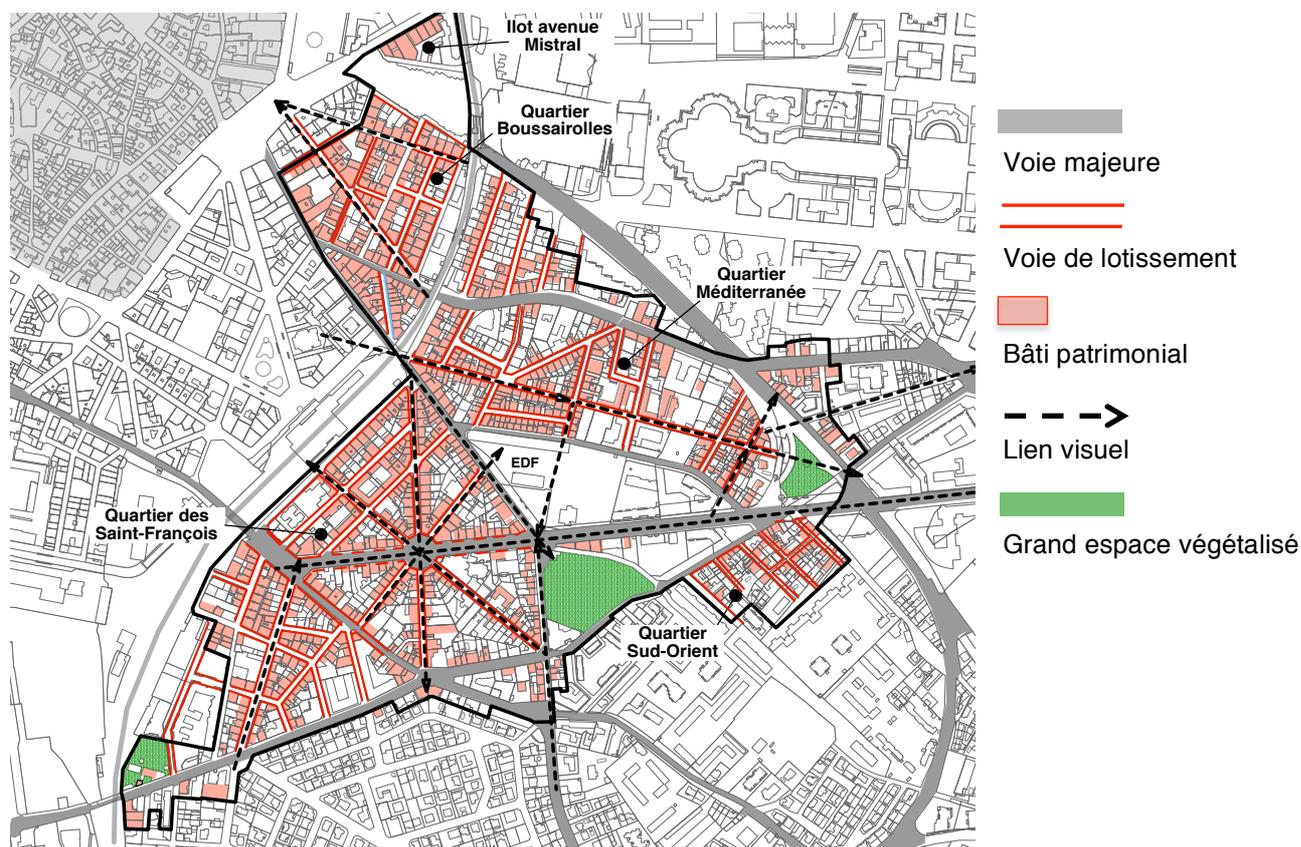
#### • La richesse du patrimoine architectural

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

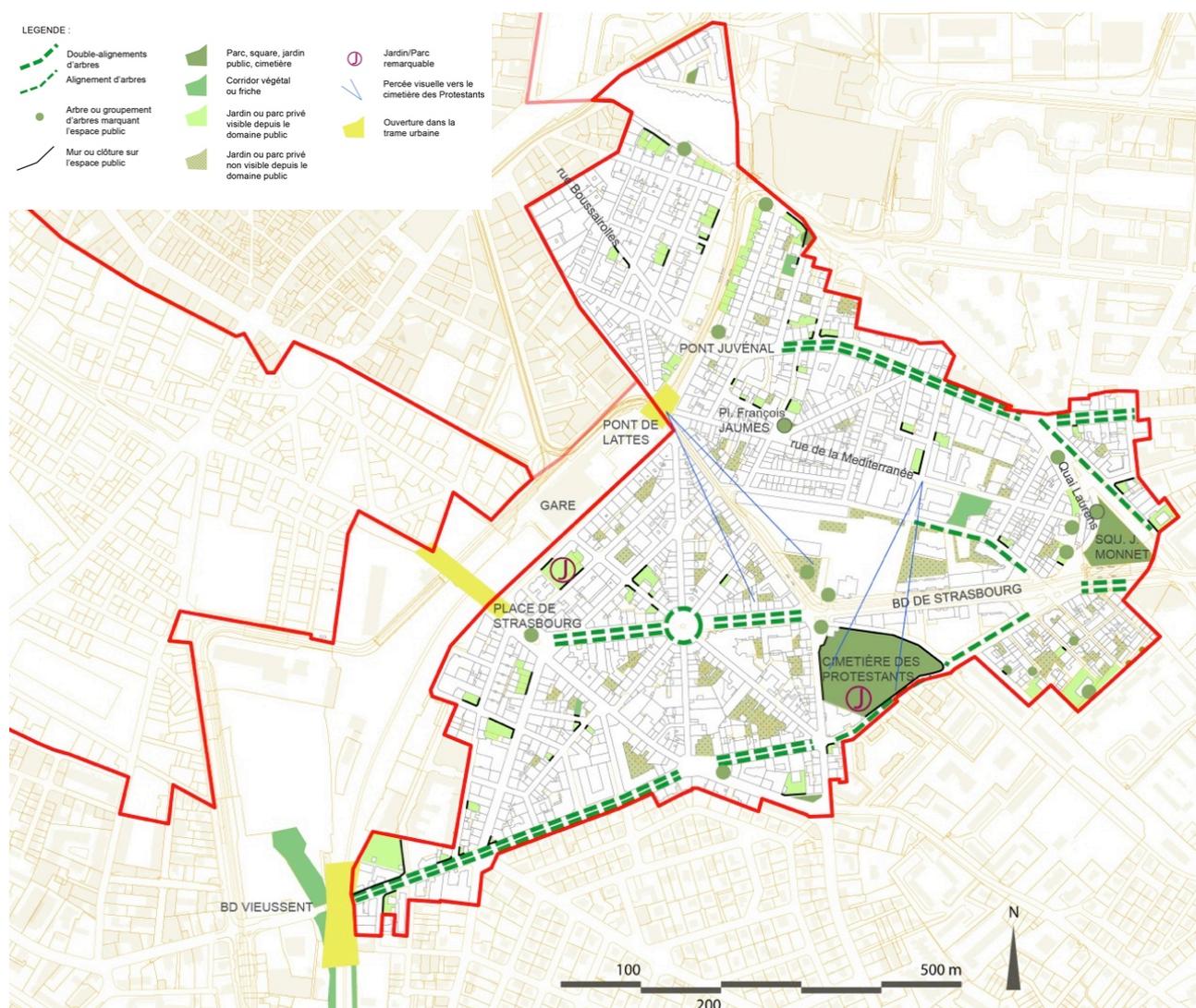
La masse sombre des grands arbres du cimetière est visible de loin, signale la frange Sud des faubourgs et le point bas du quartier au passage du ruisseau des Aiguerelles. Le cimetière des Protestants est un événement végétal remarquable dans la simplicité et la force de sa composition.

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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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, Malbosq, Grisettes et Ovalie.

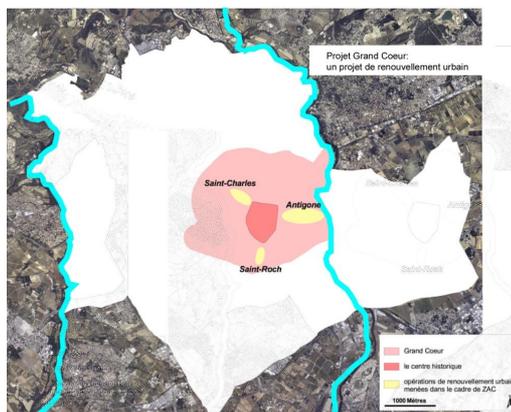
Mais la montée en puissance de l'agglomération montpelliéraine et son ambition métropolitaine imposent une adaptation progressive du centre-ville.

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 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.

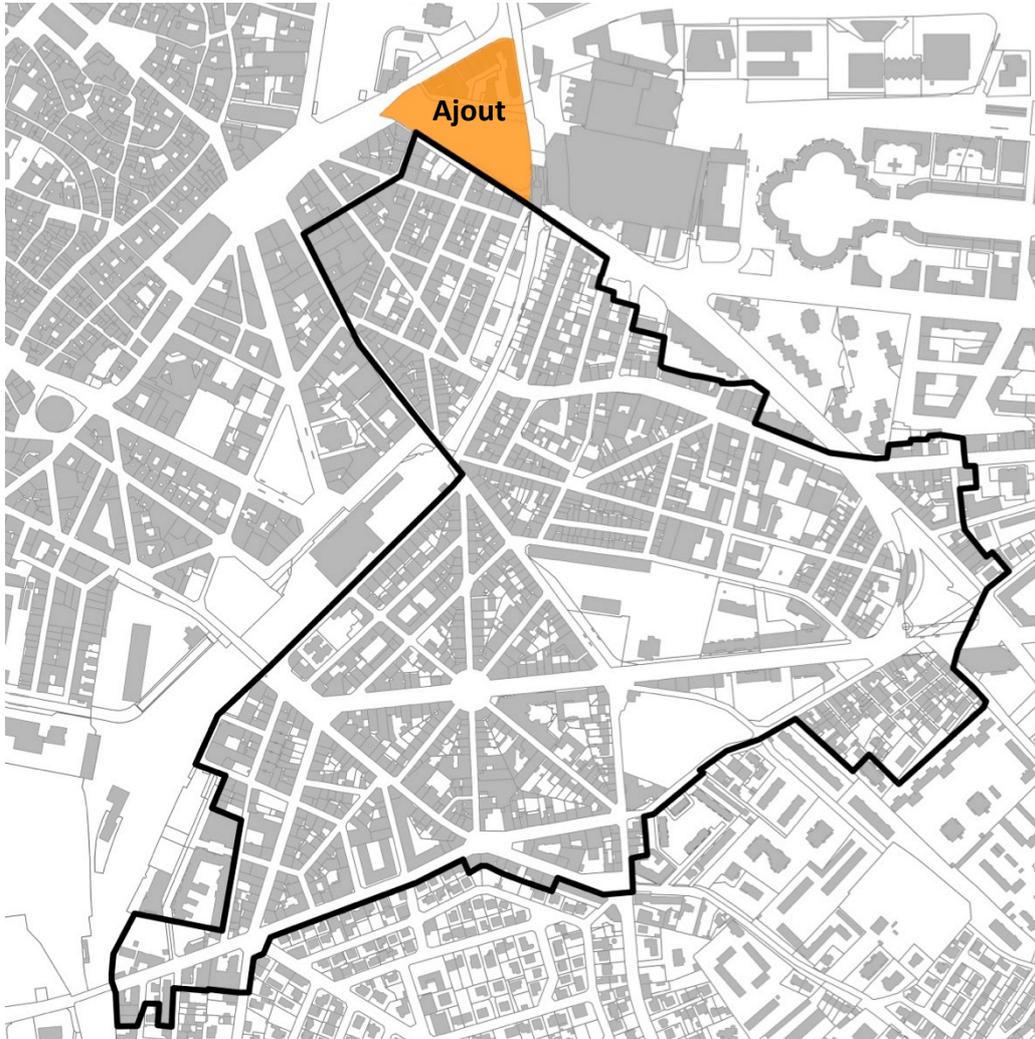
Toutes ces actions sont destinées à améliorer la qualité de vie des habitants du grand centre ville.



## 4. ORIENTATION GÉNÉRALES ET PRESCRIPTIONS

### 4.1. JUSTIFICATION DU ZONAGE

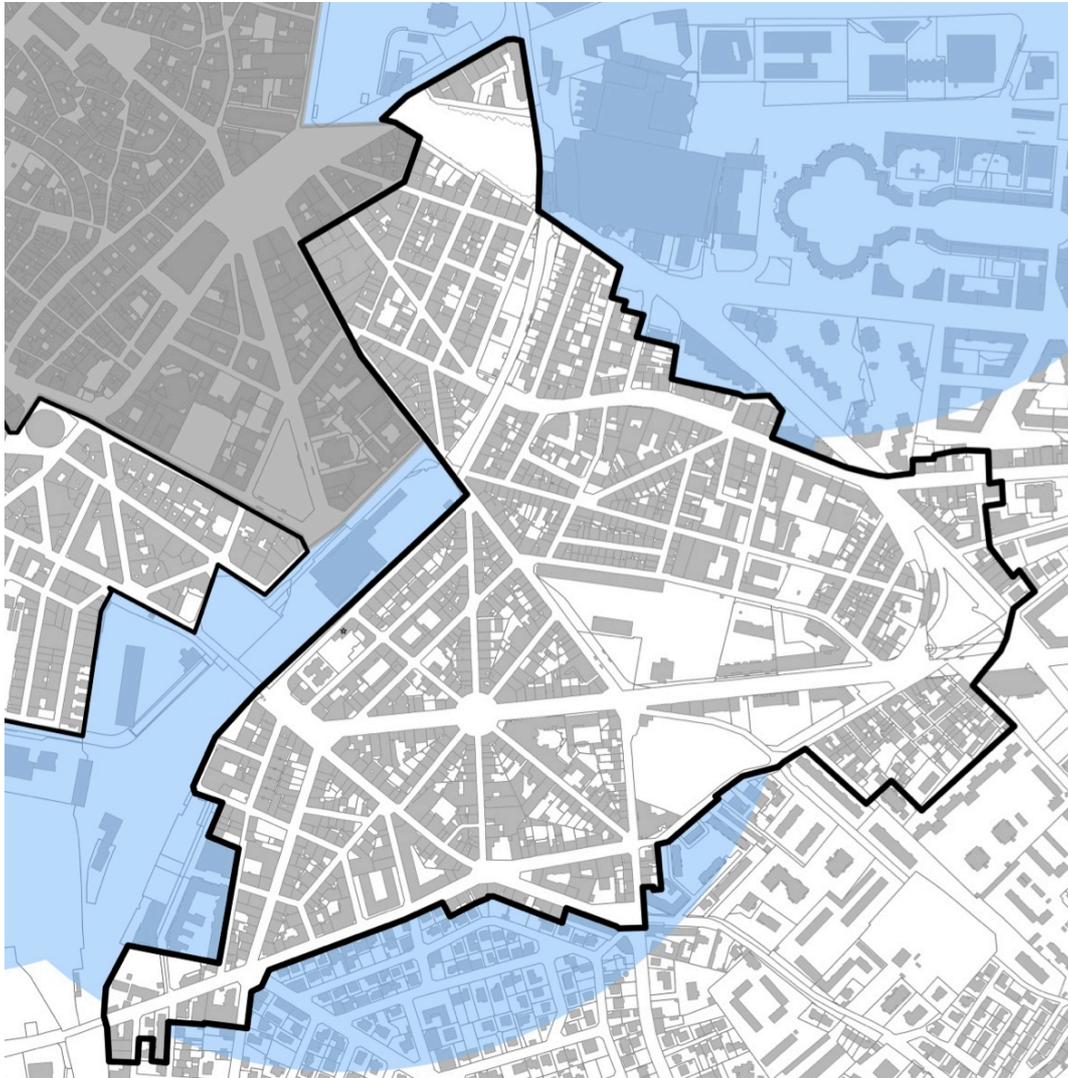
#### 4.1.1. Modifications du périmètre



La délimitation de la ZPPAUP Sud-Gare / Méditerranée correspond à celle des faubourgs du XIX<sup>e</sup> 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

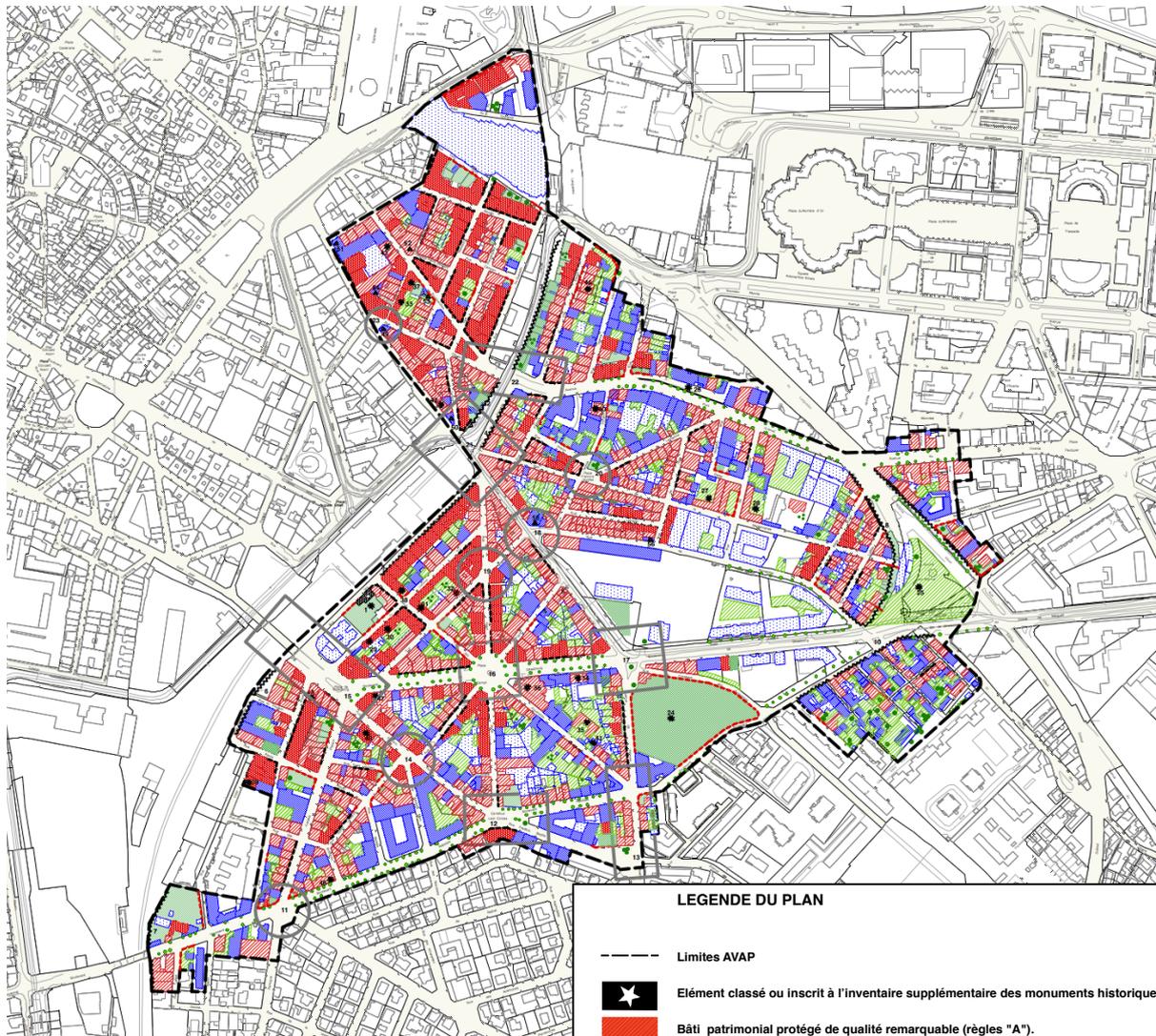


Hors du périmètre de l'AVAP, le régime de protection propre aux immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés à l'intérieur de son périmètre continuent de s'appliquer dans les parties résiduelles des périmètres d'abords.

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 » :

	<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 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.

	<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, 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

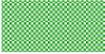
Les prescriptions réglementaires visent à préserver la hiérarchie des espaces publics, ainsi que la continuité des cheminements. Elles rappellent la nécessité de régulation des eaux pluviales.

#### 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.) ;

	<b>Boisement, parc, square ou jardin remarquables protégés</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>

- 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 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