

Montpellier Méditerranée Métropole
Hérault

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
GAMBETTA – CLEMENCEAU – FIGUEROLLES



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

Aurélië HARNÉQUAUX
Ingénieur du patrimoine

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

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

Montpellier Méditerranée Métropole

Mission Grand Cœur

Patrice BONNIN, directeur

Lilian COULONDRE, service patrimoine
historique – ravalement

Isabelle HIRSCHY, architecte du patrimoine

17, boulevard du Jeu de Paume
34000 MONTPELLIER

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

CHARGÉS D'ETUDE

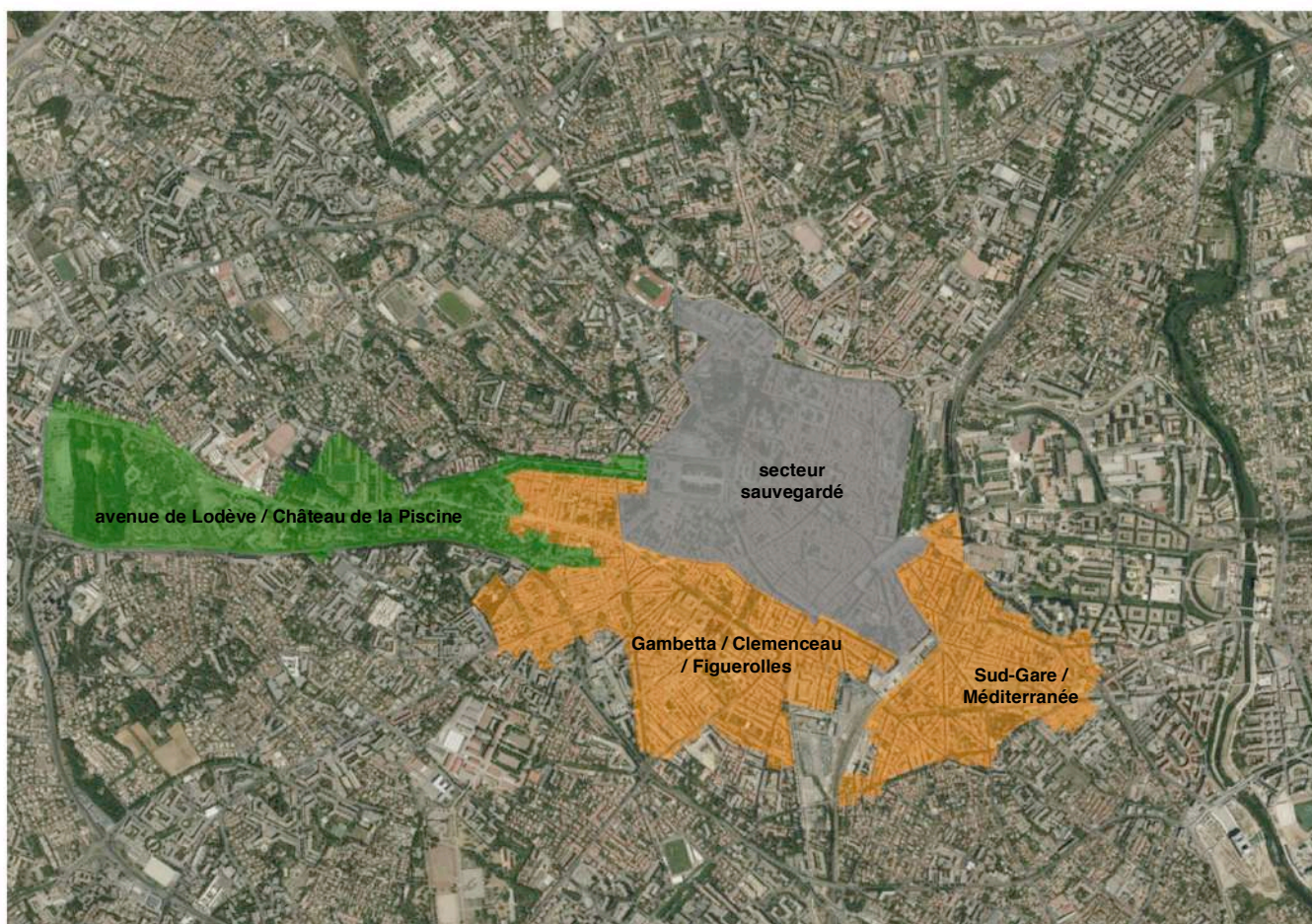
Isabelle GUERIN

Philippe SAUNIER
Aurélië ROUQUETTE
Isabelle BRAILLON
Alice BROILLIARD
NATURALIA

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.....	INTRODUCTION	4
1.1.....	LES OBJECTIFS COMMUNAUX DE PROTECTION	4
1.2.....	DE LA ZPPAUP A L'AVAP	5
1.3.....	LIMITES ET PÉRIMÈTRES	9
1.4.....	CONTENU DU DOSSIER	14
2.....	SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....	16
2.1.....	SYNTHÈSE DE L'APPROCHE PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE	16
2.2.....	SYNTHÈSE DE L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE	21
3.....	OBJECTIFS DE L'AIRE	24
3.1.....	OPPORTUNITÉS ET BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDÉRÉ AU REGARD DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	24
3.2.....	COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD	28
4.....	ORIENTATION GÉNÉRALES ET PRESCRIPTIONS	31
4.1.....	JUSTIFICATION DU ZONAGE	32
4.2.....	JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES A L'EXISTANT.....	35
4.3.....	JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES	41
4.4.....	JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX ESPACES LIBRES	41
4.5.....	ÉLÉMENTS RECENSÉS.....	44
5.....	ANNEXE : DIAGNOSTIC	46



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*).

1.2. DE LA ZPPAUP A L'AVAP

1.2.1. Spécificités des AVAP

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

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

Les objectifs des AVAP sont de :

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

• Les dimensions patrimoniales

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

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

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

le DIAGNOSTIC de l'AVAP

□ ...APPROCHE PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE

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

1... CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

1.1 Géomorphologie et structure paysagère

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

1.2 Histoire de son occupation

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

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

2... ÉTAT EXISTANT DU TERRITOIRE

2.1 Morphologie urbaine

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

2.2 Typologie architecturale

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

2.3 Autres patrimoines

Valeurs archéologique, historique et culturelle

3... INTÉRÊT DU PATRIMOINE

3.1 Valeur patrimoniale

Classification du bâti - Organisation des espaces

3.2 Les interventions nuisibles

Les altérations - Leur réversibilité

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

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

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

• La dimension développement durable

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

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

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

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

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

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

le DIAGNOSTIC de l'AVAP

□ ...APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

1... CONTEXTE GLOBAL

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

2... CARACTÉRISTIQUES LOCALES

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

2.1 Géomorphologie

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

2.2 Climat

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

2.3 Flore et milieux naturels

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

3... POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE

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

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

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

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

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

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

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

1.2.2. Méthode de conduite des études

• La reprise des études de ZPPAUP

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

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

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

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

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

• Contexte commun

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

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

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

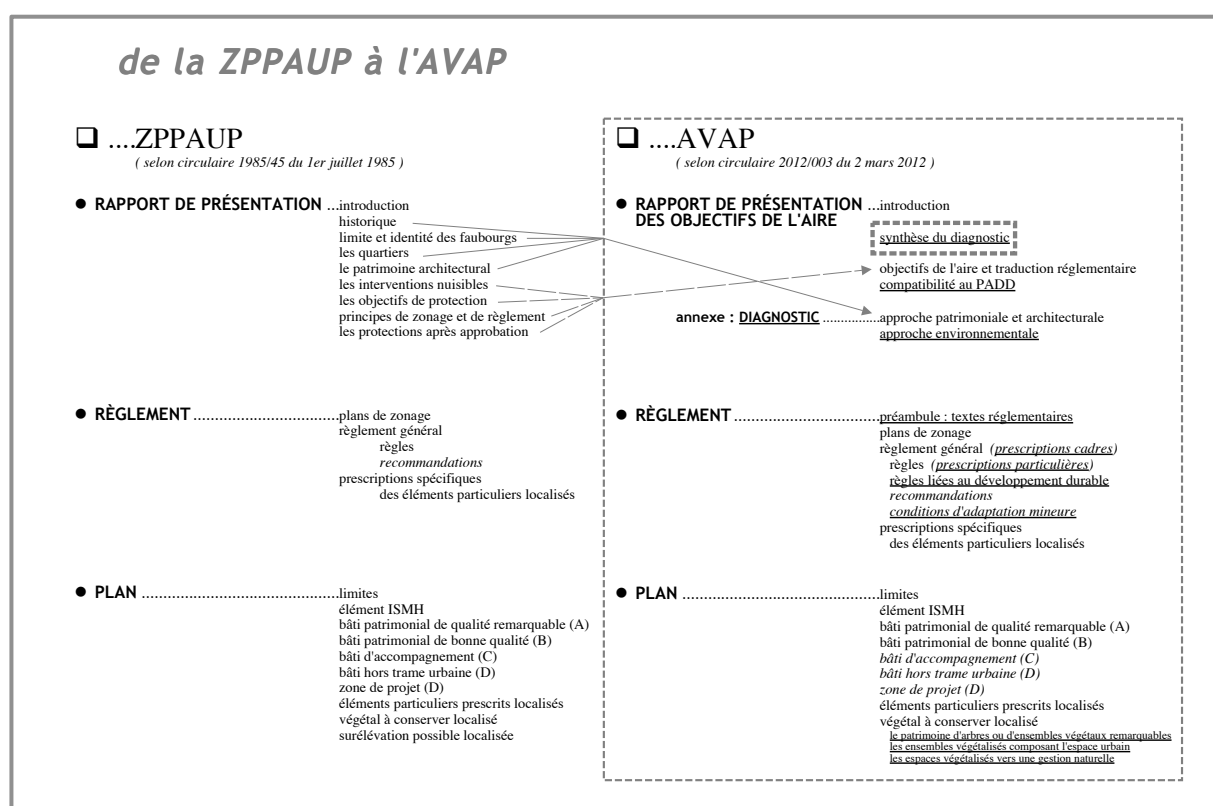
La période est charnière pour ces territoires. L'aspiration de protection du patrimoine bâti et des espaces verts est très forte, parallèlement, la pression foncière est importante, la mixité des fonctions dans le bâti ancien nécessaire. La densification et la régénérescence du tissu urbain sont inéluctables.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

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

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

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

• La transformation des documents

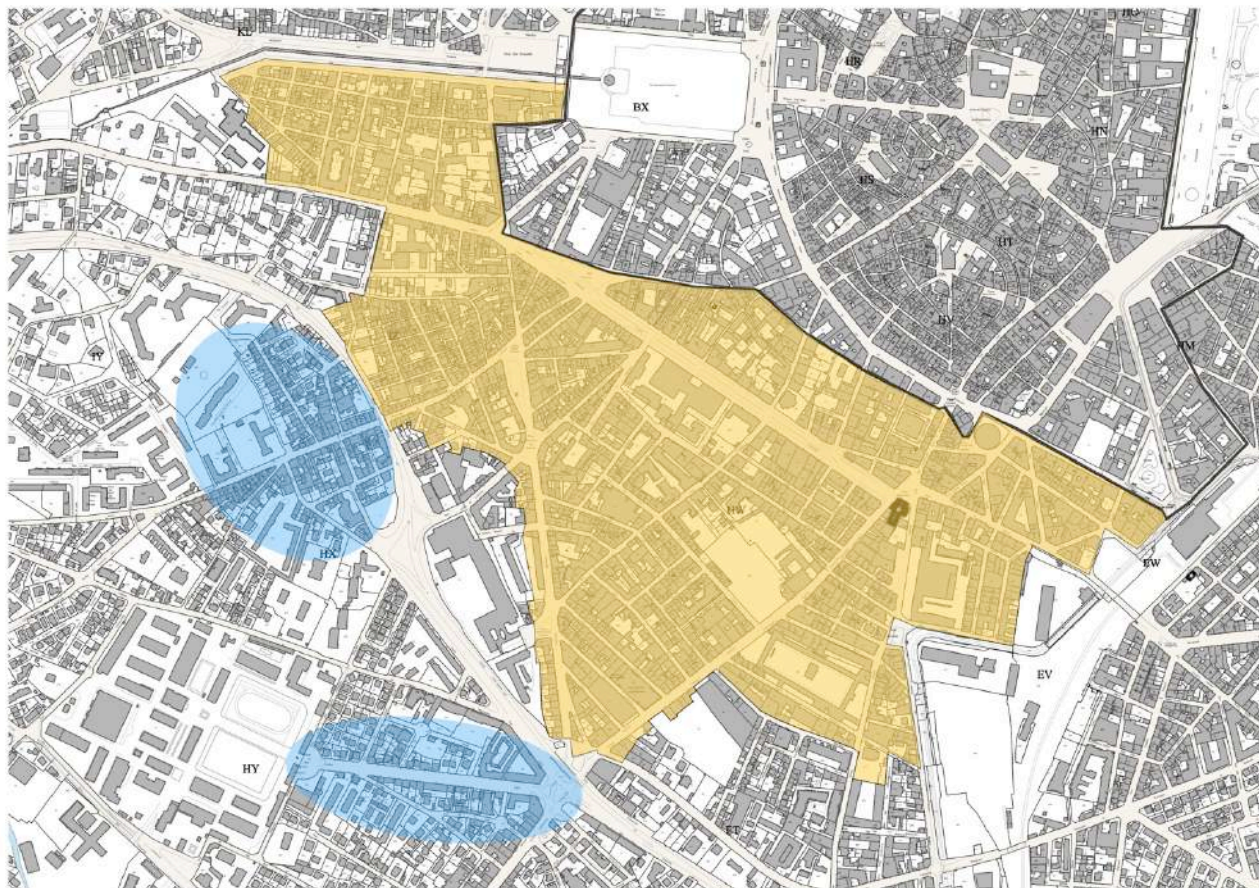


• Les acteurs

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

1.3. LIMITES ET PÉRIMÈTRES

1.3.1. Aire d'étude



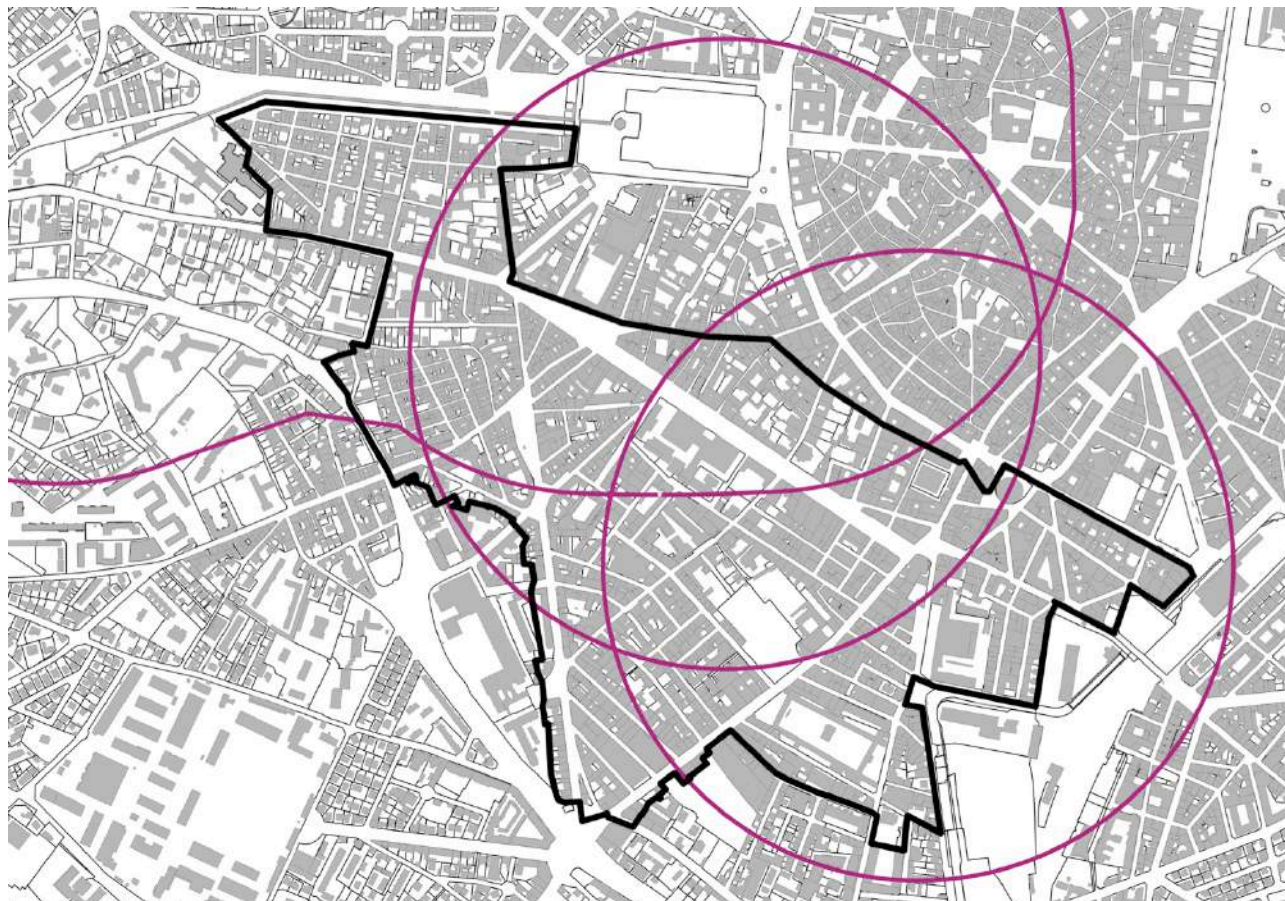
L'aire d'étude reprend le périmètre de la ZPPAUP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles qui se situe en limite Sud-Ouest du secteur sauvegardé et qui s'étend sur 65,6 hectares.

Elle est élargie à la partie de la rue du faubourg Figuerolles située au-delà de l'avenue de la Liberté. Les rues Anterrieu et du faubourg Figuerolles passent sous le viaduc sans interrompre les cheminements et les perspectives, contrairement à ce que peut laisser penser la vue en plan où la voie express fait rupture.

Elle est élargie à la rue Lepic, les maisons alignées au Sud de la rue présentant une grande valeur architecturale.

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).

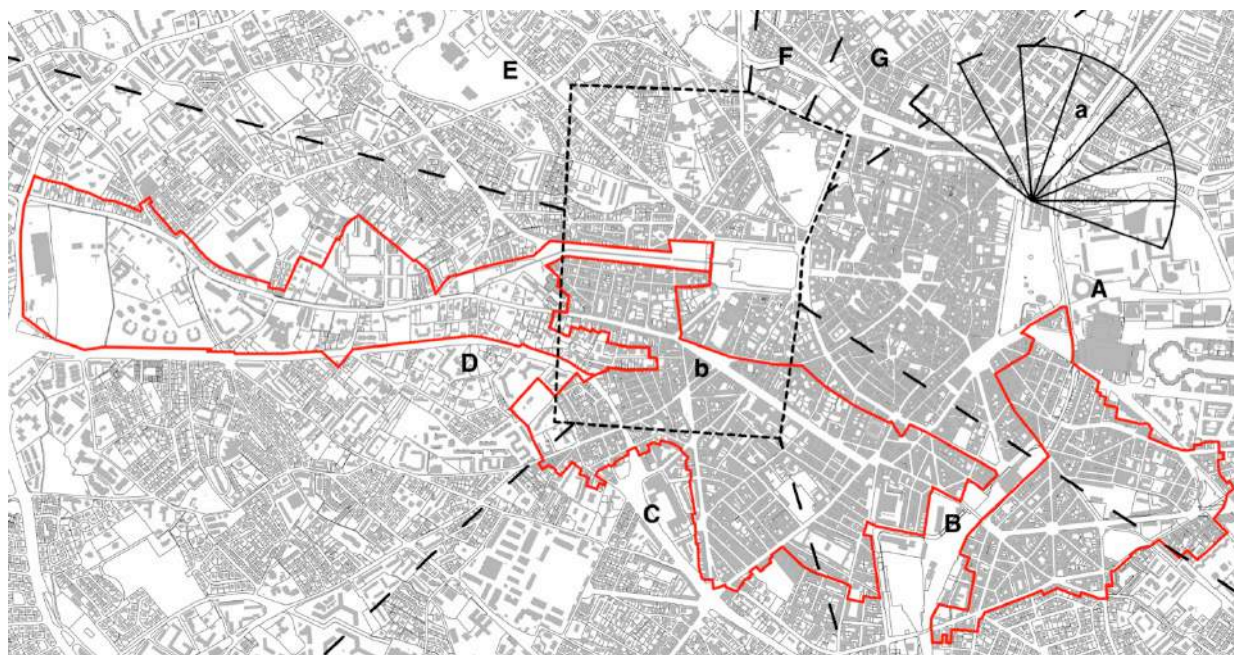
Immeuble protégé inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, dont le périmètre de protection a été suspendu par la création de la ZPPAUP :

- Eglise Saint-Denis : Place Saint-Denis, façade inscrite par arrêté du 31 octobre 1944
- Portail : n°3, rue du Général Maureilhan inscrit par arrêté du 16 juin 1965

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

- L'aqueduc et le réservoir (ISMH 9/03/54).
- Le Peyrou (MH du 18/08/54).

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.

1.4. 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 favorable

Au Sud-Est du centre ancien, les faubourgs médiévaux se sont développés sur un site favorable en pente douce orientée d'Ouest en Est vers le Lez, sans accident de relief. Le ruisseau des Aiguerelles, à l'Est de l'AVAP, ne joue pas de rôle structurant. Il est recouvert au fur et à mesure de l'urbanisation du secteur et sa présence ne se devine plus.

• Des faubourgs témoins de trois siècles d'histoire

- Une première couronne de faubourg se constitue fin XVII^e, XVIII^e siècle dont l'histoire se lit encore aujourd'hui dans le bâti et la forme urbaine.

En 1622, lors du siège de la ville par l'armée de Louis XIII, l'ensemble des faubourgs est totalement anéanti.

Il se reconstitue au XVII^e et XVIII^e siècle avec la reconstruction de bâtiment le long des chemins d'accès en ville ; la création du cours Gambetta à l'emplacement de l'ancienne palissade ; la construction des casernes qui va contribuer fortement à l'urbanisation du secteur et l'implantation d'hôtels particuliers et de jardins entre le cours et la ville.

Témoignent de cette période l'église Saint-Denis et le couvent des Carmes, le bâti ancien continu le long des rues du Faubourg du Courreau et du Faubourg de la Saunerie, les rues étroites « des Généraux », les vestiges des hôtels particuliers du XVIII^e et des jardins associés.

- Une deuxième couronne de faubourg s'étend dans la deuxième moitié du XIX^e siècle. Avec l'arrivée du chemin de fer en 1839, 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 dans les faubourgs Sud autour des gares nouvellement créées, qui s'urbanisent rapidement. Les lotissements prolifèrent avec le percement de nombreuses rues privées par des propriétaires. Au Sud-Ouest, les terrains privés situés entre la route de Lodève et les Arceaux se lotissent et accueillent essentiellement des logements, l'ancien faubourg Figuerolles se remplit.

- Au début du XX^e siècle, le tissu péri-urbain devient pavillonnaire et résidentiel. Cela ne concerne que les marges de l'AVAP, en limite Sud du faubourg Figuerolles.

A la fin des années 1930, la première HBM de Montpellier, la cité Zuccarelli, dite la « grande maison », est construite à l'entrée de ce faubourg. La forme urbaine de ces faubourgs ne va quasiment plus évoluer au cours du XX^e siècle. Après guerre, la concurrence du transport automobile et la réalisation de l'autoroute précipite la fermeture des voies ferrées secondaires. La gare Chaptal et son dépôt sont détruits en 1969. Les anciennes voies deviennent de larges avenues qui permettent de dévier le trafic automobile.

- En 2000, la commune se dote d'un tramway. L'ouverture de ses lignes 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 faubourgs, formés progressivement du XVII^e au XX^e siècle sont essentiellement constitués de bâti continu implanté à l'alignement des voies. Ils font transition entre le centre historique et la périphérie contemporaine.

La complexité de la structure urbaine, la mixité des tissus et la richesse de l'architecture témoignent des différentes strates historiques qui les constituent. Les typologies architecturales de la fin du XIX^e-début XX^e siècle dominant.

• Un paysage urbain qui témoigne de l'histoire des faubourgs

Un maillage primaire de grandes voies traversantes structure un faubourg assez hétérogène, fait le lien entre des tissus urbains plus ou moins disparates, des constructions de différentes époques. Il aide fortement à la cohésion urbaine et au repérage. Ces axes urbains structurants, cours Gambetta, avenue Clemenceau, boulevard Rénouvier/rue Saint-Louis, avenue de Lodève, rue du Grand Saint-Jean, déterminent des secteurs de forme triangulaire ou rectangulaire, issus de la permanence des tracés anciens.

Les places urbaines, Salengro, Saint-Denis, Plan Cabannes et les grands espaces végétalisés, parc Clemenceau, parc de la Guirlande, square Figuerolles sont autant de lieux de vie et d'espaces de respiration. Les façades à l'alignement, la présence de végétal contribuent fortement à la valeur de ces espaces.

Actuellement, la mise en place du nouveau plan de circulation a modifié la perception de la trame viaire. Les grandes voies historiques ne sont plus parcourues dans leur continuité pour accéder au centre ville en voiture et la compréhension de la structure urbaine devient de fait moins aisée. Il est donc primordial de conserver à ces voies leur caractère et leur homogénéité afin de ne pas en affaiblir la lecture (respect des épannelages et de l'architecture de qualité).

• La richesse du patrimoine architectural

La présence du bâti édifié lors de l'urbanisation du quartier est encore forte et qualifie les faubourgs, avec des façades de gabarit et de qualité variable mais aux caractéristiques communes :

- les façades sont minérales, composées, avec des murs pleins et des ouvertures verticales. Les couronnement, encadrements, bandeaux, balcons, soubassement, chaîne et pilastres habillent les façades ;
- les nombreux garde-corps de balcons ou de baies en ferronnerie donnent de la profondeur aux façades et rythment les fronts bâtis;
- la pierre de taille calcaire est omniprésente en fond de façade ou en modénature. La pierre ou les enduits de tons proches de la pierre donnent une tonalité claire aux rues;
- les portes sont en général en bois travaillé, les volets repliables en bois plein ou plus rarement persiennés;
- les toits sont revêtus de tuiles canals ou tuiles mécaniques plates fin XIX^e / début XX^e siècle. Quelques ciels de toits pyramidaux en verre et acier ou de rares verrières se remarquent.

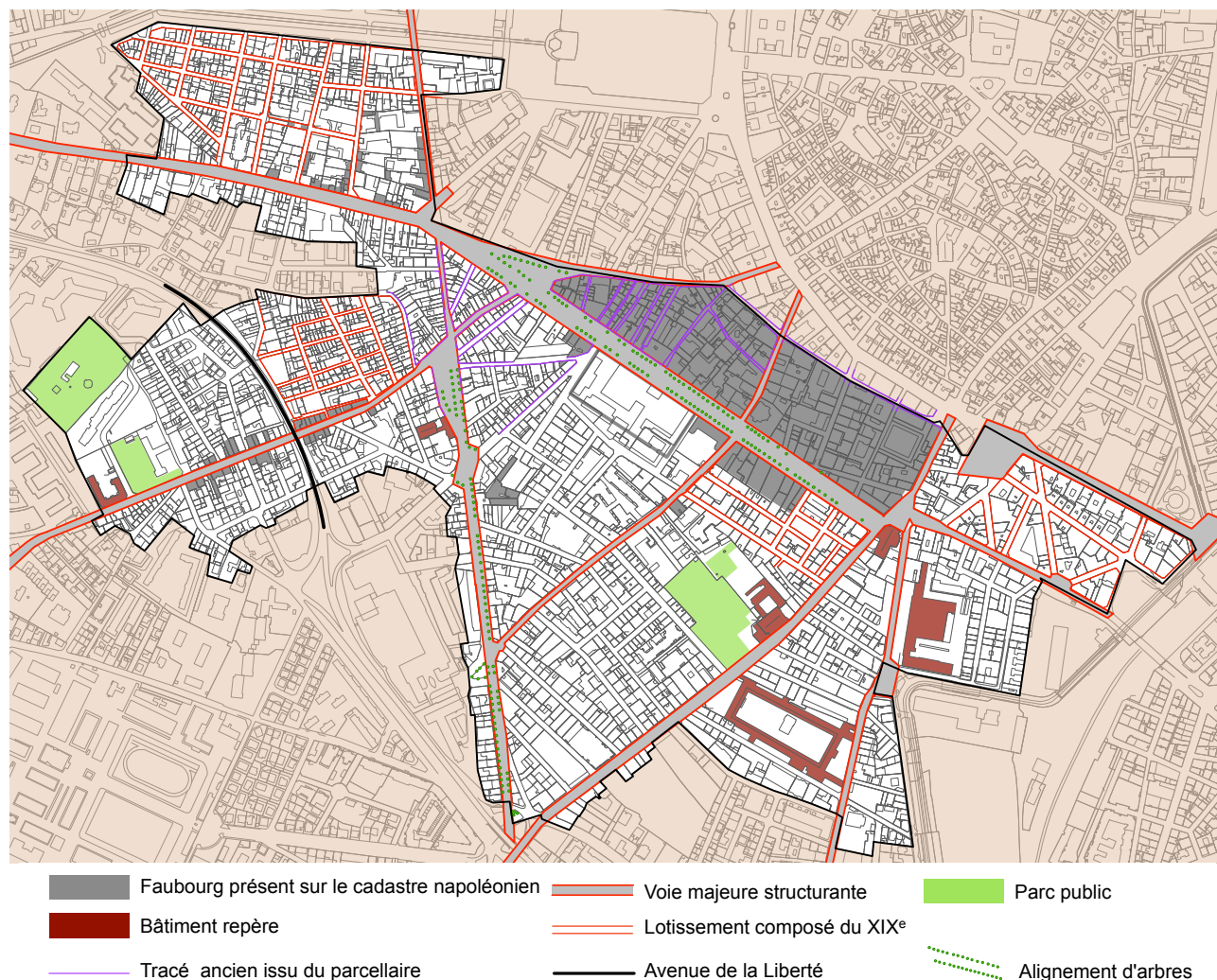
Quelques maisons du début XX^e siècle au style plus éclectique et aux matériaux plus variés montrent le dynamisme des architectes locaux.

Des hangars et fabriques témoignent de l'activité des faubourgs à la fin du XIX^e siècle.

Les vestiges des bâtiments des XVII^e et XVIII^e siècles attestent de l'ancienneté des premiers faubourgs.

Tous ces bâtiments participent pleinement à l'identité des faubourgs, par leur qualité, leur variété et leur intégration dans le tissu urbain.

Les éléments singuliers ponctuent les quartiers : église Saint-Denis, ancien couvent des Carmes, lycée Clemenceau, cité Zucarelli, etc.



2.1.3. L'approche paysagère

Le périmètre de l'aire de protection patrimoniale comprend des quartiers densément construits où l'espace perméable et végétalisé est relativement restreint.

Ainsi les quelques apparitions végétales ont un impact d'autant plus fort sur les espaces qu'elles occupent.

Les éléments végétalisés d'ensemble (parcs, alignements d'avenue) ou sujets arborés isolés, qu'ils soient du domaine privé ou public, constituent des repères urbains de qualité, mettent en valeur le patrimoine architectural de faubourg, ponctuellement jouent le premier rôle dans la composition de l'espace, enfin participent au confort des riverains et usagers.

Dans le cadre de l'analyse paysagère, des typologies d'espaces ouverts et végétalisés ont été identifiés et localisés. Ainsi, les plans des « Axes Verts et Jardins » de la ZPPAUP Gambetta-Clemenceau-Figuerolles ont été précisés et complétés pour aboutir dans l'AVAP à un plan des typologies paysagères :

- les alignements d'arbres, marquant deux des axes principaux du réseau viaire : le boulevard Renouvier et le cours Gambetta, et signalant en creux l'absence d'alignement d'arbres le long de l'avenue Georges Clemenceau ;
- le corridor végétal de l'avenue de la Liberté, en marge du paysage vécu mais portant un potentiel de biodiversité fort ;
- les grands ensembles végétalisés (parcs, squares, jardins publics) ;
- les jardins courants, 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 jalonnant les quartiers.

L'arpentage et l'analyse des sites, ainsi que le classement par typologies des espaces végétalisés, ont permis d'identifier des ensembles ou éléments paysagers à valeur patrimoniale. Leur protection et leur pérennité constituent les enjeux paysagers de l'AVAP :

• Les axes verts

Les alignements ou double alignements d'arbres du cours Gambetta et de l'ensemble place Salengro - boulevard Renouvier présentent des frondaisons épaisses qui marquent à l'évidence le paysage urbain et en donnent le caractère. Ces alignements d'arbres sont caractéristiques de quartiers piétons avec une forte densité d'usages urbains.

La lecture des axes structurants par le végétal - dans le tissu particulièrement disparate des quartiers de l'AVAP - est un véritable enjeu urbain et patrimonial des faubourgs.

• Les jardins privés, squares et arbres remarquables

Ils forment un réseau qui émaille le tissu construit, dont on peut identifier quatre grandes caractéristiques dans le périmètre de l'AVAP :

La complémentarité des petits jardins sur rue 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, témoins de l'urbanisation du début du XX^{ème} siècle.

L'étendue et la densité végétale des grands jardins en limite de cœur de ville (au Nord du secteur d'étude), notamment en cœur d'îlot.

La protection de ces différentes caractéristiques, face à la tentative de densification, est un enjeu urbain et patrimonial des faubourgs.

• L'ensemble paysager du parc Clemenceau

Il est composé du parc, lui-même inclus dans un ancien ensemble religieux, et des espaces ouverts et végétalisés de l'impasse de la Gerbe qui lui sont contigus.

La cohérence spatiale de l'îlot garantirait la lecture de l'ensemble historique des Carmes Déchaussés, et reste un des enjeux patrimoniaux du secteur.

L'articulation (spatiale et d'usage) entre l'avenue Georges Clemenceau et l'intérieur du parc ainsi que l'évolution qualitative du couvert végétal à l'intérieur du parc participeraient à la pérennité des qualités patrimoniales.

• Le parc de la Guirlande

Exemple de maison des champs du XVIII^{ème} siècle qui a gardé une place stratégique dans le secteur au fil des évolutions urbaines, le parc de la Guirlande, aujourd'hui inséré entre deux

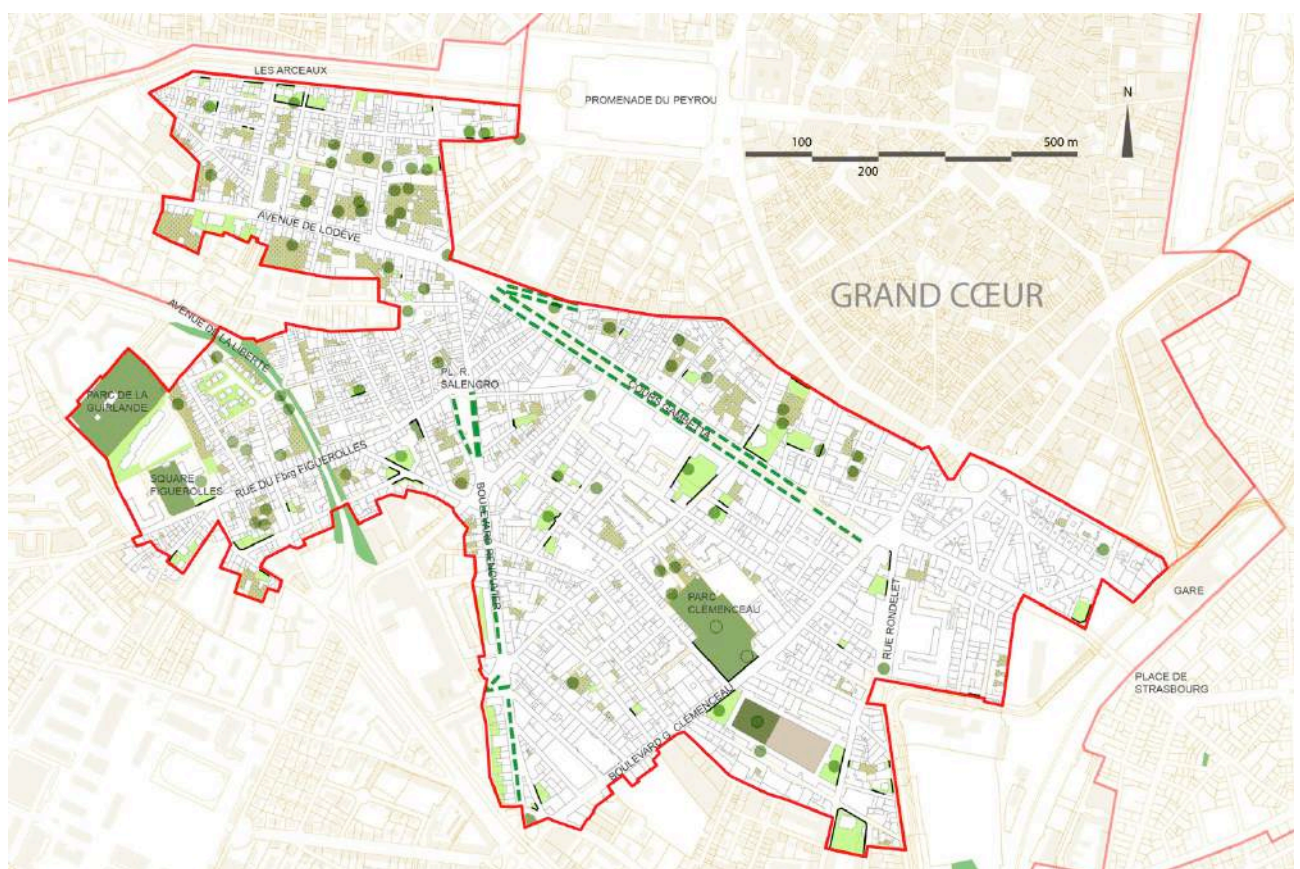
quartiers résidentiels, offre un espace vert potentiellement de très grande qualité pour tous les riverains.

La protection au vandalisme, le soin approprié apporté aux aménagements urbains qui le jouxtent et aux aménagements internes au Parc, concourraient à la pérennité des qualités patrimoniales du lieu.








• L'îlot du square Figuerolles

Librement ouvert sur l'espace public, le square Figuerolles s'intègre dans un îlot qui structure l'extrémité du faubourg. Potentiellement attractif pour les riverains, il n'est actuellement pas mis en valeur.

Révéler la qualité de l'ensemble composé de l'îlot est un des enjeux urbain et patrimonial du faubourg Figuerolles.



LEGENDE :

	Double-alignements d'arbres		Parc, square, jardin public, cimetière
	Alignement d'arbres		Corridor végétal ou friche
	Arbre ou groupement d'arbres marquant l'espace public		Jardin ou parc privé visible depuis le domaine public
	Mur ou clôture sur l'espace public		Jardin ou parc privé non visible depuis le domaine public

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 (le talus planté du boulevard de la Liberté, le boulevard Renouvier prolongé par le triple alignement de platanes de la place Roger Salengro, et le cours Gambetta se terminant au Plan Cabannes), des parcs publics (le parc Clemenceau, le parc de la Guirlande et le square Figuerolles), des jardins privés, 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 Gambetta / Clemenceau / Figuerolles comprend plusieurs quartiers de faubourgs urbains construits essentiellement entre la fin du XVIIe siècle et le XIXe siècle, 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 îlots denses du quartier de la Gare et de l'église Saint-Denis.

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 Gambetta / Clemenceau / Figuerolles bénéficie d'un fort ensoleillement, et offre un potentiel climatique essentiellement aux installations d'exploitation liées à l'énergie solaire.

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

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

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

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

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



3. OBJECTIFS DE L'AIRE

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

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

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

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

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

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

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

L'enjeu patrimonial est de conserver l'identité de ces faubourgs de la fin XIX^e siècle, en opposition à la banalisation des quartiers en périphérie en permettant une évolution raisonnée du tissu urbain. L'homogénéité des faubourgs doit être renforcée et la lisibilité historique maintenue, avec le maintien de la diversité des tissus urbains et de la variété des typologies architecturales.

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 le long des grands axes des alignements bâtis et de l'homogénéité et de la qualité des fronts urbains (façades et toitures).

- Préserver et améliorer les ambiances urbaines

La trame urbaine qui témoigne de la diversité des quartiers est à maintenir avec le maintien de la hiérarchie des espaces publics et la préservation du gabarit des voies :

. 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 maintenir.

- Conforter la présence du végétal

Les jardins qui accompagnent les fronts bâtis structurants sont à pérenniser en conservant les volumes des végétaux et l'espace jardiné dans sa totalité, et en adaptant au contexte architectural et urbain la palette végétale et le mode de clôture.

Les alignements d'arbres qui marquent les artères principales sont à protéger.

Les ensembles paysagers, parc Clemenceau, parc de la Guirlande et square Figuerolles, sont à préserver, avec un soin particulier à apporter à leur intégration pérenne et qualitative dans leur contexte urbain respectif.

Les conditions de bon développement et croissance des végétaux doivent être garanties pour toutes les structures paysagères repérées sur le plan de l'AVAP.

• La préservation et la mise en valeur le patrimoine architectural

Le maintien de la lisibilité historique et de la qualité des espaces urbains passe par la conservation des trames parcellaires et des immeubles de qualité qui constituent le tissu urbain.

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

Les bâtiments ou éléments du XVII^e et XVIII^e siècle, vestiges des premiers faubourgs doivent être de même préservés, comme les hangars et fabriques du XIX^e ou bâti du XX^e repérés pour leur valeur architecturale.

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.

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

• 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. Dans le cadre de ce repérage sont inclus les immeubles construits par les architectes locaux renommés, Edmond Leenhardt, Léopold, 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 Gambetta / Clemenceau / Figuerolles 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 deux couronnes de faubourgs de part et d'autre du cours Gambetta 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 XVIIIe siècle et le XIXe 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 quelques 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 Gambetta / Clemenceau / Figuerolles 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.

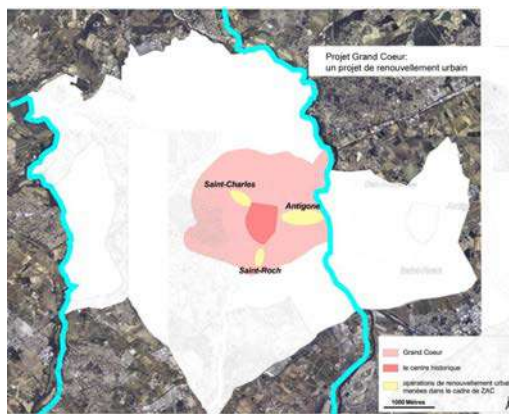
Mais la montée en puissance de l'agglomération montpelliéraine et son ambition métropolitaine imposent une adaptation progressive du centre-ville.

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 Gambetta / Clemenceau / Figuerolles 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 Gambetta / Clemenceau / Figuerolles agrège les faubourgs historiques du Sud-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.

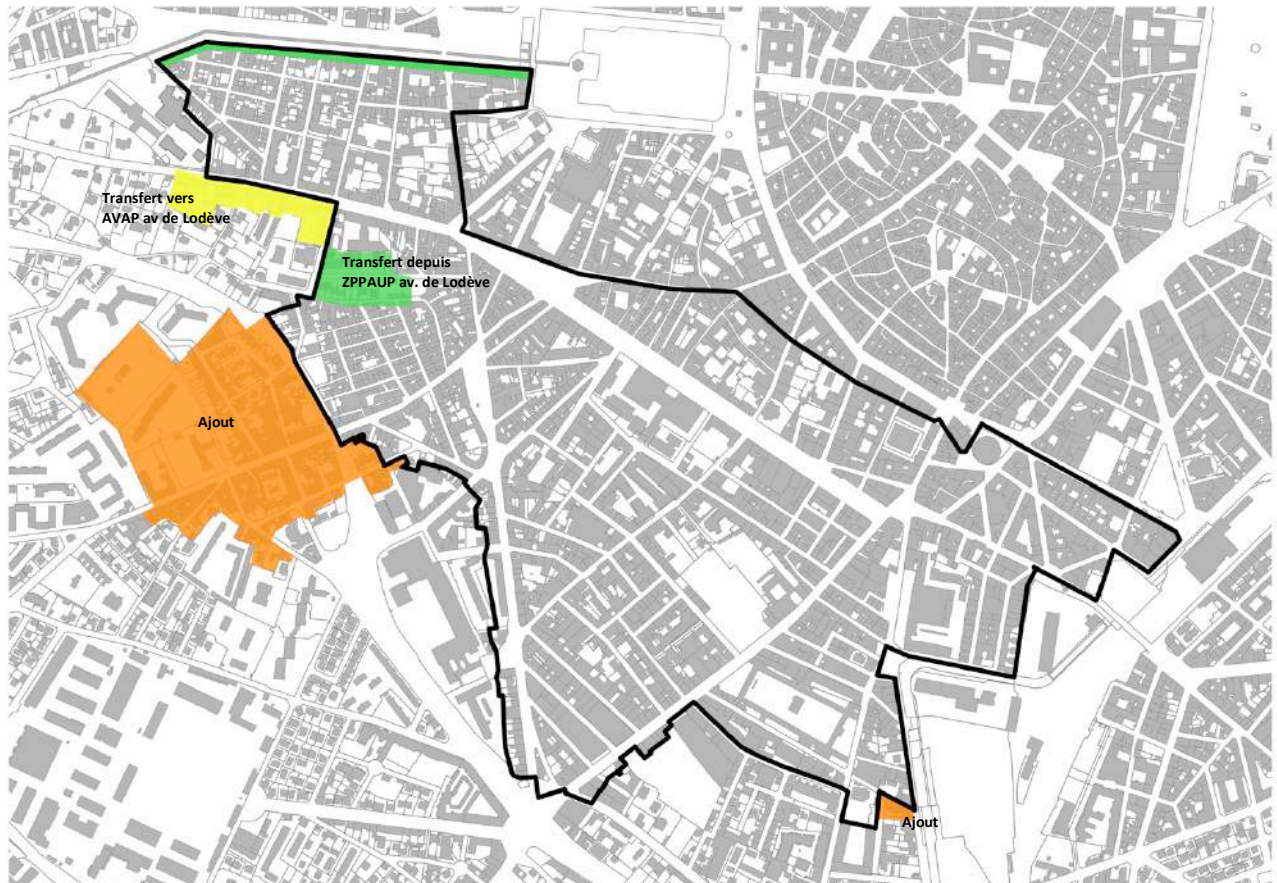
Toutes ces actions sont destinées à améliorer la qualité de vie des habitants du grand centre ville.



4. ORIENTATION GÉNÉRALES ET PRESCRIPTIONS

4.1. JUSTIFICATION DU ZONAGE

4.1.1. Modifications du périmètre

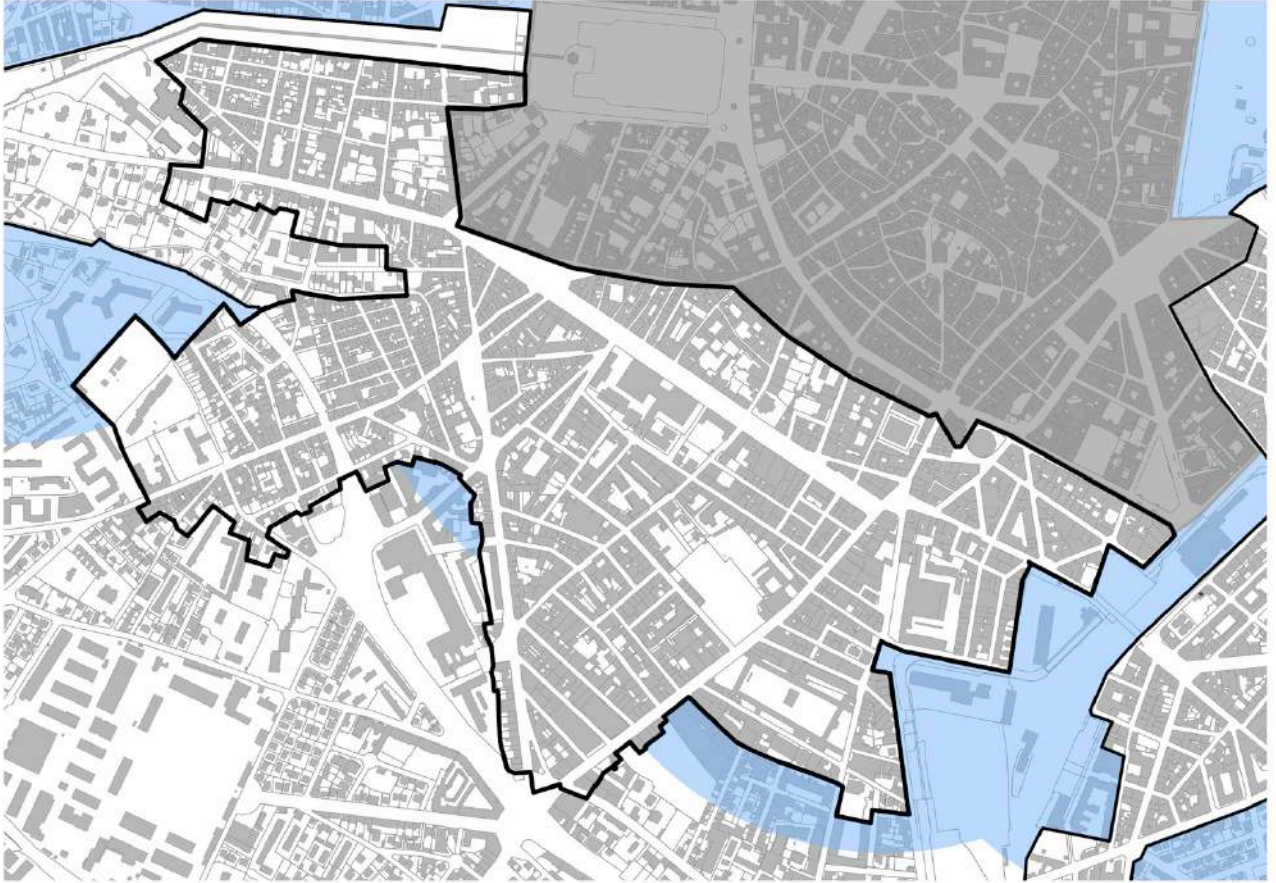


La délimitation de la ZPPAUP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles correspond à celle des faubourgs du XIX^e siècle visibles sur le plan Kruger, quartiers relativement denses, avec du bâti aligné en continu le long des voies.

Dans cette logique il est cohérent d'ajouter à l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles la partie du faubourg située au-delà de l'avenue de la Liberté, soit l'extrémité Sud de la rue du Faubourg Figuerolles, toute la rue montrant une urbanisation continue similaire.

Le périmètre est ajusté avec les limites de l'AVAP avenue de Lodève / Château de la Piscine afin de donner plus d'homogénéité à chacune des AVAP. 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

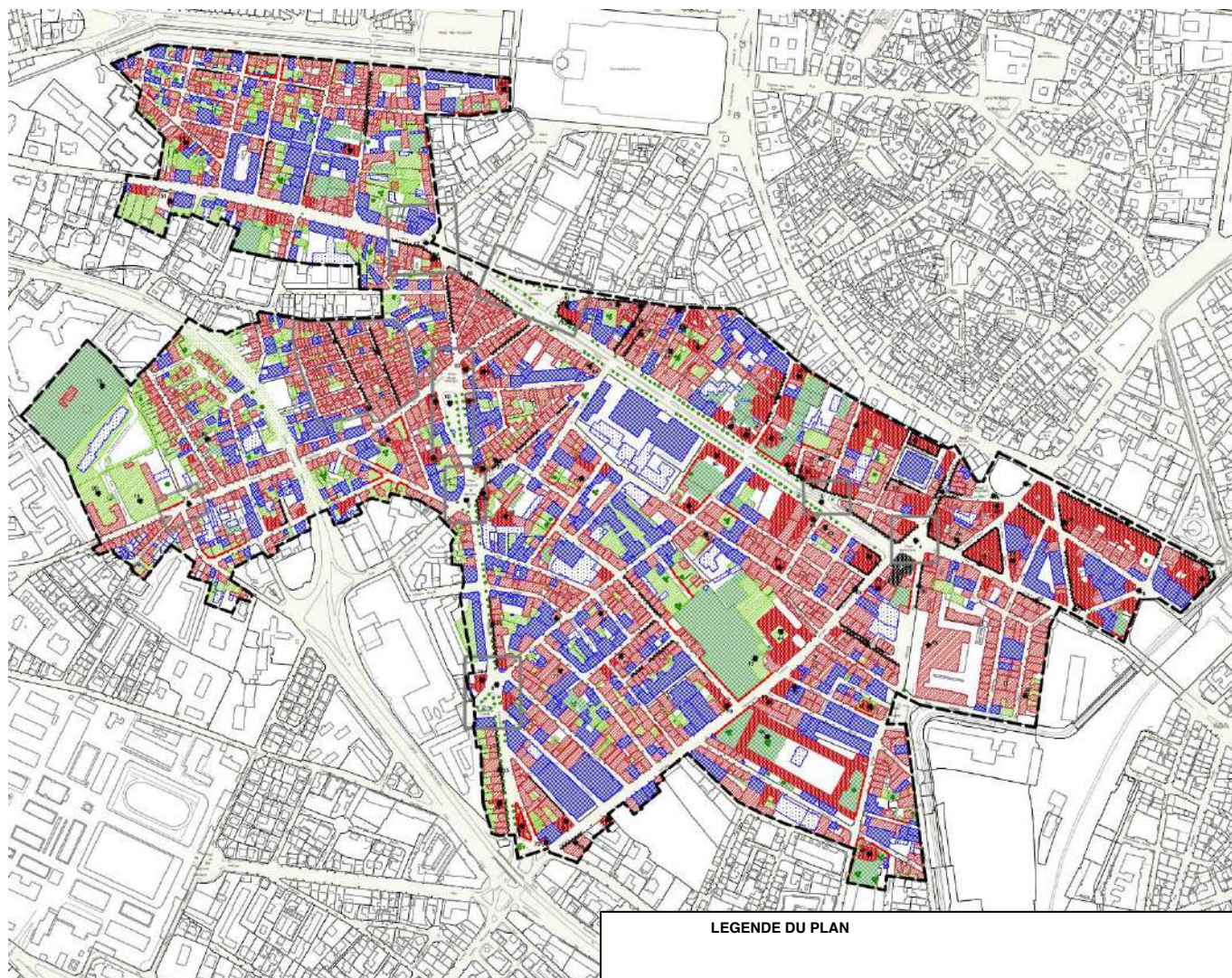


Hors du périmètre de l'AVAP, le régime de protection propre aux immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés à l'intérieur de son périmètre continue de s'appliquer dans les parties résiduelles des périmètres d'abords.

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 Gambetta / Clemenceau / Figuerolles, le périmètre délimité des abords de la Gare Saint-Roch a été approuvé 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 .
-  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.
- ~~~~~ 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 d'inventaire 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
-  Espace végétalisé préservé relevant de dynamiques naturelles

JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES A L'EXISTANT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.4. 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.

4.1.5. 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.

4.1.6. 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.

4.1.7. 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 » et pour les bâtiments 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.

4.1.8. 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 »



4.2. 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 ».

4.3. JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES AUX ESPACES LIBRES

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

4.3.1. 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.

4.3.2. 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.

4.3.3. 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.

4.3.4. VÉGÉTAL

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

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

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

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

- pour les boisements, parc, square ou jardin remarquables protégés indiqués sur le plan par une trame pointillée vert foncé, les prescriptions réglementaires 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 réglementaires 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 réglementaires 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 réglementaires 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 réglementaires visent à conserver leur caractère de corridor végétalisé toutes strates de végétation comprises.

4.3.5. MOBILIER, OBJETS D'ART URBAIN

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

4.3.6. ÉCLAIRAGE

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

4.3.7. RÉSEAUX ET CABLES EN FACADE

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

4.3.8. ARMOIRE, COFFRE, BORNE, INSTALLATIONS DIVERSES

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

4.3.9. PUBLICITÉ ET PRÉ-ENSEIGNES

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

4.4. 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
- Espaces publics végétalisés
- Ensemble urbains et lotissements
- Séquences urbaines
- Ensembles architecturaux
- Bâti : équipements, édifices culturels
- Bâti : immeubles, maison et hangars
- Bâti : éléments



Élément patrimonial qui nécessite des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant, 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 d'inventaire de prescriptions.



5. ANNEXE : DIAGNOSTIC