

Montpellier Méditerranée Métropole
Hérault

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



DIAGNOSTIC

Montpellier Méditerranée Métropole
Département de l'Hérault

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 ETUDES

Ministère de la Culture

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

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

Aurélie HARNEQUAUX
Ingénieur du patrimoine

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

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

Montpellier Méditerranée Métropole

Mission Grand Cœur

Patrice BONNIN, directeur
Lilian COULONDRE, service patrimoine
historique – ravalement

Isabelle HIRSCHY, architecte du patrimoine

17, boulevard du Jeu de Paume
34000 MONTPELLIER

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

CHARGES D'ETUDE

Isabelle GUERIN

Philippe SAUNIER
Aurélie ROUQUETTE
Isabelle BRAILLON
Alice BROILLIARD
NATURALIA

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

*Effectuée avec la base des documents de la ZPPAUP Gambetta-Clemenceau-Figuerolles,
chargés d'études Nathalie D'Artigues et Philippe Donjerkovic Architectes DPLG - DCESHGMA*

1....DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL

1.1 CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE.....	7
1.1.1 LE SITE INITIAL	8
1.1.2 HISTORIQUE.....	11
1.2 ÉTAT EXISTANT DU TERRITOIRE.....	29
1.2.1 MORPHOLOGIE URBAINE.....	29
La structure urbaine.....	30
Les différents quartiers.....	38
Le patrimoine paysager.....	60
1.2.2 PATRIMOINE ARCHITECTURAL.....	73
LES TYPES DE BATIMENTS SELON LEUR USAGES.....	74
LES TOITS.....	76
Les débords de toit et les couronnements.....	77
COMPOSITION, MODÉNATURE ET DECOR DES FAÇADES.....	78
Les façades en pierre de taille.....	80
Les façades enduites avec des modénatures en pierre.....	81
Les typologies de façades du XX ^{ème} siècle.....	82
Décors et modénatures, du XVIII ^{ème} au XX ^{ème} siècle.....	83
Le traitement des angles : arrondis.....	84
Le traitement des angles : pans coupés.....	85
Les garde-corps en fonte.....	86
Les garde-corps en ferronnerie.....	87
Les portes.....	88
Les fenêtres et volets.....	89
ENSEMBLES ARCHITECTURAUX ET SEQUENCES DE FAÇADES.....	90
LES CLOTURES.....	91
LES ALTERATIONS.....	92
UN PATRIMOINE EVOLUTIF.....	94
1.2.3 AUTRES PATRIMOINES.....	95
Patrimoine archéologique.....	96
Patrimoine culturel.....	98
1.3 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL.....	103
1.3.1 OBJECTIFS DE PROTECTION.....	105
1.3.2 LIMITES DE L'AVAP.....	108
1.4 SOURCES DOCUMENTAIRES	110

2....DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

2.1..... CONTEXTE GLOBAL	115
2.1.1..... Objectif général de développement durable	115
2.1.2..... Exemplarité du patrimoine	115
2.1.3..... Limites de l'approche environnementale de l'AVAP.....	115
2.2..... CARACTÉRISTIQUES LOCALES	117
2.2.1..... Géomorphologie.....	117
2.2.2..... Climat.....	119
2.2.3..... Flore et milieux naturels	123
2.3..... POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE.....	131
2.3.1..... LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE	131
2.3.1.1. Objectifs d'économie d'énergie	131
2.3.1.2. Capacité des constructions et des tissus bâtis à répondre aux objectifs d'économie d'énergie	141
2.3.2..... LES ÉNERGIES RENOUVELABLES.....	159
2.3.2.1. Dispositifs, ouvrages et installations de production et d'exploitation d'énergie renouvelable.....	159
2.3.2.2. Capacité esthétique et paysagère des tissus bâtis et des espaces à recevoir ces dispositifs, ouvrages et installations.....	161
2.4..... ENJEUX ET OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE	171
2.5..... ANNEXE : Expertise Écologique menée par Naturalia dans le cadre des quatre AVAP	177

1 DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

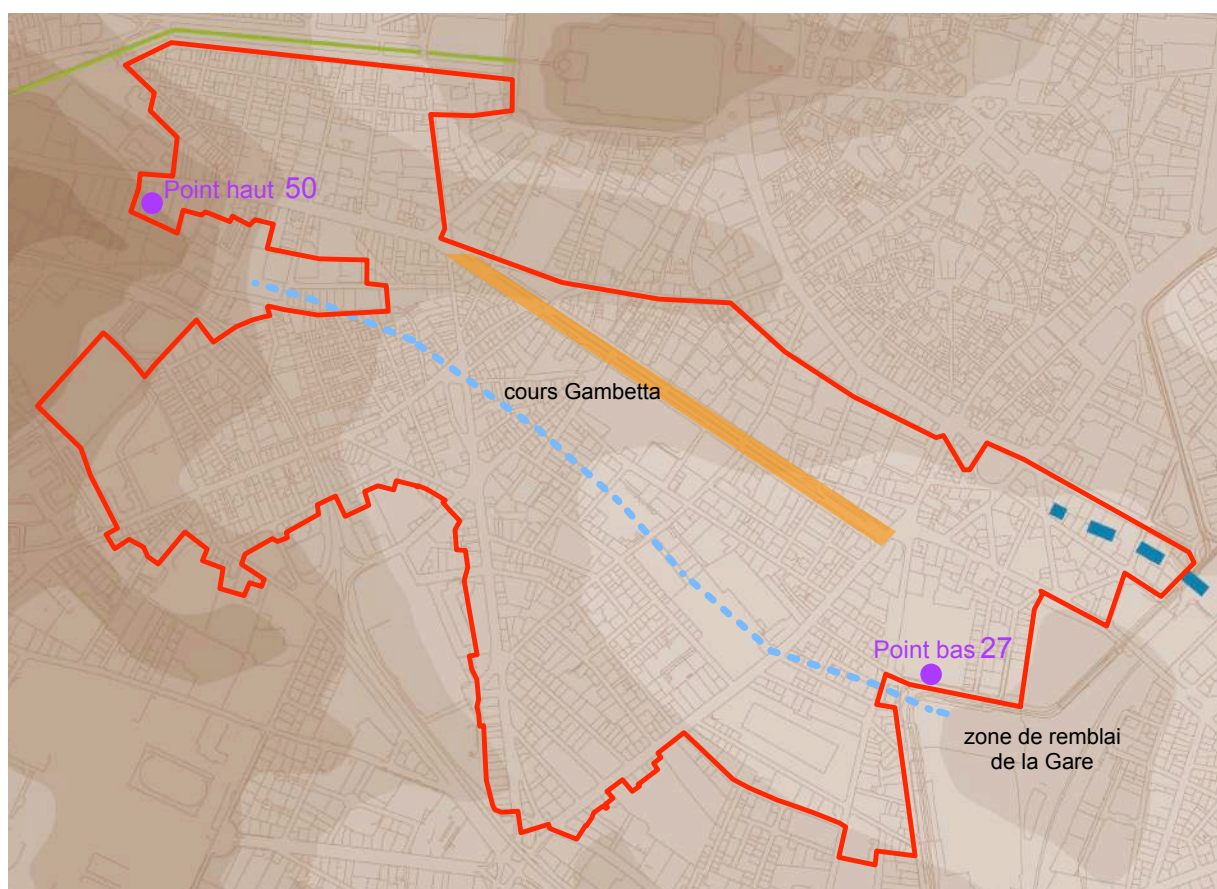
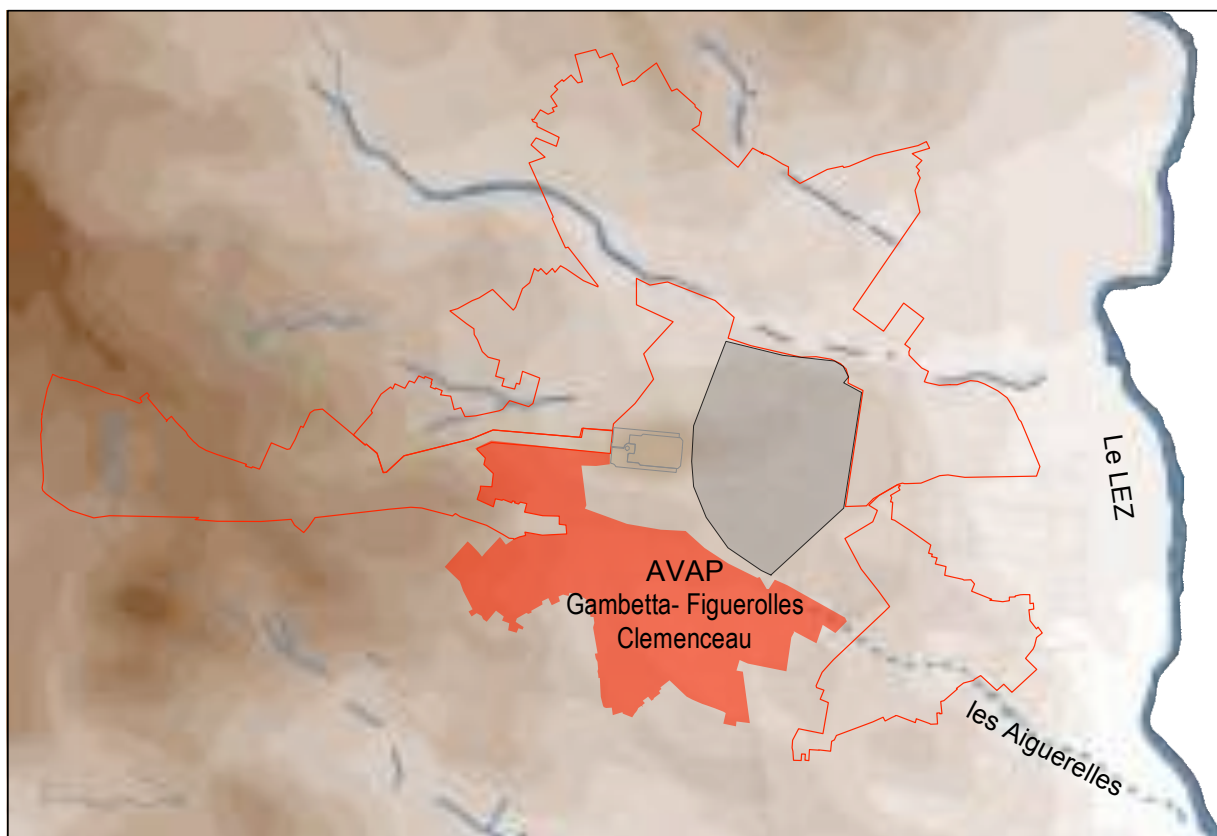
L'approche patrimoniale et architecturale permet de recenser tous les éléments patrimoniaux présents au sein du territoire de l'AVAP et d'en définir les enjeux d'évolution, déterminés en fonction des orientations du PADD en vigueur.

Elle reprend les données de la ZPPAUP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles qu'elle met à jour et complète.

1.1 CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

1.1.1 LE SITE INITIAL

1.1.2 HISTORIQUE



1.1.1 LE SITE INITIAL

L'ensemble du territoire communal présente une déclivité générale orientée Nord-Ouest/Sud-Est vers la plaine du Lez, qui coule du nord au sud. Le dénivelé maximum est de 110 m environ.

Le relief est émaillé de quelques collines qui affectent localement la régularité de la pente, suivant les quartiers traversés.

La ville s'est ainsi installée au XII^e siècle sur trois collines proches, Le Peyrou, Montpellier, Montpellieret, qui dominaient la plaine. Les espaces publics réalisés peu à peu en limite des remparts (Peyrou, Esplanade, Comédie) offraient des vues dégagées sur tous les alentours.

Les faubourgs concernés par l'AVAP se sont développés au sud-est du centre ancien, sur un site en pente douce, sans accident de relief, où l'altitude passe de 50 m à l'extrémité est à environ 27 à l'extrémité est.

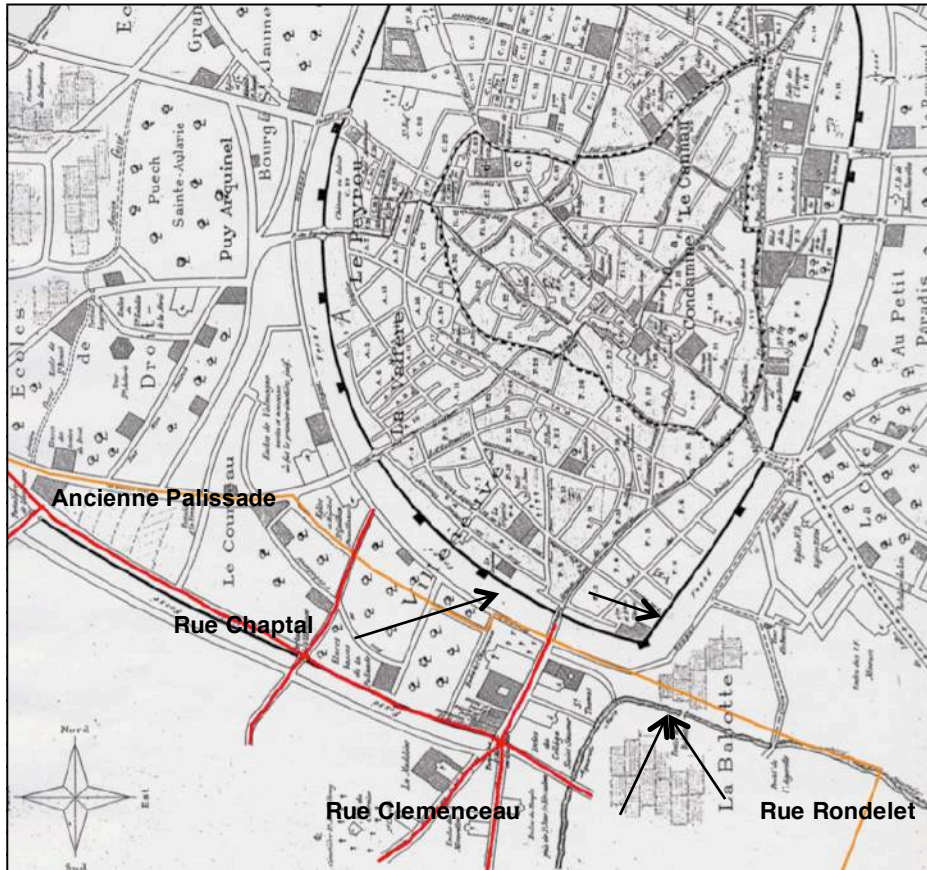
Le cours Gambetta crée à l'emplacement des anciens remparts en contrebas de la ville, longe une ligne de crête.

Le ruisseau des Aiguerelles, présent à l'est du secteur a été recouvert avant l'urbanisation du secteur et sa présence ne se devine plus.

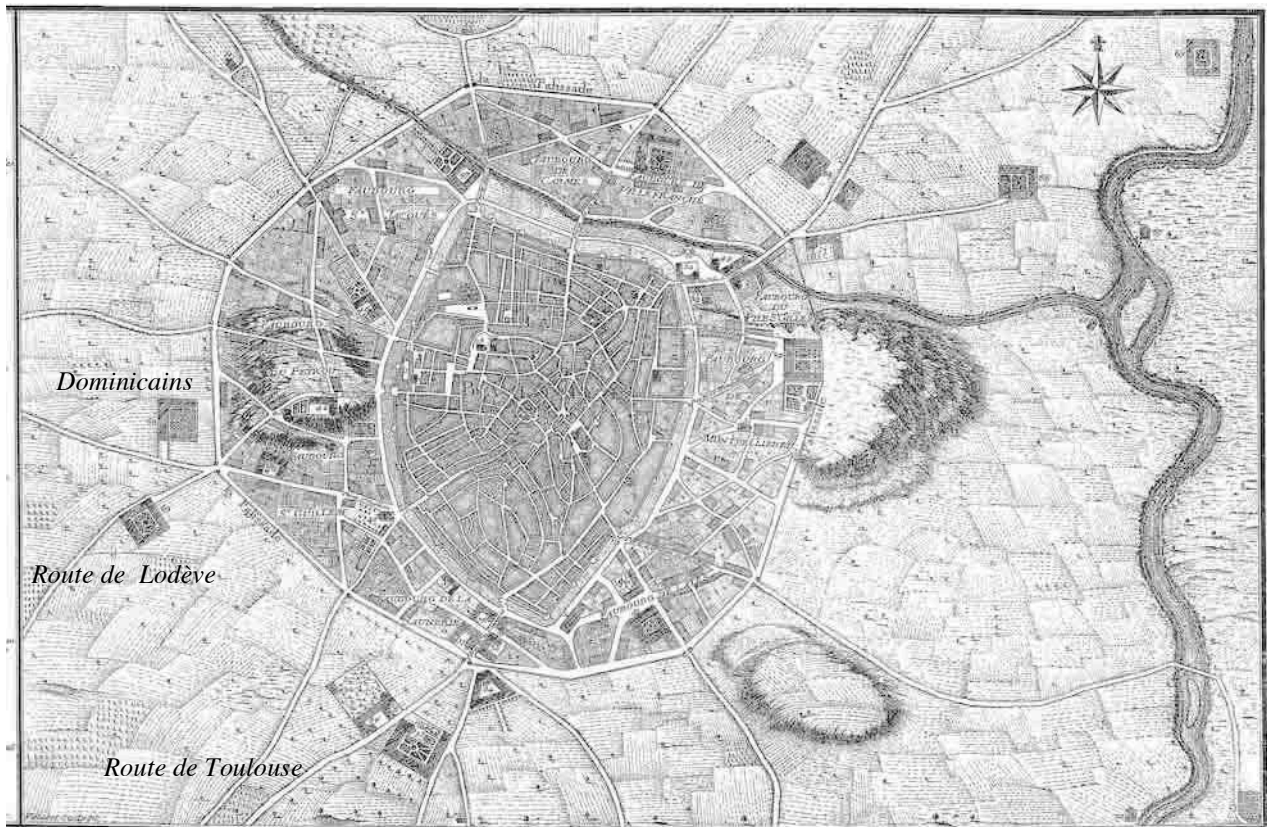
1.1.2 HISTORIQUE

L'histoire de la formation des faubourgs Gambetta - Figuerolles - Clemenceau est résumée ci-après en 7 périodes.

- DE LA FONDATION DE MONTPELLIER AUX GUERRES DE RELIGION
- XVII^e siècle, CREATION DU COURS, CONSTRUCTION DES CASERNES
- DEBUT XIX^e siècle, LES FAUBOURGS DEBORDENT PEU DU COURS
- 1839, ARRIVEE DU CHEMIN DE FER ET EXTENSION DES FAUBOURGS
- FIN XIX^e siècle, LES NOUVEAUX FAUBOURGS SONT URBANISES
- XX^e siècle, LES LIMITES DES FAUBOURGS SE DENSIFIENT
- DEBUT DU XXI^e siècle, LE TEMPS DU RENOUVELLEMENT URBAIN



Plan de la ville au Moyen-âge dressé par Louise Guiraud (Service Inventaire -DRAC)



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

DE LA FONDATION DE MONTPELLIER AUX GUERRES DE RELIGION

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

Dès la deuxième moitié du XII^e siècle, Montpellier est une ville importante qui acquiert une renommée intellectuelle liée à l'enseignement du droit et de la médecine à laquelle s'ajoute une activité marchande et financière importante.

Elle est située sur le chemin de saint-Jacques de Compostelle.

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

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

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

Les ouvertures de la ville à travers cette palissade, appelée portalières, mettent en place les grands axes toujours présents aujourd'hui :

La portalière de Villeneuve qui deviendra la rue Chaptal et la Porte Saint Martin de Prunet qui deviendra la rue du faubourg de la Saunerie.

A l'ouest de la ville est installé le grand enclos des Dominicains.

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

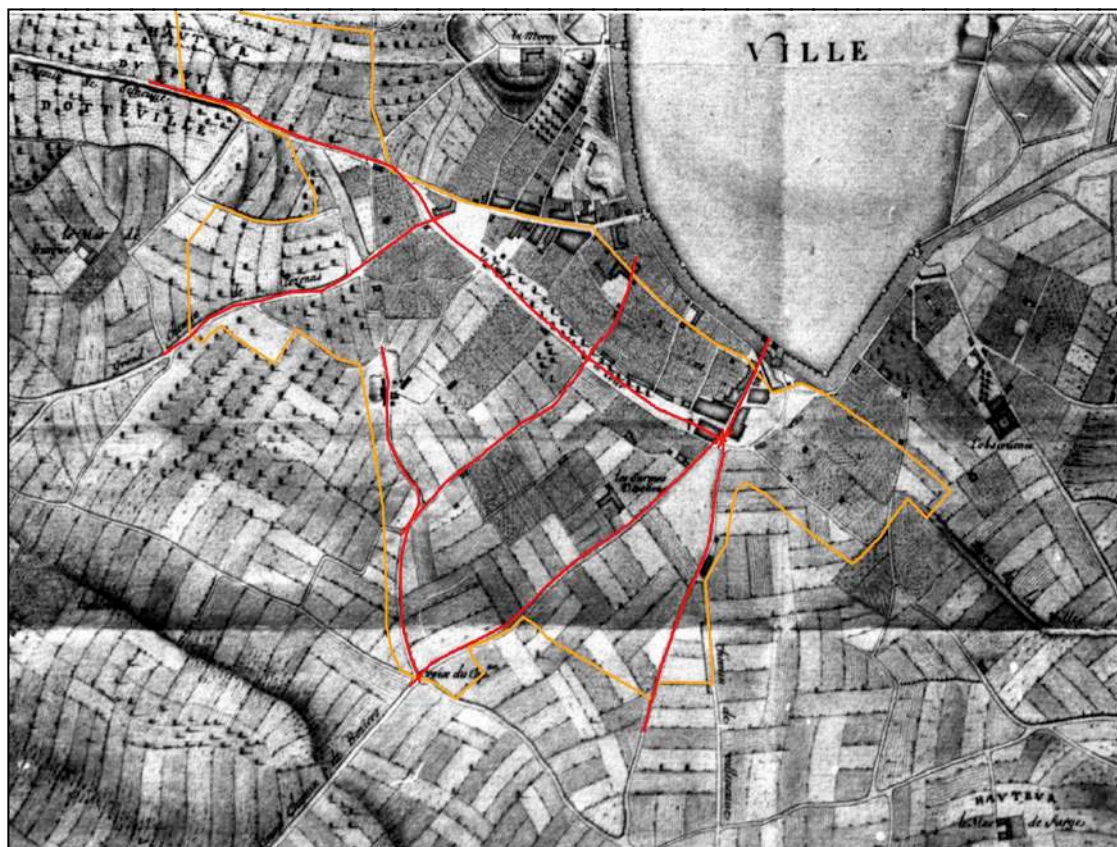
L'édification des fortifications établies autour des anciens remparts pour anticiper le siège de 1622 achèvent de détruire les édifices encore présents dans les faubourgs.

Ceux-ci se retrouvent totalement anéantis.

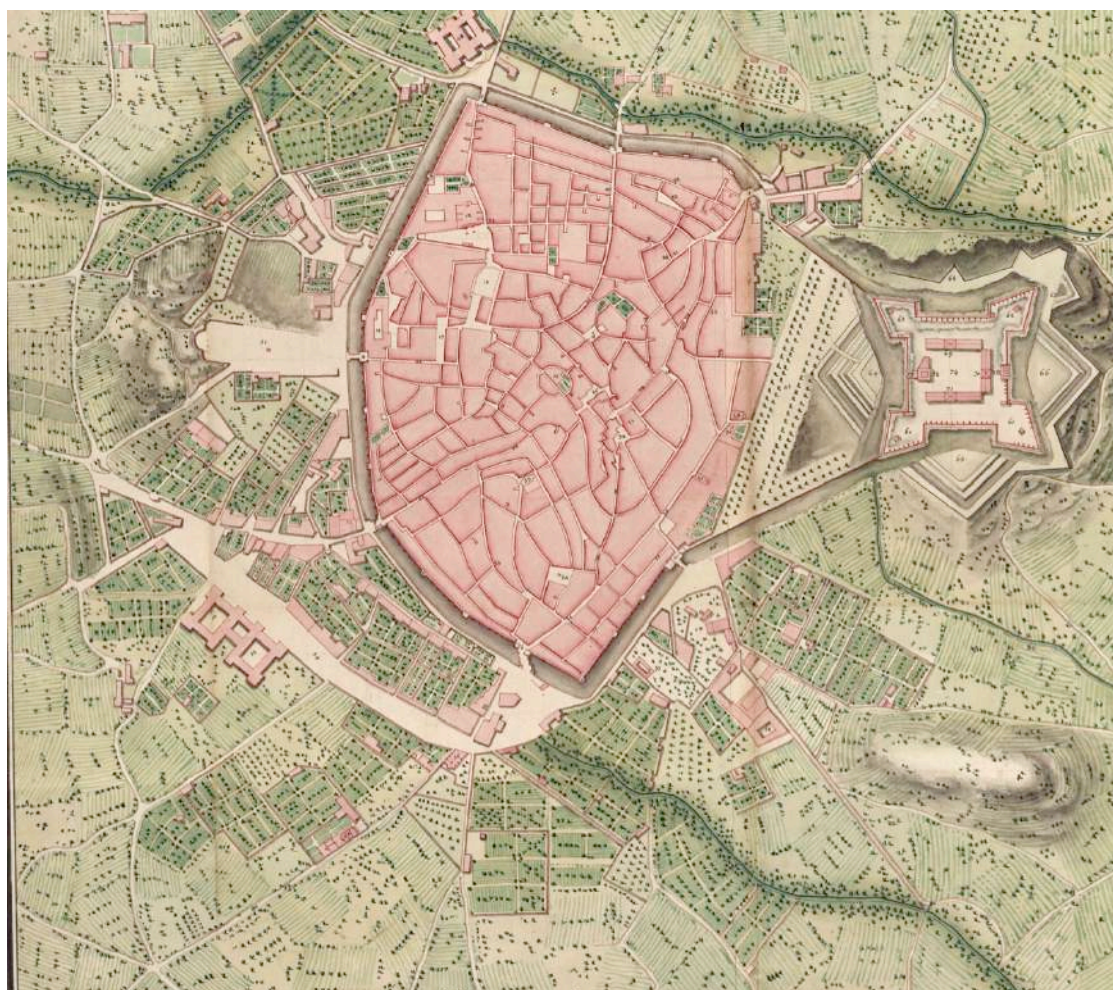
A l'emplacement du Cours Gambetta actuel, au sud de la ville, un jeu de mail est aménagé au début du XVII^e siècle dans les fossés de la Palissade. L'établissement d'un jeu de mail répond à un besoin réel.

A Montpellier comme à Nîmes où il est aussi très en vogue, le jeu pratiqué sur les chemins occasionne des accidents et des dégâts, sources de nombreux conflits. Dans les deux villes, le terrain affecté au jeu occupe d'anciens fossés.

Le jeu de Montpellier s'étend sur 600 m environ avec deux pistes séparées par un mur et agrémentées de plantations. Il subit des dommages importants lors de la mise en défense de la ville en 1621 - 1622.



Carte des environs de Montpellier vers 1685 (Service de l'inventaire – DRAC)



Carte de Niquet Archi (la ville début XVIII^e AM)

XVII^e siècle CREATION DU COURS, CONSTRUCTION DES CASERNES

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

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

Le jeu de mail est restauré par le concessionnaire et exploité jusqu'au milieu du XVII^e siècle lorsque son état d'abandon oblige la ville à en reprendre possession.

En 1657, le comte de Roure, alors commandant de la ville, propose l'utilisation de son emplacement pour créer une promenade, avec nivellement du terrain et plantations d'Ormeaux. Le futur cours Gambetta est créé. Il donne la vue sur la campagne car situé hors les murs. Cette promenade, lieu de prestige et allégeance au Roi et à son autorité, est inaugurée pour la visite de Louis XIV en 1660.

De belles maisons avec jardins s'installent entre le cours et la ville.

D'importants travaux d'embellissements vont être mis en route :

- En 1688 se font les premiers terrassements pour la place du Peyrou. L'Arc de Triomphe est construit en 1691 à la place de l'ancienne porte et la statue de Louis XIV installée en 1718.
- L'Esplanade est aménagée à partir de 1724
- La première pierre de l'aqueduc Saint-Clément est posée en 1753
- Les fossés sont comblés de 1743 à 1802
- Des hôtels particuliers se construisent intra-muros et entre le cours et les remparts

Le faubourg de la Saunerie autour de l'actuel boulevard Georges Clemenceau commence à se développer à la fin du XVII^e siècle.

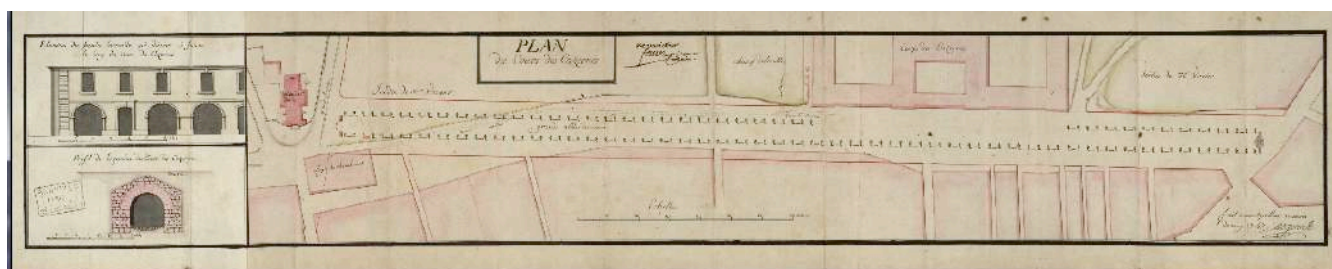
Dans le même temps, les jardins du faubourg Figuerolles sont peu à peu bâtis.



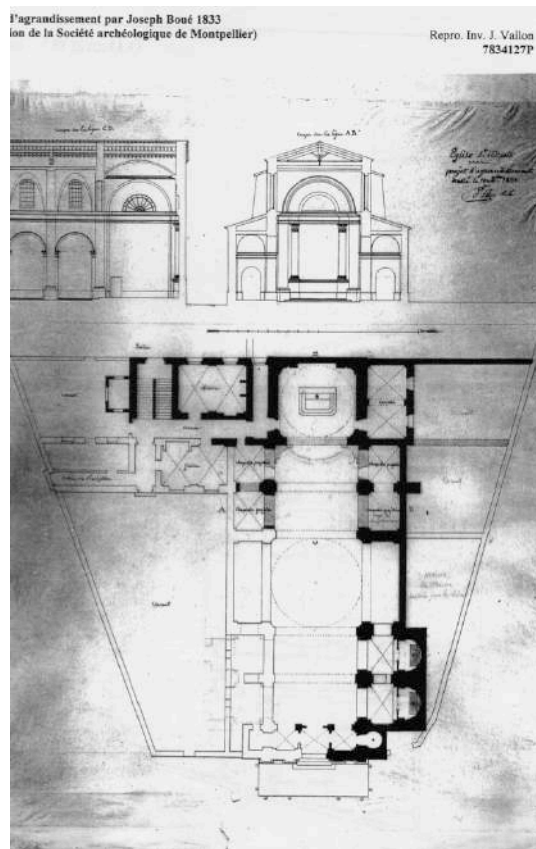
En 1695, les Etats de la Province décident de bâtir des Casernes. Elles comptent au début de 500 à 600 soldats. Elles sont agrandies en 1755. Il y a quelques années les casernes ont été démolies et à la place a été construit l'immeuble de la Sécurité Sociale.

Tout le quartier relève dans sa toponymie de la présence des casernes puisque les rues limitrophes portent des noms de généraux originaires de Montpellier. La lecture des plans anciens montre les premières installations du parcellaire "en lanières" occupées par des enclos de jardins. Ce parcellaire crée une première liaison entre l'ancienne enceinte du centre ancien et la promenade plantée.

Les grandes voies pénétrantes sont déjà en place, les rues du faubourg de Coureau, Chaptal, du faubourg Figuerolles, l'actuelle avenue Georges Clemenceau, la rue Rondelet.



Projet dressé en 1757 par Jacques NOGARET pour régulariser l'alignement du cours des Casernes. avec définition d'un modèle type de façade pour la construction d'immeubles sur le nouvel alignement.



ÉGLISE SAINT DENIS : Du projet original ne subsiste que la façade sur la Place Saint Denis
 Source : Montpellier Monumental de Jean Nougaret



LES CARMES DECHAUSSES



L'ÉGLISE SAINT DENIS

La première église Saint-Denis est édifiée au bourg de Montpelliéret sur la butte qui domine le Verdanson, à l'emplacement du bastion Nord de la citadelle. Elle est détruite par les Protestants au XVI^e siècle.

L'actuelle église Saint Denis correspond à la création d'une nouvelle paroisse, mise en place par une souscription ouverte par la population. Colbert décide de l'implanter sur le boulevard de la Saunerie, faubourg alors en extension. Le projet est mené par l'architecte Daviler, la première pierre est posée en 1699 et marque la phase terminale de la contre-réforme. L'église est achevée en 1701 et bénite en 1707.

Le plan de l'église est en croix latine, à deux bras peu saillants, avec un chœur de deux travées et une nef équivalente. La façade est marquée par un ordre colossal, avec quatre pilastres et surmontée d'un fronton triangulaire. La sobriété de la façade fait référence aux travaux de Palladio, dont Daviler connaissait l'œuvre. Par le système d'appareillage, net et régulier pour la façade principale et en moellons enduits pour les autres façades, et par le mode de couverture, berceaux à lunettes et coupes sur pendentifs, l'église s'inscrit en rupture avec les traditions architecturales locales. Les transformations du XIX^e siècle ne permettent plus de lire l'organisation spatiale interne de l'église. L'espace de l'église étant devenu trop réduit pour accueillir les fidèles, un premier projet (1833) supprime le chœur et le transforme en espace doublant la nef au delà du transept. Un nouveau chœur doit être établi en arrière, projet qui sera par la suite par l'architecte de la ville E. Teste.

L'église actuelle, dénaturée donne une vision incomplète de l'église de Daviler.

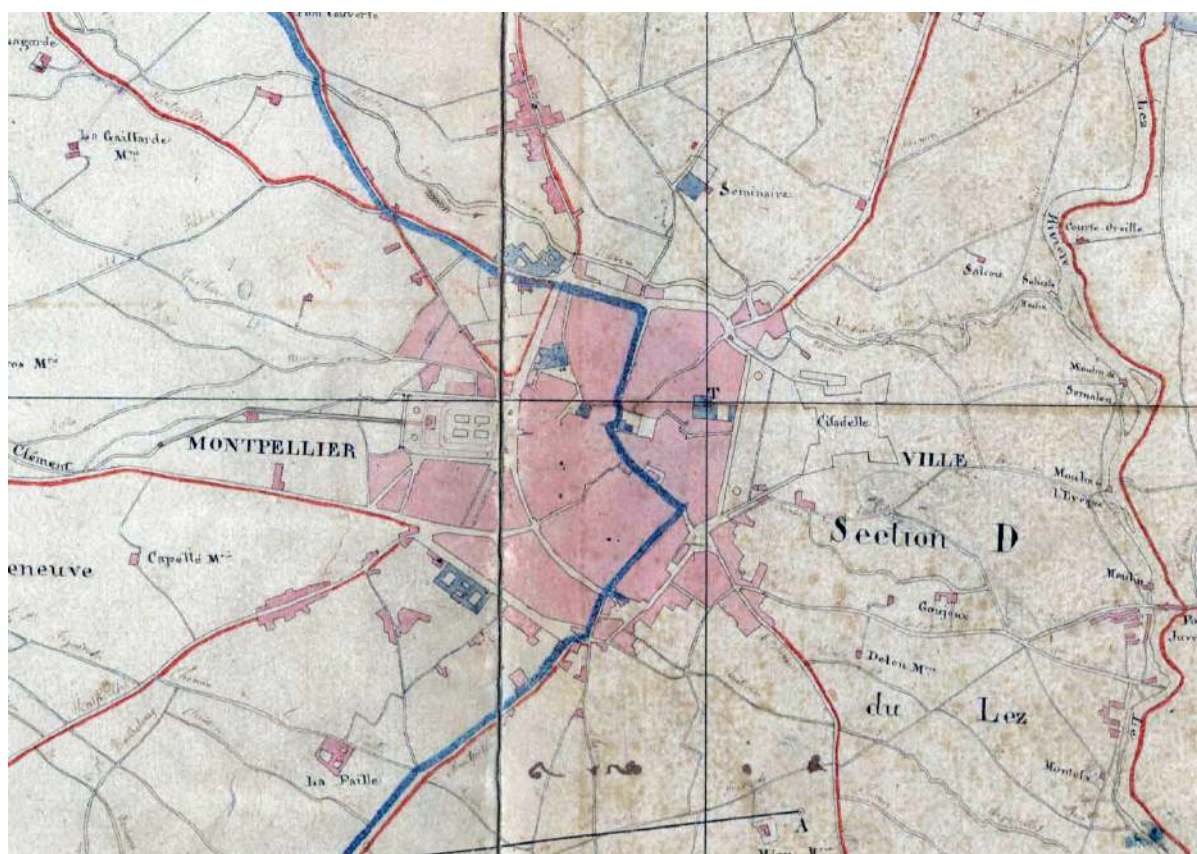
LES CARMES DECHAUSSES

Lors de leur arrivée à Montpellier, on proposa, aux carmes, le site de l'ancien cimetière de Saint Barthélemy pour établir leur couvent, site qui était devenu plus qu'un terrain vague. Ce site était situé loin de l'agitation de la ville et au cœur du faubourg de la Saunerie. La première pierre de l'édifice fut posée en Novembre 1665 par les pères Carmes, dans un cérémonial éloquent. Les travaux ont duré de nombreuses années, puisque l'achèvement de l'église date de 1704, sans doute les travaux ont été menés par tranche, le monastère ayant été bâti avant.

L'église des Carmes, bâtie à la période baroque, possède une écriture classique. Elle a des lignes et des formes pures. Au cours de l'histoire, les modifications des espaces et bâtis environnants ont peu à peu dénaturé la composition originelle de l'église (obstruction de la rosace du chevet et des vitraux).

Les religieux ont été chassés des lieux en 1791. Les religieuses de Saint Charles sont dans les locaux depuis 1823 et dirigent maintenant une école et un collège privés.

On voit encore trois ailes du cloître avec au premier étage les petites fenêtres qui marquent les cellules des Carmes.



Cadastre napoléonien. Extrait du plan d'assemblage : le centre ville et les faubourgs.



Cadastre napoléonien planche H1 : le cours et le quartier Courreau. en bleu les Casernes. La raffinerie de sucre est présente

DEBUT XIX^e siècle LES FAUBOURGS DEBORDENT PEU DU COURS

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

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

En 1807 le cours est prolongé vers la route de Toulouse. Il est aligné en 1811.

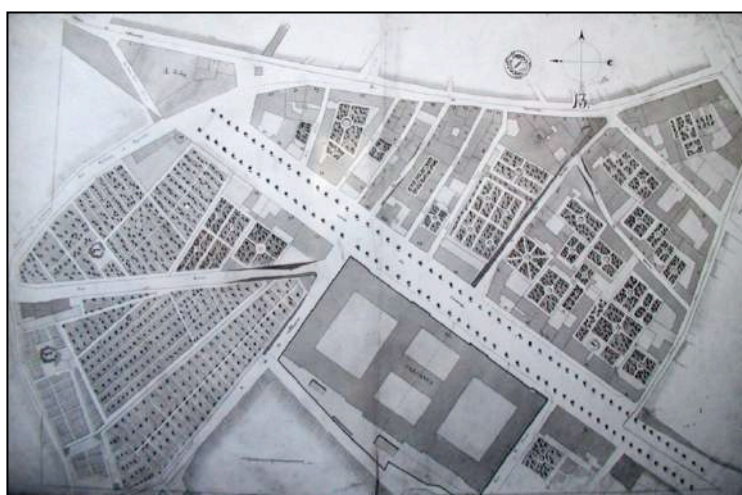
Entre 1789 -1837 le ruisseau des Aiguerelles a été peu à peu couvert, ce qui va permettre de bâtir sans tenir compte de son passage.

Les rues de l'îlot situé entre le cours et l'ancien couvent des Carmes déchaussés sont tracées en 1838 par le propriétaire des terrains.

Le faubourg Figuerolles se développe de façon autonome, le long de la route de Celleneuve.

Blaise Martel, propriétaire d'un grand nombre de parcelles, contribue à son organisation. Il nomme les rues qui existent entre ses parcelles construites et non construites, avec les noms de saints, patrons de ceux de sa famille.

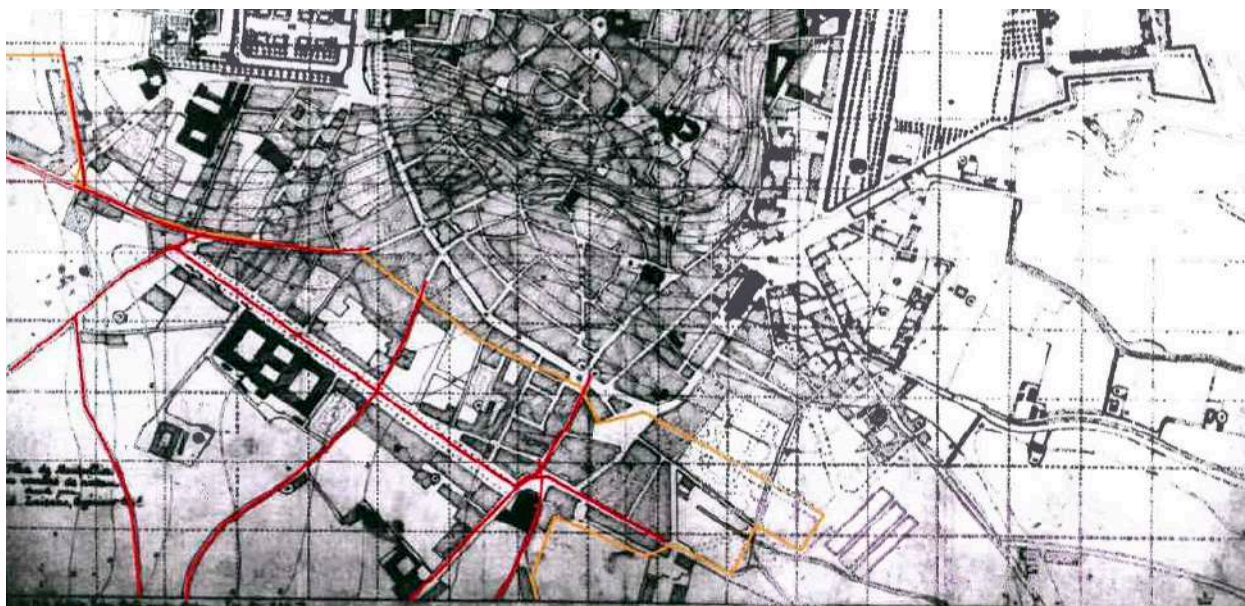
Le faubourg accueille des populations de l'arrière pays, Cévennes, Lozère qui viennent travailler dans la vigne et au négoce du vin. Il abrite des petites fabriques mais aussi des maisons rurales avec remises en rez-de-chaussée, habitation au premier étage et parfois des greniers, où l'on élève les vaches et conserve du foin.



Plan d'alignement de la ville et des faubourgs de Montpellier
levé par Teste en 1835 – Feuille n° 13
Source : Service d'inventaire DRAC



Plan de la ville en 1825 AM



Plan de Montpellier avec courbes de niveaux vers 1840 – DRAC
 Les rues de la République et Maguelone sont tracées.



Carte d'état major (vers 1845) AM

1839 ARRIVEE DU CHEMIN DE FER ET EXTENSION DES FAUBOURGS

A partir de 1841, Montpellier, capitale régionale, voit accroître sa population de façon conséquente avec le développement de la viticulture et des activités administratives, 40 700 habitants en 1840, 90 787 en 1936.

En 1839, une ligne de chemin de fer privée entre la ville et le port de Sète est réalisée. La gare est située au sud-est du faubourg Saunerie, à l'extrémité de l'actuelle rue d'Alger.

En 1844, la voie ferrée relie Nîmes et Montpellier. La gare Saint-Roch est construite à l'emplacement de l'ancien couvent des Cordeliers. En 1855, la liaison avec Paris devient directe avec la réalisation du tronçon ferroviaire Lyon-Valence.

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

Les quartiers autour des gares vont s'urbaniser rapidement.

Une seule opération dans ces faubourgs, le quartier de la gare, va relever d'une démarche communale autoritaire, avec création d'espaces publics pour améliorer la liaison entre le centre historique et la Gare :

- 1843-1846, percements de la rue de la République
- 1846-1862, percement de la rue Maguelone
- 1857, réalisation du square Planchon

En 1837 le directeur des chemins de fer obtient la concession pour couvrir les Aiguerelles, ce qui va dégager du terrain à urbaniser.

Le quartier autour de la rue d'Alger qui est créée par l'état pour le chemin de fer, va s'urbaniser en priorité.

En 1845-46 la liaison est effectuée entre le cours Gambetta et la route de Lodève. Les démolitions effectuées entre 1852 et 1862 aboutissent à la création du plan Cabanes.

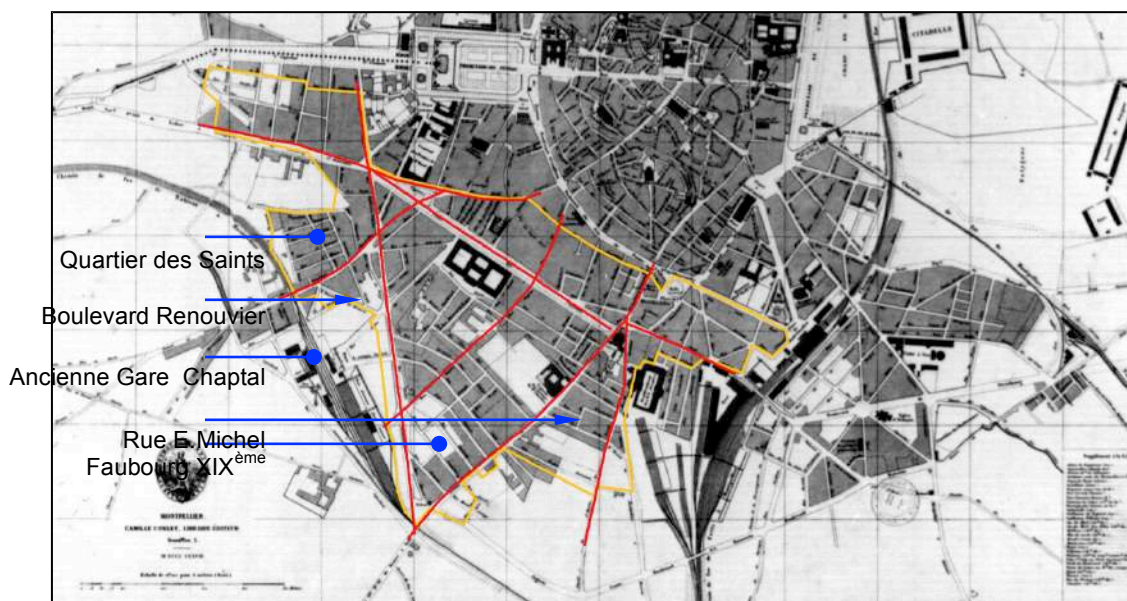
En 1859, le conseil municipal décrète la réalisation d'une double avenue le long des Arceaux au pied de l'aqueduc.

La ville va aussi intervenir dans la réalisation de certaines rues secondaires : prolongement de la rue Castilhon (1819), ouverture de la rue Daru (1946).

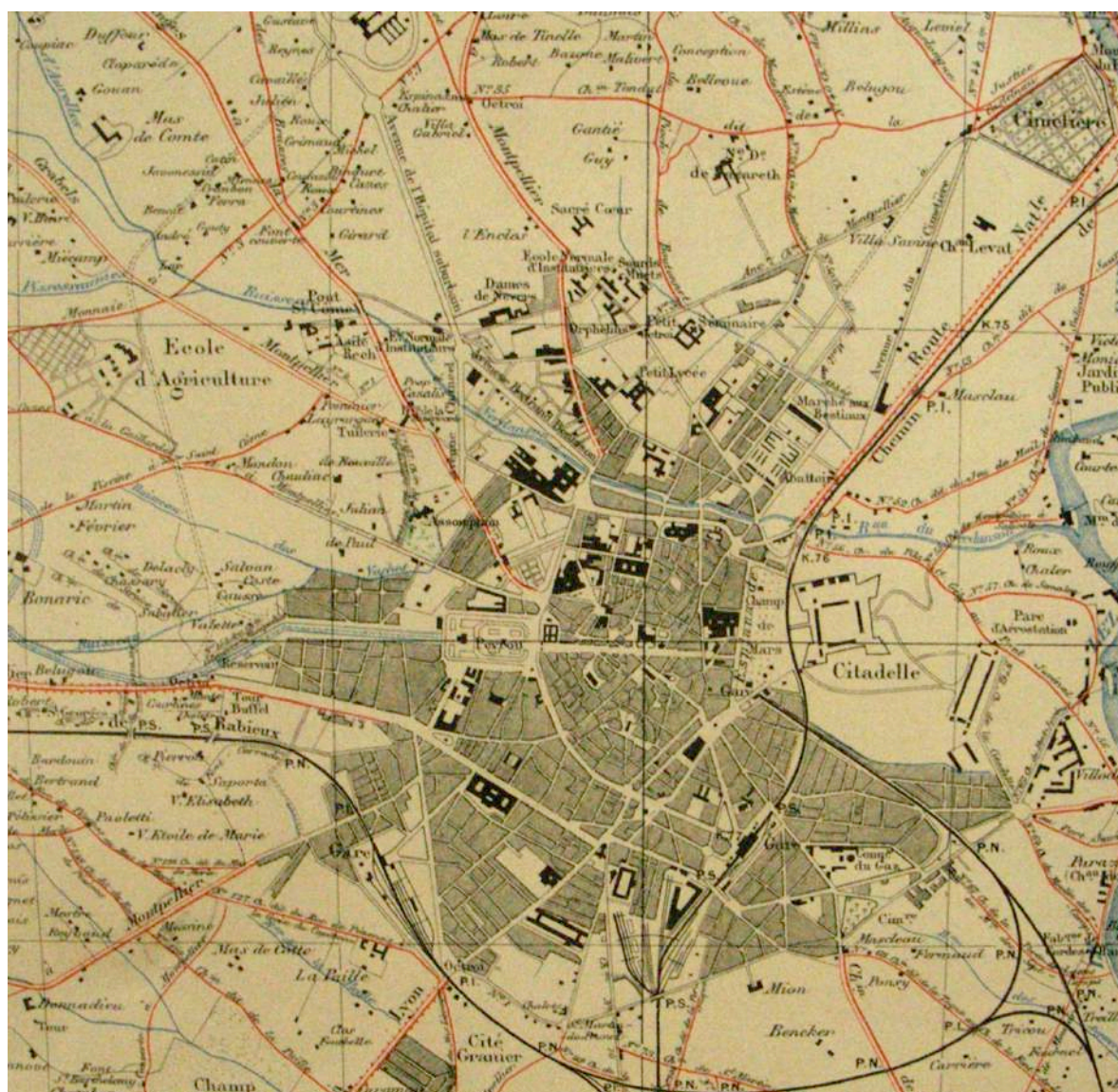
La plupart des voies sont cependant ouvertes par des propriétaires privés.

Entre 1838 et 1849 ouverture des rues au sud du cours (Dom-Vaissettes, Sébastien Bourdon, Brueys), 1852, rue Adam de Craponne, 1851 au nord du cours ouverture de la rue du général Chanzy, rue de Metz ... En 1850, la rue Chaptal est alignée.

Dans la deuxième moitié du XIX^e siècle, les faubourgs sud-ouest se densifient : les terrains privés situés entre la route de Lodève et les Arceaux se lotissent et accueillent essentiellement des logements. Le faubourg Figuerolles s'est rempli du quartier des Saints jusqu'à la place Salengro et la rue Daru. Le quartier est très vivant avec un fort sentiment d'appartenance de la part de ses habitants.



« Nouveau plan de la ville de Montpellier » par C. Lacarole 1877
 Source : Service d'inventaire DRAC Languedoc - Roussillon



Plan de 1896 (Kruger AM) Les faubourgs sud sont limités par la voie ferrée de Palavas

FIN XIX^e SIECLE, LES NOUVEAUX FAUBOURGS SONT URBANISES

En 1872, la ligne d'intérêt local Montpellier-Palavas est ouverte. La gare est construite au bord de l'Esplanade.

En 1877, la ligne Montpellier –Béziers est créée avec la construction de la gare Chaptal, à laquelle sont attenants un dépôt et des ateliers. Au nord de la gare, des logements sont construits mais aussi beaucoup de hangars qui accueillent des activités, fabriques et commerces.

En 1881 ouvre le premier lycée de jeunes filles de France (actuel lycée Clemenceau)

La croissance autour du boulevard Rénouvier est plus lente où les premiers immeubles bourgeois locatifs ne seront construits qu'après 1911.

Au cours du XIX^e siècle, malgré la politique volontariste mené dans le centre historique par Jules Pagezy, nommé maire en 1852, et quelques projets d'aménagements ponctuels alentours, aucune vision globale de la voirie n'est prise en compte. La volonté de privilégier le centre ancien par rapport aux faubourgs est nette, ainsi qu'une absence totale de projet d'ensemble sur la ville.

Les lotissements prolifèrent dans les secteurs suburbains avec le percement de nombreuses rues privées par des propriétaires.

Cet urbanisme spontané engendre de nombreux problèmes liés à la cession des rues et au coût de leur reprise (rues ouvertes à la guise des propriétaires, aucune autorisation, aucun alignement sur la voirie existante, voies et chemins insalubres, dangereux et sans nivellement).

Durant le second empire la ville œuvre pour une approche plus autoritaire avec dispositions plus strictes comme l'autorisation préalable du maire nécessaire pour toute ouverture de voie, avec exécution de travaux de viabilité, d'égout et d'éclairage par les propriétaires ainsi que l'abandon gratuit de la rue à la ville. Les travaux sont dorénavant faits par la ville mais aux frais des propriétaires.

Un plan d'ensemble n'est pensé dans sa totalité qu'à partir de 1862, ce qui permet le contrôle des nouveaux alignements créés par des particuliers. Ce plan d'ensemble est appuyé par la loi du 5 avril 1884 portant sur l'organisation communale qui permet d'agir par réglementation sur les nouveaux percements privés afin de rectifier les défauts majeurs d'alignement et de viabilité. Par contre, cette loi ne peut s'appliquer aux rues déjà ouvertes.

Pendant que les faubourgs industriels se développent au sud, au nord de la ville les vastes enclos religieux sont peu à peu remplacés par des institutions caritatives et des équipements, hospitaliers, militaires ou universitaires.

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

Au sein de cette structure urbaine, les faubourgs sud-ouest calés au nord par le centre historique, limités à l'ouest par les Arceaux, à l'est et au sud par les voies ferrées ne vont quasiment plus évoluer.



Les faubourgs au sud de l'Écusson ville en 1947 (plan cadastral - AM)



La cité Zuccarelli en 1939

XX^e SIECLE, LES LIMITES DES FAUBOURGS SE DENSIFIENT

Au début du XX^e siècle la gestion municipale se renforce face aux intérêts privés. Une autre forme d'urbanisation va se mettre en place Il s'agit là d'une forte rupture dans le développement des quartiers périphériques :

- rupture législative, le public s'impose au privé,
- rupture urbanistique, le tissu péri-urbain devient pavillonnaire et résidentiel
- rupture architecturale, avec l'apparition de typologie « paquebot » ou pittoresque, avec le développement des plans types et des composants de catalogues.

La forme urbaine des faubourgs sud-ouest, déjà défini n'est pas affectée par cette évolution. Par contre les parcelles libres qui vont se bâtir en limite des faubourgs dans la première moitié du XX^e siècle le feront sous forme d'habitat pavillonnaire (rue des Cigales, rue Anterrieu, rue Enclos Fermaud). Seules quelques villas de type suburbain bourgeois sont édifiées au cœur du faubourg dans les îlots triangulaires sur de grandes surfaces.

La caserne Lepic est construite au sud de la voie ferrée de Palavas.

En 1922, le conseil municipal décide la création de la place Rénouvier, dessinée en 1936 par l'architecte de la Ville, Marcel Bernard. En 1932 commence le projet de construction de l'école maternelle du Docteur Roux

La loi Siegfried du 30 novembre 1894 crée l'appellation HBM (habitations à bon marché) désignant des logements à prix social pourvus d'une exonération fiscale.

La première HBM de Montpellier, la cité Zuccarelli, dite la « grande maison », est construite en haut du faubourg Figuerolles à la fin des années 1930.

La clientèle visée est l'ensemble de la classe populaire et ouvrière de Montpellier. L'HBM est construite dans un quartier populaire qui subit les retombées de la crise viticole, où s'installe peu à peu la population gitane dans les maisons abandonnées par les ouvriers agricoles.

Le bâtiment présente une architecture monumentale qui marque l'entrée du faubourg Figuerolles et des éléments de confort pour la vie communautaire.

Dans la deuxième moitié du XX^e siècle, la population de Montpellier se développe de façon considérable, le nombre d'habitant augmente de plus du double, 91 349 en 1954 et 225 392 en 1999. La périphérie des faubourgs s'urbanise. Ceux-ci changent de statuts et deviennent partie prenante du centre historique.

1958 et 1965 la cité Gély est construite sur une partie du domaine de la Guirlande, appartenant à de riches bourgeois montpelliérains.

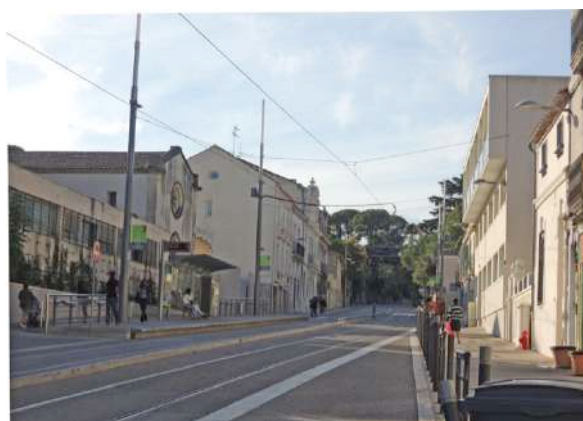
En 1960-70, Montpellier devient la capitale de la région Languedoc-Roussillon.

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

La concurrence du transport automobile avec la réalisation de l'autoroute précipite la fermeture de la voie ferrée de Palavas qui s'arrête de fonctionner en 1968. La gare Chaptal et son dépôt sont détruits en 1969.

Les anciennes voies deviennent de larges avenues qui permettent de dévier le trafic automobile. Sur l'emprise de la gare Chaptal a été construit un centre administratif qui comprend le centre des impôts ainsi que plusieurs services liés au monde agricole.

Les casernes du cours Gambetta sont détruites pour construire le bâtiment de la CAF. Un parking aérien remplace les halles Layssac. Un supermarché est construit sur l'avenue Clemenceau.



Ligne du tramway avenue de Lodève...



... Plan Cabanes et cours Gambetta



Bâti contemporain... intégré dans la trame urbaine



.... et moins intégré

DEBUT XXI^e siècle, LE TEMPS DU RENOUVELLEMENT URBAIN

La période est charnière pour ces territoires. Les enjeux environnementaux émergent, les objectifs communaux ne sont l'expansion urbaine pour absorber le développement démographique mais la réorganisation des quartiers existants.

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 devient inéluctable.

En 2000 la commune se dote d'un tramway. L'ouverture de ses lignes marque le paysage urbain, des voies sont élargies et aménagées, des alignements d'arbres sont coupés, de nouvelles perspectives urbaines sont dégagées. L'échelle et la hiérarchie des espaces publics sont bousculés.

L'implantation du tramway et l'évolution du plan de circulation associée entraînent une piétonisation importante du centre ville et modifient fortement la pratique et la perception des faubourgs.

En 2005 sur la limite est du secteur de l'AVAP, au sud de la Gare est mise en place la ZAC Saint-Roch, sur les terrains libérés par la SERNAM et la CNC et celui de la poste.

Outre la construction de logements, un parc public de 1,2 ha environ est prévu ainsi qu'un parking de 2 000 places pour les besoins de la gare et des quartiers avoisinants

En septembre 2006, trois zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) sont créées sur les faubourgs sud et l'avenue de Lodève.

L'une d'elle concerne les secteurs Gambetta/Figuerolles/Clemenceau.

A l'intérieur de cette ZPPAUP, des opérations ponctuelles, portant essentiellement sur la construction de logement, remplacent peu à peu les bâtiments plus anciens ou remplissent les parcelles libres. Ces bâtiments sont plus ou moins bien intégrés dans la trame urbaine.

1.2 ÉTAT EXISTANT DU TERRITOIRE

1.2.1 MORPHOLOGIE URBAINE

- LA STRUCTURE URBAINE
 - Les axes structurants
 - La trame secondaire
 - Hauteur et densité du bâti
- LES DIFFERENTS QUARTIERS
- LE PATRIMOINE PAYSAGER



Boulevard des Arceaux



Rue Saint-Louis



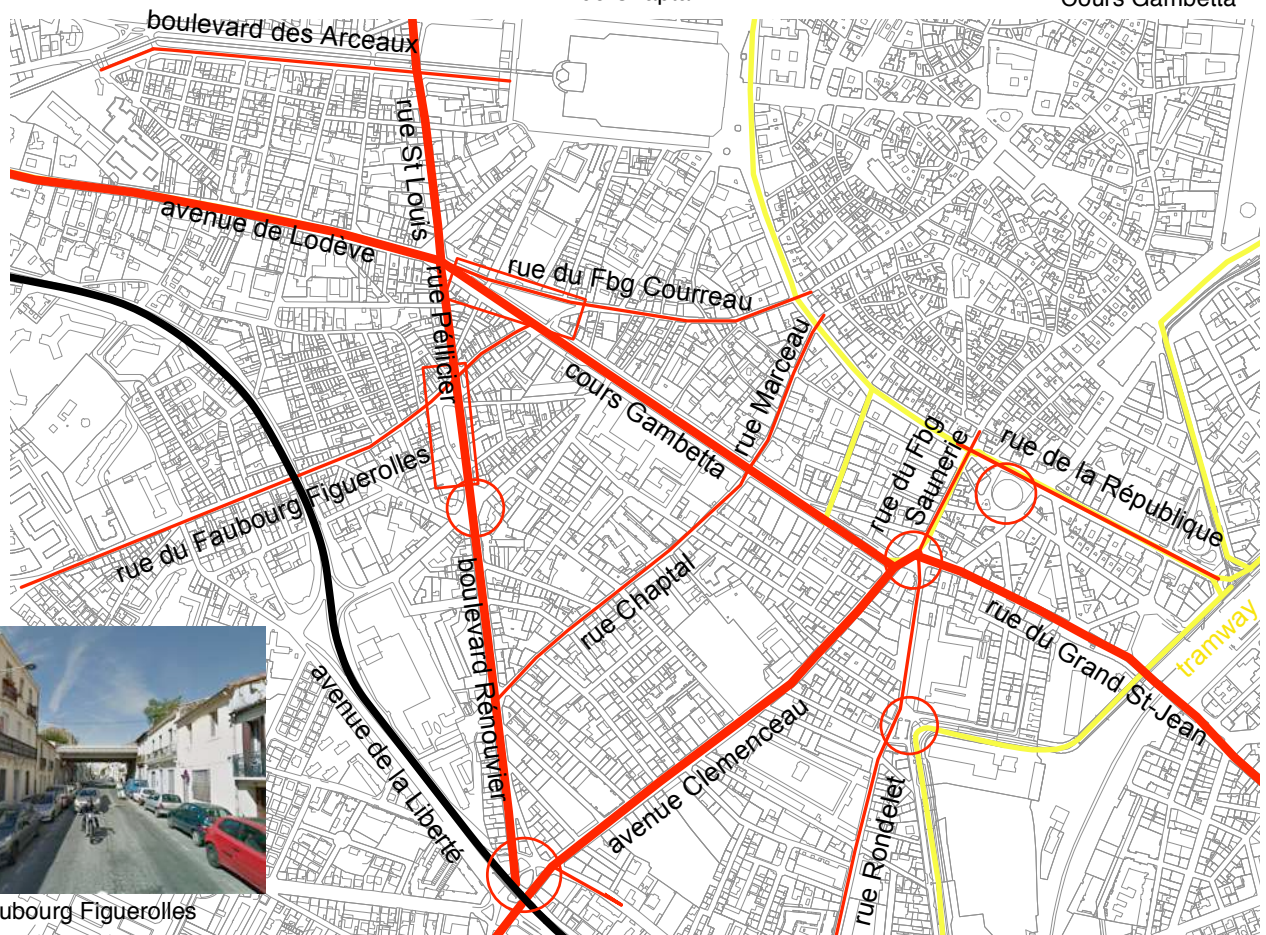
Rue Guillaume Pellicier



Rue Chaptal



Cours Gambetta



Faubourg Figuerolles



Boulevard Rénouvier



Avenue Clemenceau



Rue du Grand Saint-Jean

LA STRUCTURE URBAINE

LE RESEAU VIAIRE – LES AXES STRUCTURANTS

Le réseau viaire primaire suit les tracés de chemins et de parcelles anciens, d'où un maillage en triangulation qui complexifie la morphologie des faubourgs et ne facilite pas leur compréhension et le repérage urbain.

- Les chemins qui reliaient les portes médiévales de l'Écusson aux portalières de la Palissade sont devenus des rues lors de la reconstruction des premiers faubourgs, au XVII^e siècle :

- Rue du faubourg Courreau
- Rue Marceau
- Rue du Faubourg Saunerie

- Les routes d'accès à la ville et les anciens chemins ruraux sont devenus les boulevards et avenues des faubourgs.

Certains ont conservé un tracé sinueux comme la rue Chaptal ou la rue du faubourg Figuerolles.

D'autres chemins ont été élargis, réglés, calibrés et :

- Les voies pénétrantes, avenue de Lodève et avenue Clemenceau
- La première ceinture des faubourgs avec les rues Saint-Louis, Guillaume Pellicier, le boulevard Renouvier.
- La rue du Grand Saint-Jean et la rue Rondelet

- Les anciens espaces publics de représentation restent des éléments structurants majeurs :

- Le cours Gambetta, créé sur les anciens fossés de la palissade limite la première ceinture des faubourgs.
- Le boulevard des Arceaux créé le long de l'aqueduc met en valeur ce dernier.

La rue de la République, créée avec la rue de Maguelone à la suite de la construction de la Gare est la seule de ce maillage primaire à ne pas s'appuyer des tracés anciens.

Les quelques places présentes dans le faubourg sont situées le long de ces voies majeures et servent de repère urbain :

Plan Cabannes, places Alexandre Laissac, Denis, Roger Salengro, Bouschet de Bernard, Rondelet.

La place du 8 mai 1945, à l'intersection des boulevards Renouvier et Clemenceau n'est en fait qu'un vaste carrefour qui marque l'entrée sud dans les faubourgs et mériterait un traitement plus urbain.

L'avenue de la Liberté, axe traversant aménagé sur l'ancienne voie ferrée, ceinture les faubourgs sans participer à la vie des quartiers.

Ce maillage primaire 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.

Actuellement, la mise en place du nouveau plan de circulation et la réalisation des lignes de tramway ont 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).

COURS GAMBETTA



AVENUE CLEMENCEAU



BOULEVARD RENOUVIER



LE COURS GAMBETTA

Des séquences régulières de façades alternent avec des fronts bâtis moins homogènes et des immeubles contemporains.

Le cours reflète la diversité des tissus urbains qui le longent et dont il est la porte d'entrée

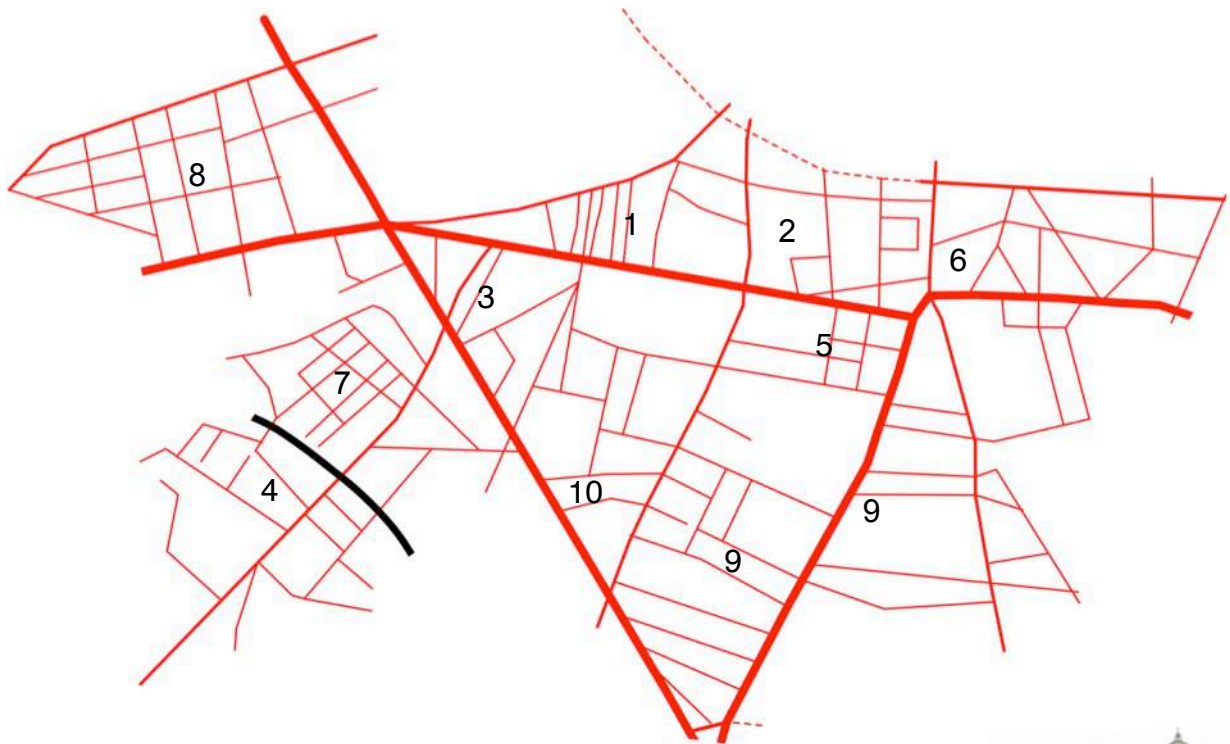
Des interventions contemporaines comme les bâtiments de la CAF construits à la place des casernes déstructure le cours. La perte d'identité du lieu est évidente, et le paysage urbain est perturbé.

L'AVENUE CLEMENCEAU

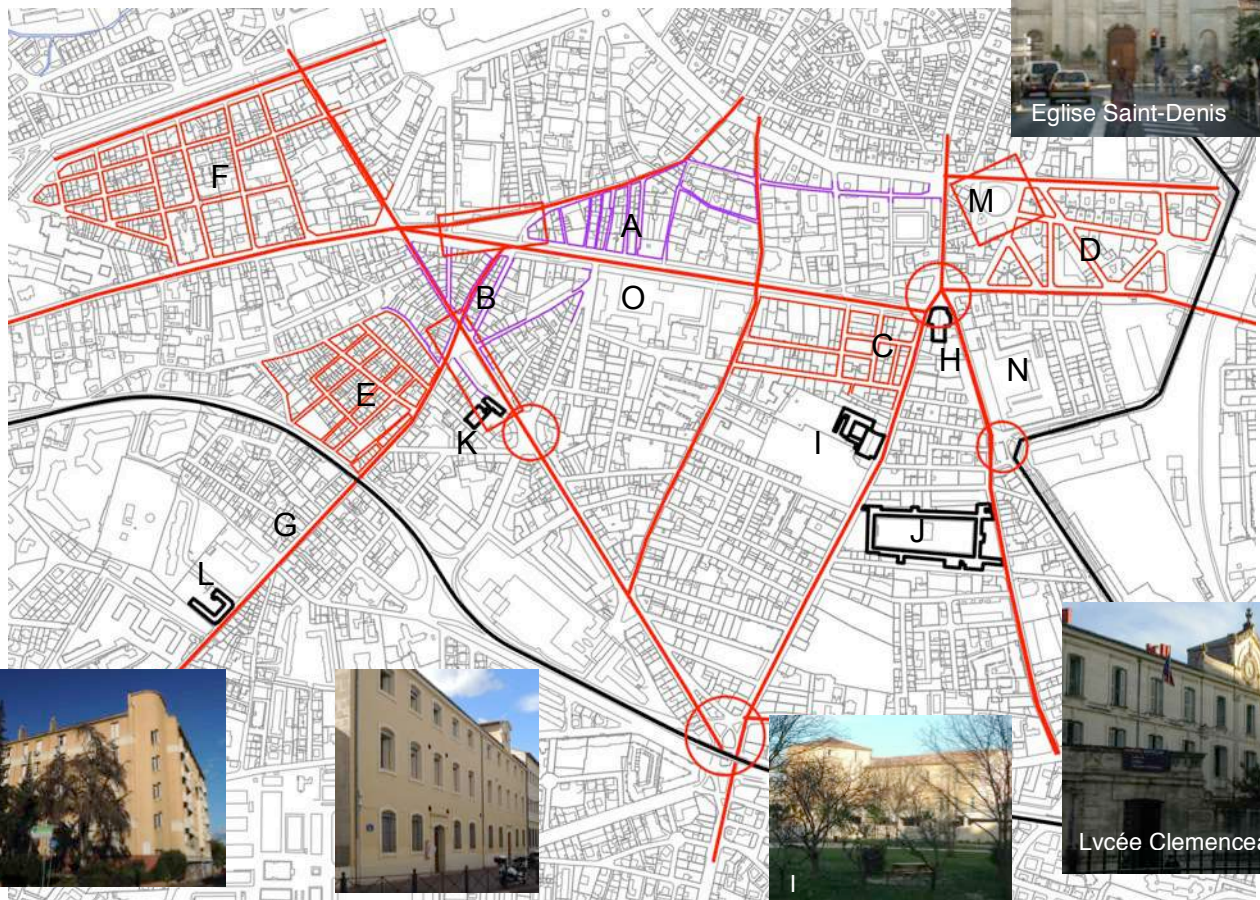
L'avenue comporte deux parties : Une première séquence au sein d'un tissu urbain dense et relativement homogène, avec du bâti de qualité datant pour la plupart de la deuxième moitié du XIX^e siècle. L'avenue borde les îlots Galaviel avec une séquence de façades homogènes de bonne facture. Le parc et le lycée Clemenceau créent une rupture avant une deuxième séquence dans un tissu urbain plus lâche à l'architecture moins qualitative.

LE BOULEVARD RENOUVIER

Les deux extrémités du boulevard sont canalisées par des alignements de façades régulières . La partie centrale, urbanisées au XX^e siècle plus tardivement tranche par l'échelle des grands bâtiments qui bordent l'extérieur du boulevard.



Le réseau des voies secondaires



Eglise Saint-Denis

Lycée Clemenceau

Les éléments repères des faubourgs : tissu urbains spécifiques, pittoresques (*trame violette*), régulier (*trame rouge*), bâtiments historiques, places...

LA TRAME SECONDAIRE

Le réseau des voies secondaires

Entre les grands axes traversant, le tissu est assez hétérogène.

Une maille de réseau secondaire, perpendiculaire à ces axes, dessert les îlots, alliant

- Le secteur des anciens faubourgs Courreau (1),
- Les anciens faubourgs au nord du cours issus de l'urbanisation des grandes parcelles de jardins (2).
- Le quartier Salengro/Daru dont les voies délimitent des longues bandes de terrain rectangulaires ou triangulaires (3)
- Les faubourg Figuerolles et ses extensions XX^e (4)
- Des parties en plan en damier assez clair pour les parties projetées de manière unitaire, îlot Galavielle (5), quartier des Saints (6), lotissement des Arceaux (7).
- Les tracés de type haussmannien issus de l'urbanisation du quartier de la gare (8)
- Des zones aux tracés de voies relativement régulières, perpendiculaires à l'avenue Clemenceau (9)
- Des zones moins structurées se raccordant sur de grandes parcelles (10) ou d'anciens chemins.

Les tissus urbains remarquables :

Parmi ces différents quartiers certains tranchent du fait de leur densité et de l'étroitesse des rues :

- Les rues des Généraux (A)
- Le quartier Salengro/Daru (B)

Des portions de tissus urbains se repèrent par leur tracé régulier et l'homogénéité du bâti :

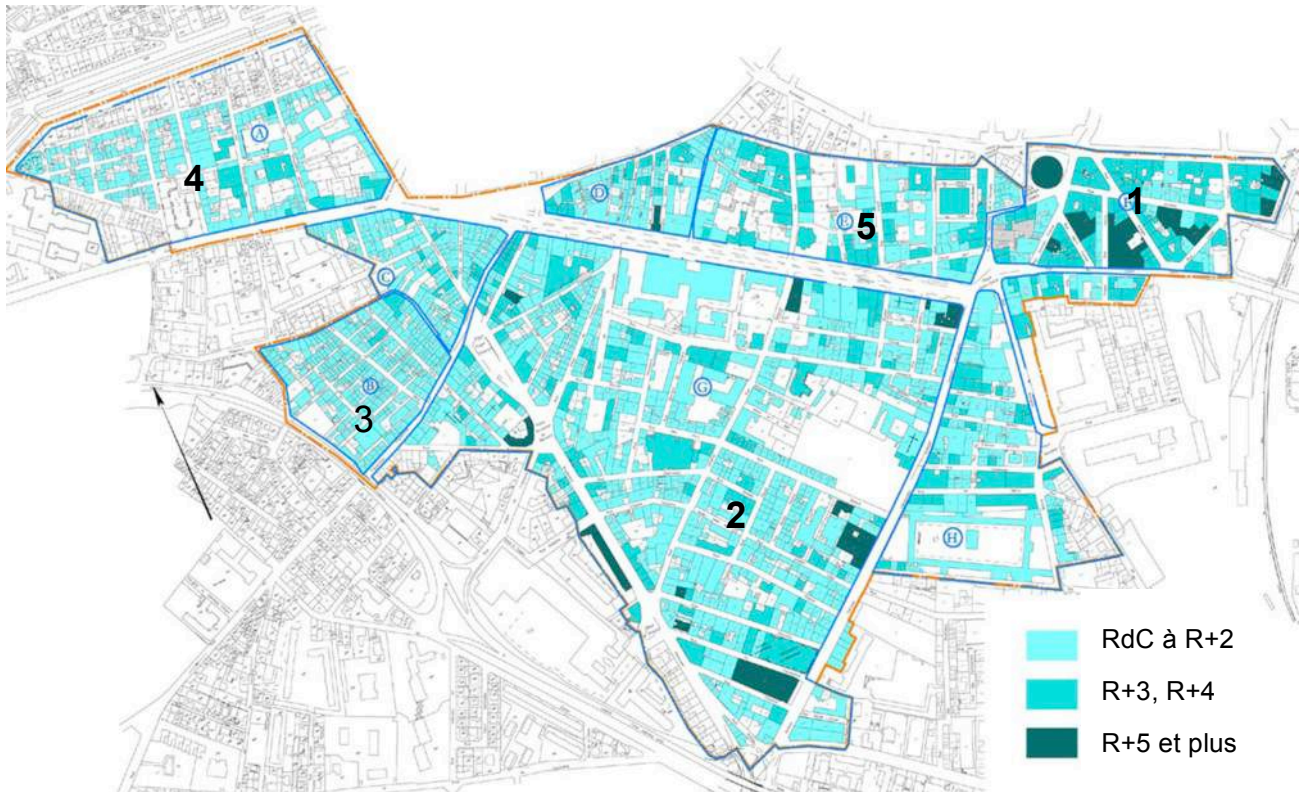
- Ilots Galavielle (C), au petit parcellaire et immeubles modestes.
- Quartier de la Gare (D) parcellaire de grands îlots constitué d'immeubles de grande qualité.
- Quartier des Saints (E), petit parcellaire et habitat modeste d'un niveau sur rez-de-chaussée
- Quartier des Arceaux (F) habitat fin XIX^e début XX^e plus pavillonnaire

Le faubourg Figuerolles (G) un quartier plus récent datant du début XX^e siècle est composé de maisons de ville en bande avec jardins et de maisons de lotissement propres au début des années 1930.

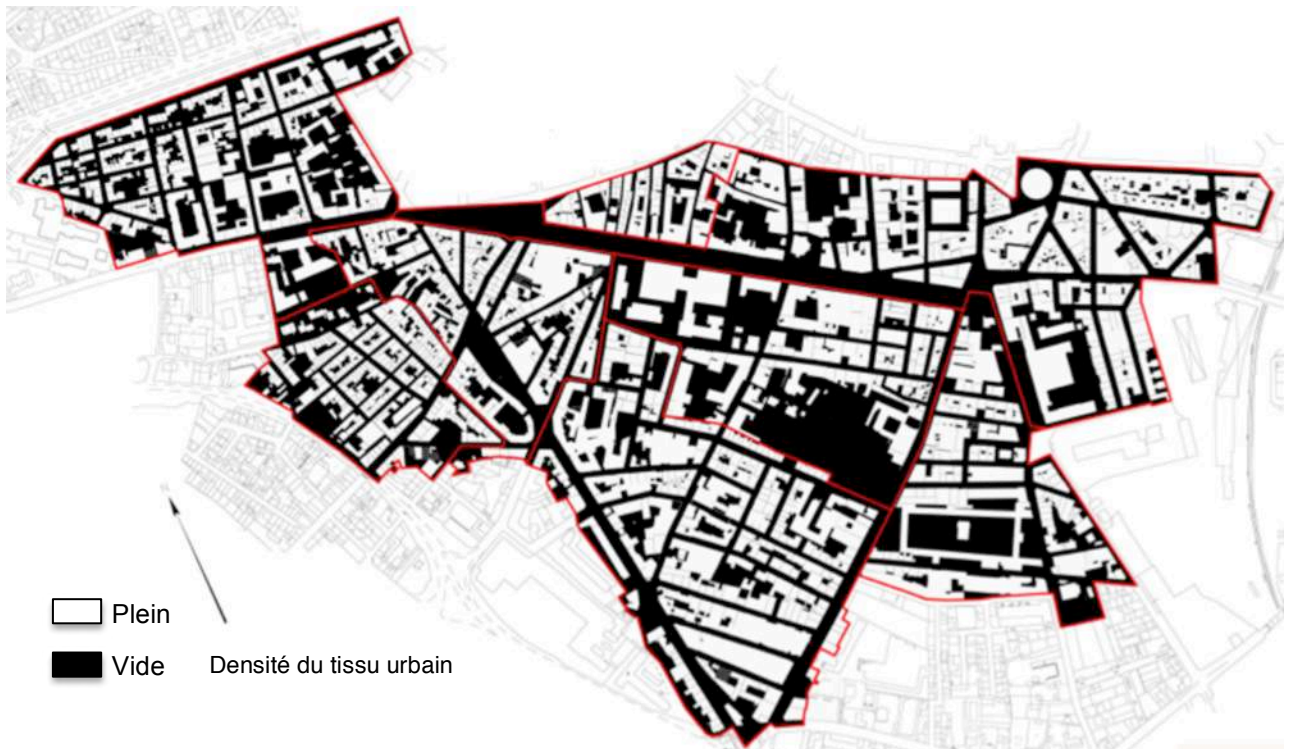
Les éléments repères bâtis qui ponctuent les faubourgs:

- Eglise Saint-Denis (H),
- L'ancien couvent des Carmes (I) et son ancien parc devenu jardin public,
- Lycée Clemenceau (J),
- Paroisse «Immaculée Conception » (K),
- Cité Zucarelli et ses abords (L).

Le parking Laissac (M) , les bâtiments de la poste (N), de la CAF (O) à l'emplacement des anciennes casernes ont également un impact visuel et urbain important mais ils dénotent dans l'ensemble par leur échelle et/ou leur aspect...



Nombre de niveaux des immeubles



Quartier haussmanien



Renouvier



Les Arceaux



Les Saints

HAUTEUR ET DENSITE DU BATI

L'analyse des plans montrant la hauteur du bâti et les rapports pleins-vides permet de mettre en évidence trois grandes zones :

- Une densité importante d'îlots de type haussmannien de hauteur R+4 et plus à proximité de la gare (1).
- Une zone constituant l'essentiel du corpus, d'immeubles de taille modeste (R+2 et R+3), schématiquement située dans un grand triangle limité par l'avenue Clemenceau, le cours Gambetta et le boulevard Renouvier (2).
- Une zone homogène, plus basse dans les quartier des Saints et des Arceaux et l'extrémité ouest du faubourg Figuerolles (3).

Le plan des rapports plein-vide permet de juger en particulier de la largeur des voies, mais aussi de l'occupation des cœurs d'îlots :

- Dans le triangle avenue Clemenceau, cours Gambetta et boulevard Renouvier (2), les cœurs d'îlots sont relativement denses. Il en va de même près de la gare, où la taille des îlots est cependant nettement plus importante, comme sur le quartier des Saints, où à l'inverse l'échelle est plus modeste.
- À l'inverse on repère des îlots moins denses, généralement des jardins, dans le quartier des Arceaux (4) comme au nord du cours Gambetta (5).

Ces plans mettent également en évidence les évolutions modernes qui font perdre de la cohérence au tissu ancien. Le grand îlot de la CAF, à l'emplacement de l'ancienne caserne comme le parking des Halles autour desquels le tissu se délite.

À l'inverse, la construction d'immeubles neufs sur l'emprise de plusieurs parcelles, bien que conservant les alignements de rues, fait perdre de l'échelle et parfois disparaître le cœur d'îlot comme au sud du secteur Clemenceau/Renouvier.



1- Courreau -



2 Gambetta/Saunerie



3 Salengo/Daru



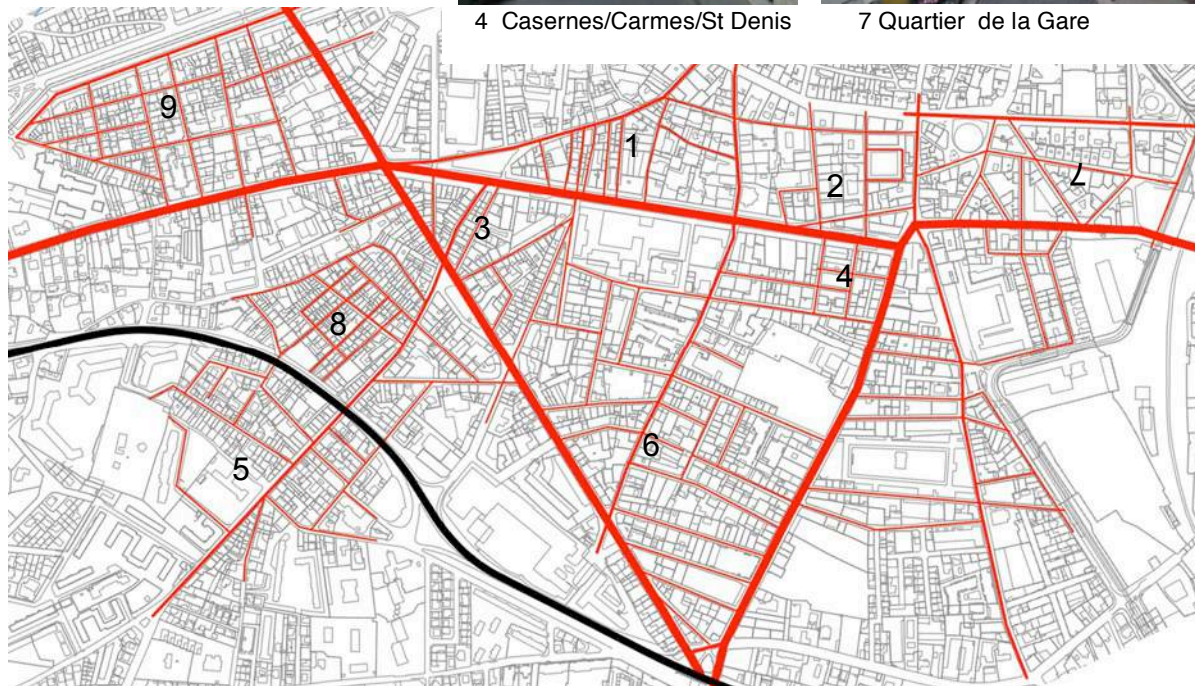
9 Les Arceaux



4 Casernes/Carmes/St Denis



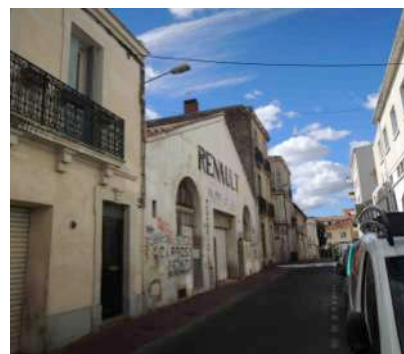
7 Quartier de la Gare



8 Quartier des Saints



5 Faubourg Figuerolles



6 Clemenceau / Rénouvier

LES DIFFERENTS QUARTIERS

L'AVAP se caractérise par un maillage de voies primaires qui découpe des grands secteurs rectangulaires ou triangulaires.

L'urbanisation y est dense, constituée de bâtiments relativement bas en majeure partie alignés sur les voies.

Ces faubourgs se sont formés essentiellement par une multiplicité d'opérations privées, ce qui donne une juxtaposition de tissus urbains plus ou moins homogènes.

La structure des voies et du parcellaire, la densité et les hauteurs bâties, les types d'occupation permettent d'identifier plusieurs secteurs. Les habitants revendiquent pour certains une véritable identité de quartier.

Les pages suivantes détaillent ces quartiers ou secteurs :

Les faubourgs urbanisés progressivement en s'appuyant principalement sur les tracés anciens (chemins ou parcellaire).

Parmi eux, les faubourgs les plus anciens urbanisés à partir de la fin du XVII^e siècle entre la ville et l'actuel cours Gambetta :

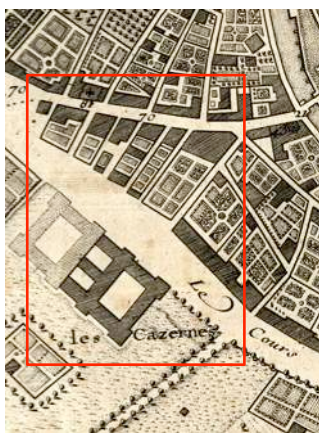
- 1 Faubourg Courreau
- 2 Gambetta/Saunerie

Les faubourgs urbanisés dans la deuxième moitié du XIX^e siècle :

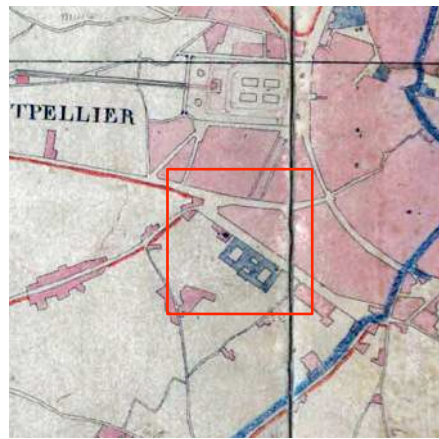
- 3 Salengro/Daru
- 4 Casernes/Carmes/Saint-Denis
- 5 Faubourg Figuerolles
- 6 Clemenceau /Renouvier

Les faubourgs urbanisés à partir d'une organisation d'ensemble préalable

- 7 Quartier de la Gare
- 8 Quartier des Saints
- 9 Quartier des Arceaux



1737 (plan DRAC)



Cadastre napoléonien 1825 plan d'assemblage et feuille détaillée



Rue du Général Maurin



Rue d'Alméra



Accès aux rues des Généraux depuis le cours

LE FAUBOURG COURREAU ET LES « RUES DES GÉNÉRAUX »

Ce quartier, l'un des plus anciens des faubourgs est compris entre l'extrémité est du cours Gambetta et la rue du faubourg Courreau.

Situé entre les remparts médiévaux et la palissade, ce faubourg a été entièrement rasé lors des guerres de religion mais le tracé des voies médiévales a perduré. La rue du faubourg Courreau est l'ancien chemin qui menait à la campagne à l'ouest de la ville depuis la porte Saint-Guilhem par la portalière d'En Frescalin de la Palissade.

Dès la fin des guerres de religion, des bâtiments ont été reconstruits à l'alignement de la rue du faubourg Courreau, l'actuelle rue des Soldats a été ouverte

A la suite de la construction des Casernes en 1795, les « rues des généraux » ont été ouvertes, toutes parallèles, reliant le cours à la rue du faubourg Courreau. Elles suivent le parcellaire en lanière des jardins d'agrément.

Elles délimitent des îlots longilignes, qui vont se construire peu à peu et se densifier au cours du XVIII^e siècle et au début du XIX^e siècle.

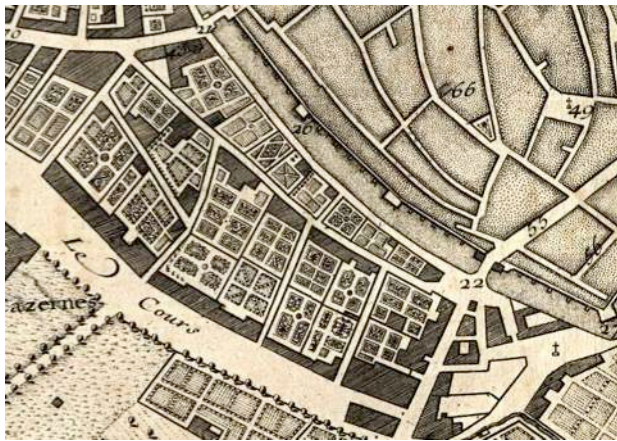
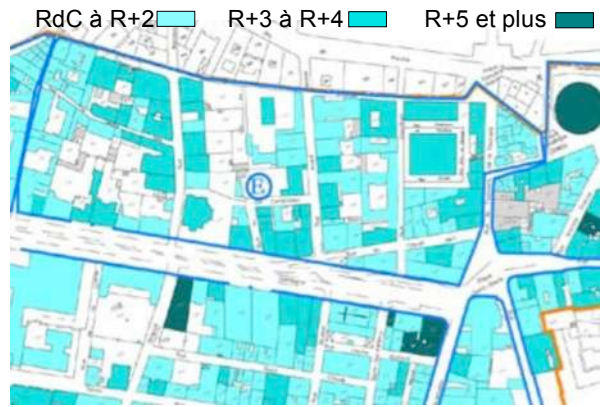
Ce quartier se caractérise par sa structure urbaine très particulière. Les rues perpendiculaires au cours sont très étroites, bordées de part et d'autre par du bâti.

Le gabarit du bâti est modeste (R+1 et R+2) et la densité est importante pour les parcelles les plus anciennes. Les parcelles sont généralement petites, de taille et de forme irrégulière. Certaines parcelles plus généreuses offrent un jardin intérieur qui rappelle les jardins d'agrément du XVII^e siècle.

Le contraste est important entre la largeur du cours Gambetta et l'extrême étroitesse de ces rues.

Des immeubles contemporains se sont construits le long du cours, entre les rues du général Chanzy et d'Alméras, entre les rues des généraux Maurin et Maureilhan. Ils dénotent par leur grande hauteur.

En 2005, le recensement de l'état du bâti montre une majorité d'immeubles vétustes ou présentant un fort encrassement.



1737 (plan DRAC)



1825 cadastre napoléonien



Rue Castillon



Rue Marceau



Rue du Faubourg Saunerie



rue Estelle



Place Saint-Denis

GAMBETTA-SAUNERIE

Le quartier porte la trace des hôtels particuliers et jardins qui l'occupaient au XVIII^e siècle.

Situé entre les remparts médiévaux et la palissade, les portes Saint-Guilhem et de la Saunerie, ce faubourg a été entièrement rasé lors des guerres de religion mais le tracé des anciennes voies a perduré :

- La rue Brousse (ex rue des Grenadiers), ancien chemin médiéval bordé de jardin, reliait le faubourg Courreau au faubourg de la Saunerie.
- La rue Marceau était le chemin qui accédait par le portalet de Villeneuve au chemin des Molières (rue Chaptal).
- La rue du faubourg de la Saunerie partait de la porte du même nom, franchissait la Palissade par la portalière Saint-Sauveur avant de devenir le chemin de Béziers.

En 1609, la rue des Etuves Basses (rue du général René) est tracée pour mener aux étuves le long de la Palissade.

Le petit gabarit de ces voies et leur tracé irrégulier témoignent aujourd'hui de leur ancienneté.

Dès la fin des guerres de religion, les abords de la porte Saunerie se rebâtissent.

Des maisons basses, certainement du XVIII^e, bordent encore la rue Saunerie à l'est.

Au XVIII^e siècle, entre la rue Marceau et le faubourg Saunerie, les rues Castilhon et André Michel (ex rue du Jeu de Paume) relient le cours à la rue Brousse, découpant de grands îlots rectangulaires correspondant aux anciens jardins d'agrément.

Des hôtels particuliers se construisent le long du cours et de la rue de Brousse. Les cœurs d'îlots sont consacrés aux jardins.

Le cours est aligné en 1811. Ses abords vont se densifier au XIX^e siècle avec la construction sur des grandes parcelles de bâtiments de belles factures avec jardins. Certains au petit gabarit s'inspirent du modèle préconisé par Jean Nogaret dans son plan d'alignement (§ p.15).

En 1845 l'extrémité ouest de la rue du Cheval Blanc est élargie pour déboucher sur le cours.

En 1850, la rue du Général Campredon est créée par le propriétaire des terrains.

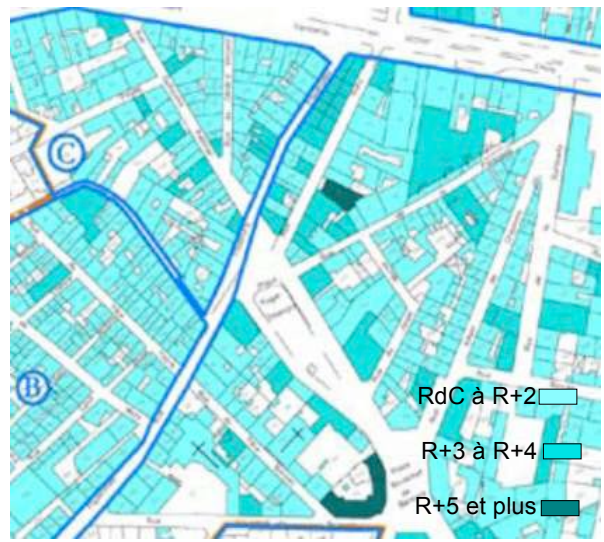
Le parcellaire est morcelé de façon hétérogène, le tissu urbain est densifié, certaines parcelles présentent encore néanmoins des jardins intérieurs.

Quatre îlots de forme rectangulaire entre la rue Marceau et la rue du faubourg Saunerie sont composés de maisons de ville étroites et de hauteurs réduite où persistent d'anciens jardins.

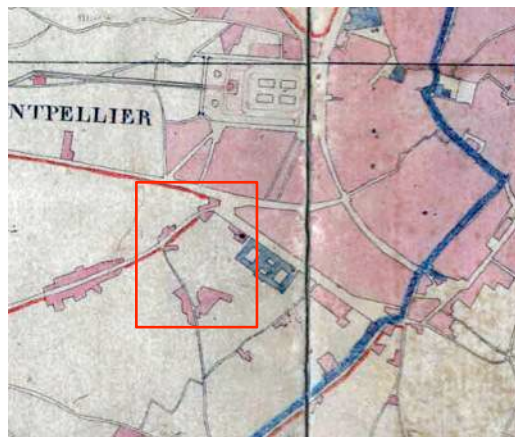
Une « cité industrielle » est construite entre la rue Castilhon, la rue Paul Brousse et la rue de la Saunerie dont il subsiste certains bâtiments.

En 1890, les maisons qui font face à l'église Saint-Denis, de part et d'autre de la rue du faubourg Saunerie sont détruites et de vastes immeubles en pierre de taille au décor travaillé sont construits.

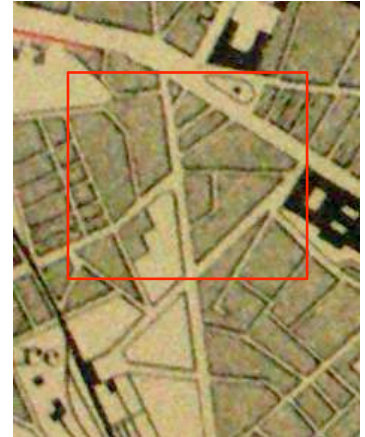
Aujourd'hui l'histoire de ce quartier se lit dans le parcellaire complexe et le bâti hétérogène.



1774 (AM)



1825 Cadastre Napoléonien



1896 plan Kruger (DRAC)



Place Salengro



... Immaculée Conception



Rue Adam de Craponne



Rue Daru



Rue du Fbg Figuerolles

QUARTIER SALENGRO

Ce quartier, situé entre la rue Guillaume Pellicier, la place Salengro et le cours Gambetta, reflète la structure des anciens chemins et du parcellaire rural avec un découpage d'îlot triangulés.

La densité du bâti est forte, présentant peu de jardins ou cœurs d'îlots à l'exception des parcelles construites à la toute fin du XIX^e siècle

Au début du XIX^e siècle, le faubourg commence à s'urbaniser le long de la rue du faubourg Figuerolles et autour de la future place Salengro place. L'actuelle rue de la Palissade est un chemin qui part de la Caserne et découpe des grands terrains triangulaires.

- En 1846, la commune ouvre la rue Daru sur un tracé rectiligne parallèle à la rue du Faubourg Figuerolles qui ne tient pas compte du parcellaire existant.
- En 1852, le propriétaire des terrains ouvre la rue Adam de Craponne parallèlement à une limite parcellaire.
- En 1890, la place Salengro est refermée avec la construction des bâtiments de l'Immaculée Conception.

Le quartier est perceptible par ses fronts bâtis depuis le cours Gambetta qui fait jonction entre la vieille ville et les faubourgs.

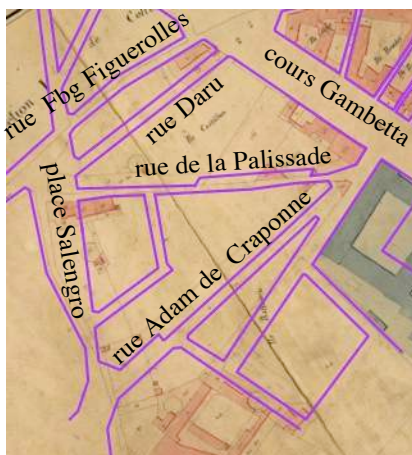
Les immeubles, de hauteur moyenne, sont représentatifs du caractère architectural modeste des faubourgs à l'exception de quelques immeubles sur la place Roger Salengro soulignés par leurs pans coupés, ou sur le cours Gambetta.

Le long de la rue Daru, les immeubles sont plus haut et présentent une architecture plus riche que le reste du quartier.

Au XIX^e siècle, la partie nord du faubourg Figuerolles abrite une population plus aisée que la partie sud. On trouve quelques jardins avec des puits dans les cours intérieures.

Au XX^e siècle, le quartier est populaire avec une forte vie de quartier.

En 2005, l'état général des immeubles est moyen voir insalubre sur les rues Guillaume Pellicier, du général Vincent et du faubourg Figuerolles où les îlots sont très denses et le gabarit des voies étroit.



Superposition cadastre napoléonien et cadastre actuel

Les rues du faubourg Figuerolles et de la Palissade, et la place Salengro suivent des anciens chemins.

La rue Adam de Craponne s'appuie sur les limites parcellaires.

La rue Daru est tracée par la commune sans tenir compte des tracés en place.

CASERNES - CARMES - SAINT DENIS

Ce secteur, au maillage orthonormé de voie, est calé entre des éléments à forte valeur patrimoniale, le cours Gambetta au nord, l'emplacement des anciennes casernes à l'ouest, l'église saint Denis à l'est, l'ancien couvent des Carmes et le lycée Clemenceau au sud :

- Le cours Gambetta a été créé en 1660 à l'emplacement de l'ancienne palissade.
- Le monastère des Carmes déchaussés s'est installé en 1665 au sud-est du cours.
- Les Casernes ont été construites le long du cours en 1695
- L'église Saint-Denis est bâtie à l'extrémité est du cours des casernes en 1705.

Les terrains situés entre ces édifices ne sont urbanisés qu'à partir de 1838 sur une initiative privée.

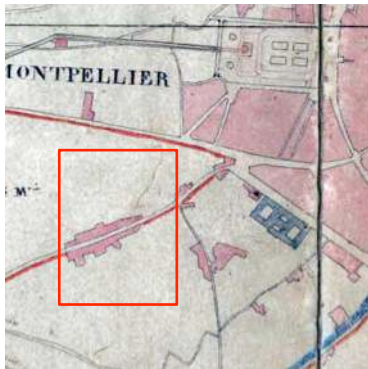
M. Galavielle, propriétaire des terrains à l'angle du cours et de la route de Toulouse (avenue Clemenceau), ouvre quatre rues (rue Sébastien Bourdon, Brueys, rue Dom Vaissette, ancienne rue du Général Lepic). Les rues Saint-Barthélémy, Saint-Claude et Galavielle sont ouvertes à la suite. Ces voies suivent une trame orthogonale et découpent des îlots rectangulaires.

Les immeubles sont bâtis à l'alignement des voies. Ils sont de hauteur moyenne, d'architecture modeste mais soignés et présentant d'une grande cohérence d'ensemble (hauteur, et gabarit), qui contribue à la qualité urbaine du lieu.

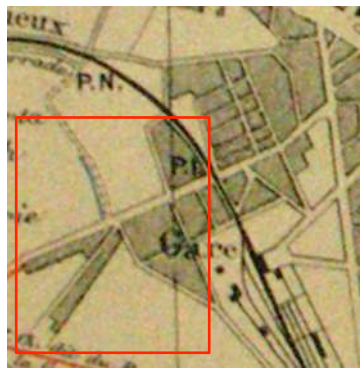
L'arrière de l'église Saint Denis s'urbanise dans le troisième quart du XIX^e siècle. Des voies sont ouvertes perpendiculairement à l'avenue Clemenceau et à la rue Rondelet. Les immeubles sont de belle facture architecturale, tout en pierre de taille ou en pierre et moellons enduits mais au décor travaillé. Rue Saint-Denis, les façades forment des séquences remarquables.

Au sud de la zone le lycée Clemenceau construit en 1881 (premier lycée de jeunes filles de France) occupe un îlot très vaste entre le boulevard et la rue Rondelet.

Situé en vis à vis, les anciens jardins du couvent des Carmes sont devenus un jardin public, élément structurant important du quartier.



1825 Cadastre Napoléonien



1896 plan Kruger (DRAC)



1947 Cadastre (AM)



Immeubles alignés sur les rues



Maisons en bande avec jardin



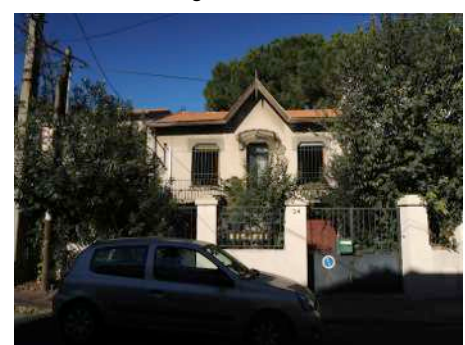
Remise agricole en RdC



Immeuble au décor travaillé



Cité Zucarelli



Maison de lotissement années 1930

FAUBOURG FIGUEROLLES

Le faubourg Figuerolles s'est développé de façon autonome à la fin du XVII^e siècle, le long du chemin de Laverune.

Le faubourg accueille des populations de l'arrière pays, Cévennes, Lozère qui viennent travailler dans la vigne et au négoce du vin.

Quand le phyloxéra sévit, à partir de 1875, l'activité passe de la production au commerce et à l'artisanat ou à la petite industrie.

Les migrants changent peu à peu de nature. A la fin du XIX^e siècle arrivent les premiers gitans attirés par l'activité marchande. Ils se sédentariseront en 1942, suite aux lois de Vichy.

Les espagnols et italiens viennent travailler dans l'agriculture et le bâtiment puis arrivent les espagnols et les portugais qui fuient le fascisme.

En 1962 c'est l'arrivée des rapatriés d'Algérie et en 1980 des maghrébins.

La vie du quartier est intense, animées par les associations laïques et religieuses (Commune Libre, Etoile bleue...)

L'urbanisation et l'architecture reflètent cette vie authentique de faubourg.

Au XVIII^e et XIX^e siècle, le quartier abrite des petites fabriques mais aussi des maisons rurales avec remises en rez-de-chaussée, habitations au premier étage et parfois des greniers, où l'on élève les vaches et conserve du foin.

Les bâtiments se limitent en général à un niveau sur rez-de-chaussée. On trouve quelques rares immeubles bourgeois présentant deux étages, rue du faubourg Figuerolles et rue Anterrieu, de bonne facture, avec des façades plus travaillées.

Dans la deuxième moitié du XIX^e siècle, des voies sont tracées depuis la rue du faubourg Figuerolles et le faubourg s'épaissit progressivement.

Les typologies urbaines reflètent cette évolution.

Au début du XX^e siècle, la rue de la Tour Gayraud est ouverte et des maisons en bande alignées sur la rue avec des jardins à l'arrière sont construites. Elles sont petites avec un étage et deux travées, mais les façades sont soignées.

Dans les années 1930 les terrains au nord et au sud du faubourg se lotissent sous forme d'habitat pavillonnaire (rue des Cigales, rue Anterrieu) avec des maisons conformes aux modèles de l'époque.

La cité Zucarelli, première habitation à bon marché de Montpellier est bâtie en 1936 et marque l'entrée dans le faubourg et dans la ville.

L'école du docteur Roux est construite à ses côtés.

Le domaine de la Guirlande, propriété privée bloque l'urbanisation du faubourg au nord/ouest.

En 1960, le domaine est vendu. La Cité Gély, ensemble collectif HLM, est construite dans la partie nord des terrains, la partie sud devient un parc public.

Le haut immeuble construit entre le parc et le faubourg n'aide pas à établir le lien entre le faubourg et sa périphérie.



1825 Cadastre Napoléonien



1877 Plan Lacarole (AM)



1896 plan Kruger (DRAC)



Boulevard Rénouvier



Ancienne raffinerie de sucre



Boulevard Clemenceau



Rue Bourrély

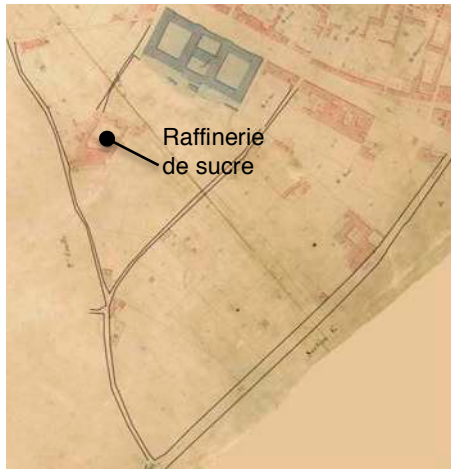


Rue Rigaud



Rue Roudil

CLEMENCEAU-RENOUVIER



Au début du XIX^e siècle, le triangle formé par les boulevards Clemenceau, alors route de Toulouse, et Renouvier, chemin rural non encore redressé, n'est pas urbanisé. Il est occupé par des enclos et par une raffinerie de sucre.

Plus au sud, dans le quartier de la Paille, une usine chimique a été construite à la fin du XVIII^e siècle par Jean-Antoine Chaptal, dont les découvertes auront un rayonnement dans toute l'Europe

Le site s'urbanise dans la deuxième moitié du XIX^e siècle. Des rues perpendiculaires aux deux boulevards sont ouvertes et délimitent des îlots rectangulaires. La densité bâtie est forte, avec relativement peu de jardins en cœur d'îlot.

La ligne de chemin de fer Montpellier-Béziers a été ouverte en 1877 avec la construction à l'extrémité de la rue Chaptal, de la gare, d'un dépôt et des ateliers qui emploient jusqu'à 120 personnes. Cette gare sera détruite en 1972.

Aux abords de l'ancienne gare Chaptal, des hangars accueillent des activités, fabriques, entrepôts et commerces.

Des logements sont construits dans le secteur Clemenceau/Renovier. Les immeubles sont modestes mais d'une grande cohérence d'ensemble (R+2 à R+3 en moyenne).

Le parcellaire est de taille variée, adaptée à la destination du bâti qu'il reçoit et représentatif de l'activité économique du quartier.

Quelques immeubles ou ensembles sont remarquables

La croissance autour du boulevard Renouvier est plus lente où les premiers immeubles bourgeois locatifs ne seront construits qu'après 1911.

Ces dernières décennies, la démolition d'immeubles anciens et leur remplacement par des constructions récentes souvent hors trame urbaine, sans rapport d'échelle ni de composition avec l'existant, banalise ce secteur et lui fait perdre sa lisibilité

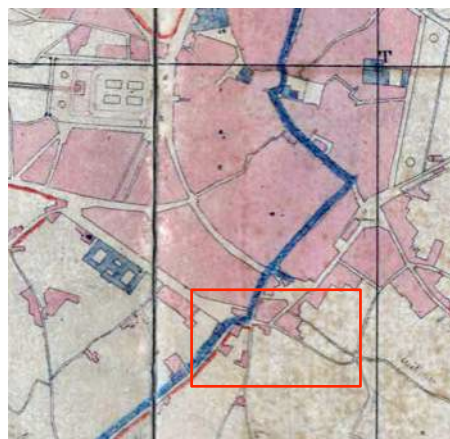
Certaines parcelles (rue Fouque, rue Bourely) ont été démolies puis réunies pour la réalisation de programmes de taille sans rapport avec la typologie référente, faisant perdre de fait la cohérence du quartier sur l'avenue Clemenceau.



RdC à R+2 ■ R+3 à R+4 ■ R+5 et plus ■



1685 (AM)



1825 Cadastre napoléonien 1825



1896 Plan Kruger



Rue d'Alger à gauche RdC et entresol avec arcade



Ilot entre rues H.Guinier et Anatole France



Les immeubles en pierre de taille



QUARTIER DE LA GARE

Le quartier témoigne d'une organisation rigoureuse liée à l'arrivée du chemin de fer à la moitié du XIX^e siècle.

L'arrivée du chemin de fer à Montpellier va entraîner dès 1837 l'urbanisation programmée des quartiers situés autour des emplacements prévus pour les gares.

En 1837 le directeur des chemins de fer obtient la concession pour couvrir la partie en amont du ruisseau des Aiguerelles, ce qui va faciliter l'aménagement des terrains et faciliter leur urbanisation.

En 1839, la ligne de chemin de fer entre la ville et le port de Sète est réalisée. La gare dite de la petite vitesse est située au sud-est du faubourg Saunerie.

La ligne de chemin de fer qui relie Montpellier à Nîmes est terminée en 1845 et la gare Saint-Roch construite.

La commune enclenche une opération autoritaire de création d'espaces publics pour améliorer la liaison entre le centre historique et la Gare, avec la réalisation de la rue Maguelone et le percements de la rue de la République (entre 1843 et 1846).

En 1946, la compagnie de chemin de fer ouvre la rue d'Alger qui donne sur l'embarcadère de la gare de Sète et la rue Durand.

La rue du Grand-Saint Jean correspond au chemin rural de la Perruque rectifié.

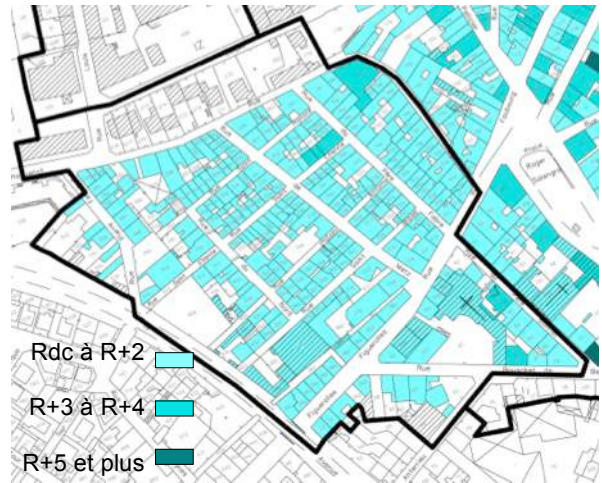
Des maisons et immeubles de rapport sont construits à la suite par les propriétaires des immeubles adjacents aux voies, à l'alignement des voies.

En 1852, la rue Levat est ouverte, en 1884 la rue Henri Guinier.

En 1852 M.Serres, l'un des propriétaires foncier du nouveau quartier, reçoit l'autorisation de construire une grande maison avec jardin à l'extrémité sud/est de la rue du Grand Saint-Jean, ensemble actuellement bien visible depuis la nouvelle gare qui signale et valorise l'entrée dans le faubourg.

Les rues de la République, rue Durand et rue du Grand Saint-Jean, rectiligne et parallèle structurent fortement ce quartier.

Les hauts immeubles en pierre de taille (R+4, R+5 et plus) de type haussmanien caractérisent ce quartier.



1825 Cadastre Napoléonien plan d'assemblage et détail



1896 plan Kruger (DRAC)



Rue Saint-Blaise



Rue Saint-Honoré

QUARTIER DES SAINTS

Le quartier des Saints fait partie du faubourg Figuerolles. Il s'inscrit entre la rue Haguenot, ancien chemin rural et la rue du Faubourg Figuerolles.

Sa structure viaire en damier issue d'initiatives privées et son occupation faite de maisons R+1 aux petits gabarits accolées n'ont quasiment pas évoluées depuis son urbanisation dans la deuxième moitié du XIX^e siècle.

Le propriétaire des terrains a nommé les rues avec les noms de saints-patrons de ceux de sa famille.

C'est un quartier extrêmement dense, composé de petites parcelles avec peu de parties non bâties. Très homogène, ses limites sont perceptibles sans ambiguïté.

Les voies sont étroites, les maisons sont modestes, en état moyen, mais présentent une grande cohérence, avec des gabarits et des compositions similaires, témoignant du projet d'ensemble (lotissement ouvrier) qui a présidé à la création du quartier.

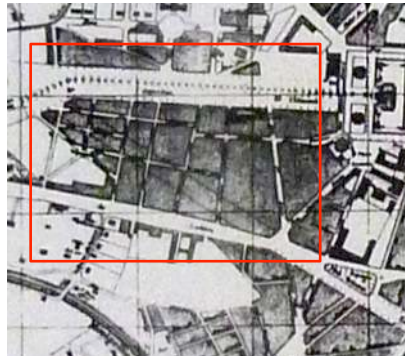
Elles possèdent des qualités architecturales propres à leurs identités, éléments de modénature en pierre, enduits, ferronneries.

Ce quartier populaire, au caractère pittoresque, continue de développer des usages où la rue est appropriée par les habitants, comme si la taille réduite des maisons poussait à investir ce lieu.

A l'extrémité nord-ouest, le long de la rue Haguenot, le front végétal des jardins constitue, avec le mur de clôture, une limite franche du quartier qui offre des perspectives depuis les rues de Metz et du Père Fabre.



1825 Cadastre Napoléonien



1911 plan Kruger



1947 cadastre



QUARTIER DES ARCEAUX

Ce secteur se situe entre l'avenue des Arceaux et l'avenue de Lodève, accolé à droite contre le secteur sauvegardé et à gauche

Il est constitué des îlots urbanisés par des initiatives privées dans le dernier quart du XIX^e siècle sur la base d'une trame viaire en damier.

Le secteur est constitué en majorité d'habitats individuels, de densité moyenne .

Les parcelles sont régulières et leurs dimensions permettent souvent d'y trouver un jardin intérieur.

Le bâti est de hauteur réduite, comprise entre le rez-de-chaussée et le R+2. Les épannelages sont réguliers.

L'architecture est modeste mais de bonne qualité avec des façades homogènes, composées, des modénatures simples en pierre de taille avec bandeaux filants et encadrements de baies.

Le tout forme un quartier résidentiel homogène, très identifiable.

La petite échelle du bâti et des voies, le caractère aéré et végétalisé des îlots, la qualité urbaine et architecturale de l'ensemble donne à ce quartier un agrément indéniable.

L'aqueduc Saint-Clément qui le borde au nord sert de fond de perspective aux rues qui lui sont perpendiculaires et reste un élément identitaire fort du quartier, bien qu'extérieur à lui.

SYNTHESE DE L'ANALYSE DES DIFFERENTS QUARTIERS

CARACTERISTIQUES DU QUARTIER		ENJEUX PATRIMONIAUX
<i>Faubourgs urbanisés progressivement sur la base des tracés anciens</i>		<i>Renforcer la cohérence d'ensemble en maintenant la lisibilité historique avec la diversité des tissus</i>
1- Faubourg Courreau	Parcellaire particulier en lanières issu de la présence des jardins d'agrément du XVIII ^e siècle dont il reste des vestiges.	Conserver le caractère ancien du quartier : préserver le bâti, la structure de parcelles étroites, le bâti courant de qualité, la faible hauteur et les jardins.
2-Gambetta Saunerie	La complexité du parcellaire, la richesse et la variété du bâti, la présence de jardins anciens témoignent de l'ancienneté du secteur, urbanisé à partir de la fin du XVII ^e .	Maintenir la lisibilité historique avec conservation de la trame parcellaire, des espaces verts, des immeubles courants de qualité.
3-Salengro	Faubourg développe au XIX ^e . Trame urbaine issue du parcellaire ancien. Importance de la place Salengro. Forte densité. Quelques beaux immeubles plus hauts que la moyenne. Etat moyen du bâti. Quartier populaire à forte identité.	Maintien de la lisibilité historique avec conservation de la trame parcellaire. Conserver et mettre en valeur les immeubles anciens. Revaloriser la place Salengro.
4-Casernes-Carmes-Saint-Denis	Tracé orthonormé des voies suite à des opérations privées du XIX ^e . Immeubles de bonne qualité avec séquences de façades homogènes et épannelage réguliers. Edifices remarquables	Conserver la cohérence urbaine et des gabarits en place. Mise en valeur et protection des ensembles et éléments remarquables
5-Faubourg Figuerolles	Faubourg autonome constitué dès le XVII ^e autour du chemin de Laverune. Tissu mixant les activités, petit bâti R+1 aligné sur la rue. Quartiers début XX ^e en frange, bâti aligné + jardins, lotissement années 30, cité Zucarelli.	Conserver la petite échelle du bâti des faubourgs, associant faible hauteur et densité, mélange minéral végétal. Conserver le bâti courant de qualité constitutif du tissu urbain.
6-Clemenceau Renouvier	Faubourgs fin XIX ^e /XX ^e Immeubles témoignant du caractère des faubourgs (habitations, atelier, fabrique,...) Présence de quelques immeubles ou ensembles remarquables	Préserver la trame urbaine et les découpages parcellaires et l'échelle de bâti Conserver le bâti courant de qualité. Conserver les ensembles ou éléments remarquables
<i>Faubourgs de la deuxième moitié du XIX^e siècle, urbanisés à partir d'une organisation d'ensemble préalable.</i>		<i>Préserver la cohérence urbaine et architecturale</i>
7-Quartier de la Gare	Quartier créé lors de l'arrivée du chemin de fer sur la base d'un tracé régulier. Immeuble haut de type haussmanien en pierre de taille	Conservation du tracé urbain et des immeubles remarquables.
8-Quartiers des Saints	Quartier unitaire aux limites perceptibles : structure viaire en damier issue d'initiatives privées, maisons R+1 accolées au petit gabarit de bonne qualité architecturale. Quartier populaire à forte valeur sociologique	Préserver le caractère unitaire du quartier avec conservation de la trame parcellaire et des petits gabarits du bâti. Conserver le bâti courant de qualité constitutif du tissu urbain.
9-Quartier des Arceaux	Quartier résidentiel à l'agrément indéniable : trame urbaine orthonormé, petit bâti régulier de bonne qualité architectural, densité moyenne, présence de jardins.	Conserver la qualité des ambiances. Eviter la densification et la perte des gabarits. Conserver le bâti courant de qualité. Conserver les jardins .

POUR UNE EVOLUTION RAISONNEE DU TISSU DES FAUBOURGS

Si les quartiers diffèrent par leurs caractéristiques, liés à leur histoire, ils font l'objet de mêmes enjeux, la conservation et l'adaptation des tissus urbains pour éviter la disparition de la mémoire des faubourgs. Il est nécessaire pour cela de sauvegarder la diversité des quartiers qui forment une riche mosaïque structurée par les voies majeures dont il convient de renforcer la cohérence et l'unité.

Cela passe par la conservation et la mise en valeur des éléments qui contribuent à la qualité de ces tissus urbains mais également par la bonne intégration des nouvelles opérations

Certains bâtiments sont bien intégrés. Leur gabarit s'adapte au contexte et respecte les épannelages et alignements de l'espace public sur lequel ils donnent. La composition de leur façade reprend le rythme des façades environnantes, leur qualité et leur échelle de détails, tout en affichant une architecture résolument contemporaine.

D'autres bâtiments, quelque soit leur qualité architecturale intrinsèque, ne tiennent pas compte du contexte, que ce soit par leur hauteur qui tranche avec les façades environnantes, leur gabarit qui nit le petit rythme parcellaire en place, leur composition qui n'est pas adaptée à la petite échelle des façades des faubourgs, l'absence de débord de toit qui marquent les vélums.

Ces bâtiments banalisent les faubourgs. Il est nécessaire de conserver un minimum d'éléments anciens qui enrichissent le tissu urbain et gardent la mémoire du lieu car le propre des faubourgs est la mixité des époques, des styles, des usages.

L'alternative à la destruction peut être la rénovation avec des interventions sur l'existant qui en respectent l'architecture et le contexte urbain.



L'omniprésence de bâtiments contemporains et la suppression du bâti ancien de qualité courante nuit à la richesse du tissu urbain, à la mixité des faubourgs et au maintien de la ville.

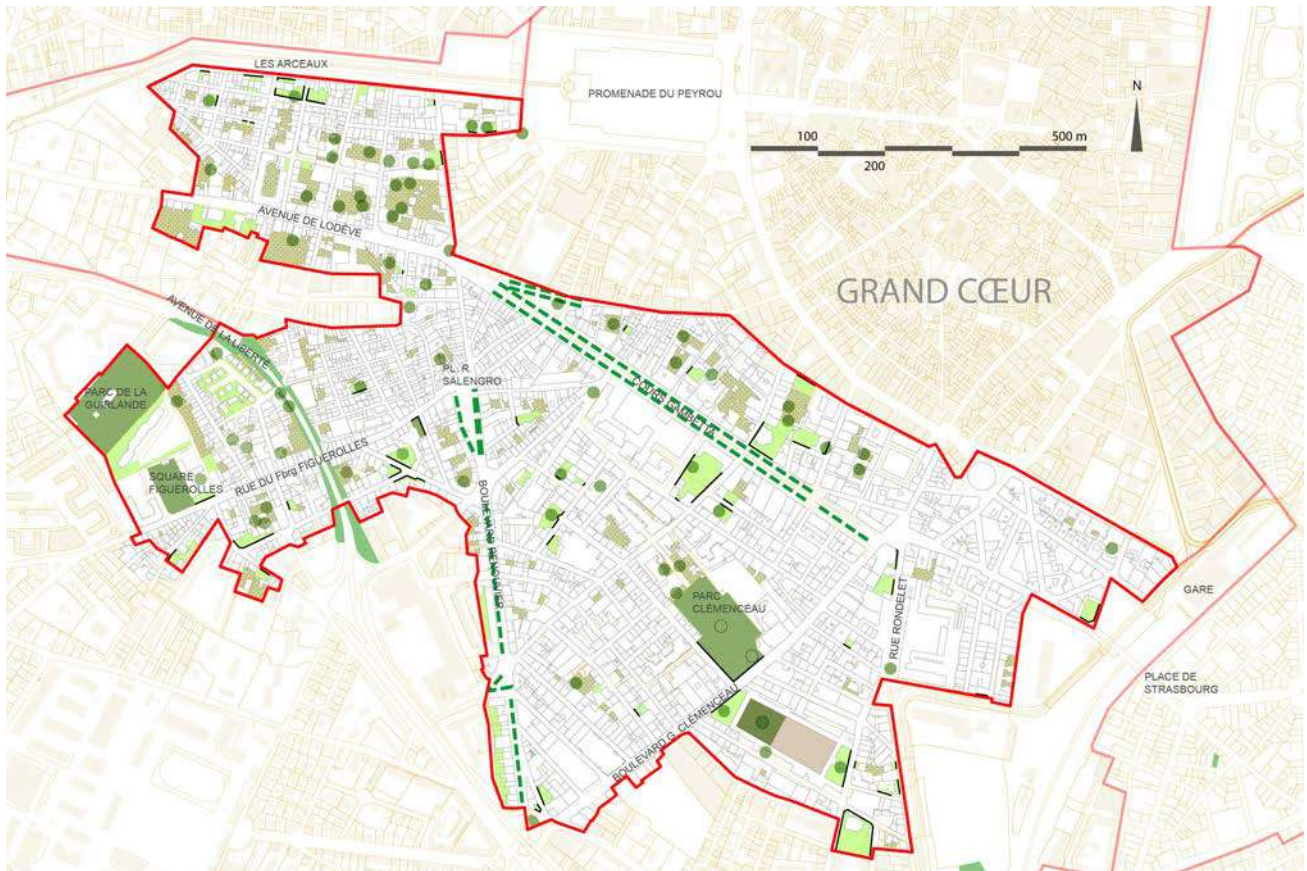


Respect du gabarit, du rythme des façades et de la petite échelle des détails.



Réutilisation de hangar

LE PATRIMOINE PAYSAGER



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

LES AXES VERTS, GRANDS DOMAINES ET JARDINS

LES ENSEMBLES VÉGÉTALISÉS COMME REPÈRES ET ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DE L'ESPACE ET DES USAGES URBAINS

Dans la complexité du tissu bâti et l'imbrication des formes urbaines de l'AVAP Gambetta-Figuerolles, les éléments végétalisés d'ensemble -parcs, alignements d'avenue- ou sujets arborés isolés, qu'ils soient du domaine privé ou public, ont un rôle non-négligeable de repère urbain.

De même, si dans ces quartiers denses, les espaces publics sont essentiellement structurés par les fronts bâtis, certains ensembles végétalisés participent ou ont le premier rôle dans la composition de l'espace.

Ainsi, les alignements de platanes du cours Gambetta créent l'espace en occupant physiquement le volume entre les fronts bâtis, tout en étant un repère dans la trame urbaine, car visibles depuis les rues secondaires au-dessus des constructions.

Plus généralement, dans ce contexte urbain, la présence d'éléments végétalisés sur le domaine public est concomitante des lieux d'activités intenses -des centres de quartiers-, ou des lieux de relatif isolement ou de quiétude.

LES JARDINS RÉVÈLENT EN CREUX LES QUALITÉS DU BÂTI ET DU TISSU URBAIN

La zone d'étude est marquée par la présence assez nette de jardins privés et d'arbres remarquables qui débordent sur le domaine public, ouvrant des perspectives et vues sur les cœurs d'îlots, des lieux de verdure souvent en rapport avec l'architecture dont ils servent d'écrins.

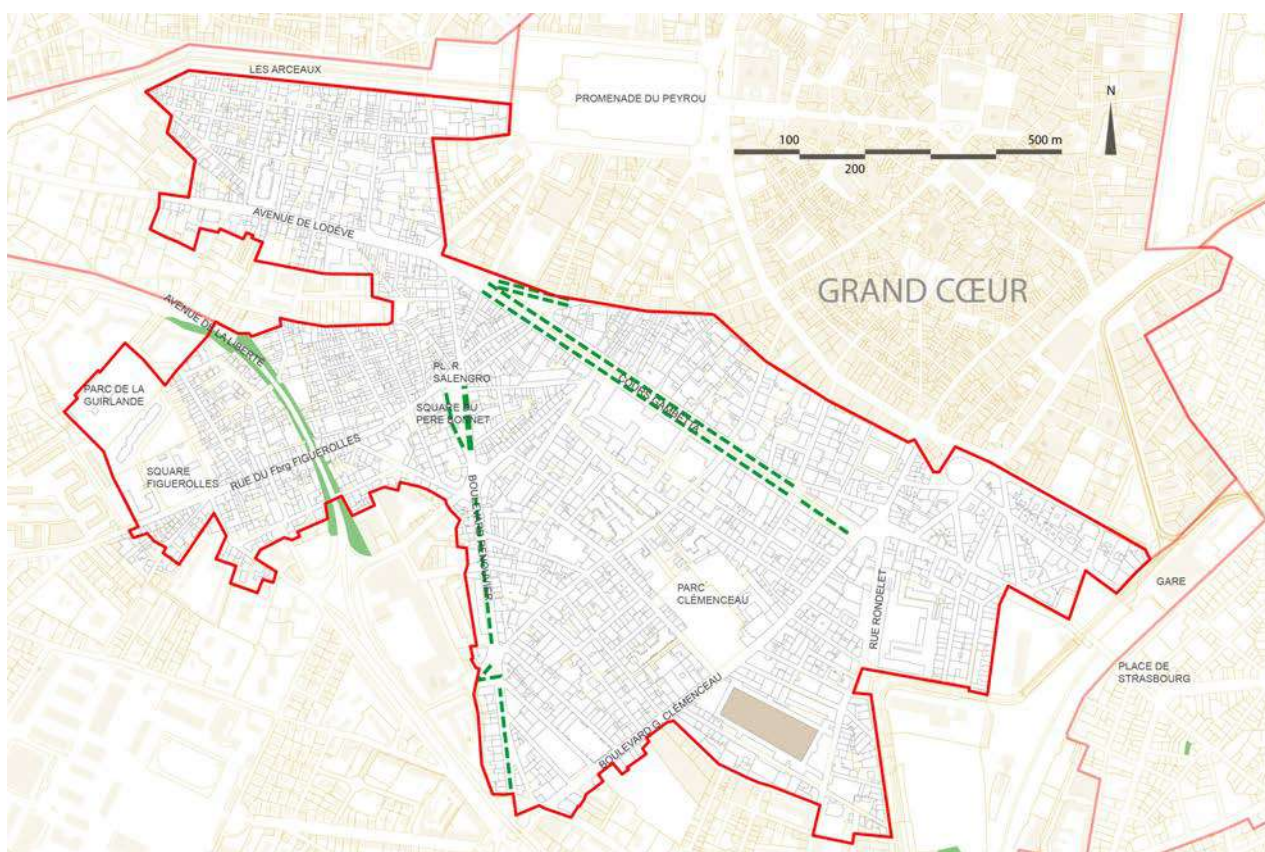
En cohérence avec les différentes densités du bâti observées sur le périmètre de l'AVAP, la présence de végétation est un témoin depuis l'espace public de ce qui se passe en cœur d'îlot. La présence plus ou moins importante de végétation est ainsi témoin des degrés de densité de bâti, les typologie de jardins (palette végétale, composition, plan de plantation) témoin des opérations successives d'urbanisation.

À l'Ouest du périmètre, l'accroissement de la densité de végétation est un critère : on bascule en-dehors des quartiers de l'AVAP, notamment autour de l'avenue de Lodève. Plusieurs petits quartiers jardinés se logent en limites d'AVAP (les Arceaux, quartier des Saints au Sud de l'avenue de la Liberté) et annoncent, en complément des grandes césures engendrées par les réseaux ferrés, un changement de paysage urbain.

UN PATRIMOINE VÉGÉTAL EN PERPÉTUELLE ÉVOLUTION

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

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



Ci-dessus, carte du périmètre de l'AVAP avec les axes verts du Cours Gambetta, du Boulevard Renouvier et de l'avenue de la Liberté.

Ci-contre, en haut, frondaisons des platanes en hiver au niveau du croisement Plan Cabanes et Cours Gambetta.

En bas, la voûte verte des platanes Place Roger Salengro, en haut du boulevard Renouvier.

LES AXES VERTS

L'AVAP est parcourue par trois axes verts : le boulevard Renouvier et le cours Gambetta bordés d'alignements d'arbres de haute futaie et l'avenue de la Liberté, ancienne voie ferrée avec talus végétalisés. Les alignements du Cours Gambetta, de la Place Salengro et du boulevard Renouvier présentent des frondaisons épaisses qui marquent le paysage urbain, et en donnent le caractère. Ces alignements d'arbres sont caractéristiques de quartiers piétons avec une forte densité d'usages urbains. Si l'alignement d'arbres est une composition visuelle de grande échelle, chaque pied d'arbre correspond localement à un lieu de vie agrémenté par l'ambiance du sujet arboré. À l'inverse, l'avenue de la Liberté est une artère dédiée à la traversée routière. Tranchée verte suspendue, elle reste peu visible et s'efface de la représentation et du fonctionnement du quartier. Le linéaire végétal combine arbres et arbustes spontanés régulièrement fauchés ou recépés et conduites ponctuelles d'arbres de hautes tiges (pins parasols).

LE BOULEVARD RENOUVIER irrigue et identifie tout un quartier. Sur cette artère, l'arbre, et l'ombre qui en résulte et apporte de la fraîcheur à la rue et aux façades, sont présents depuis la place Salengro (quadruple alignement), jusqu'à son extrémité, où il se termine sur le petit jardin d'une maison singulière, qui en marque l'aboutissement.

L'ARTERE LODEVE-GAMBETTA, et particulièrement au niveau du plan Cabanes, forme à la fois une ouverture et un repère pour ces faubourgs, référent paysager fort de l'AVAP.

Le cours Gambetta est une artère passante qui s'intercale entre des quartier très différents. C'est le lieu des rassemblements, du commerce où convergent es cheminements piétons, dont les surfaces et les circulations ont été repensées et réaménagées à l'occasion des travaux de la ligne 3 du tramway.

Le cours, orienté Est-Ouest, présente une largeur importante (environ 30 m). Entre deux alignements de platanes, la voie routière et la voie du tramway se trouvent en partie dans la lumière. Les trottoirs et piste cyclable, sous l'ombre des platanes, présentent une largeur suffisante pour accueillir à la fois les flux et les activités de commerce, dont beaucoup de terrasses.

Ancienne limite de la ville, espace de jeu, puis lieu de représentation, le Cours Gambetta marque toujours aujourd'hui une transition entre le cœur de ville et ses faubourgs.

Une gestion soignée des arbres qui occupent et marquent le site sont les garants d'une lecture et d'un emploi futur des lieux en harmonie avec la valeur du lieu.

Les alignements d'arbres de l'avenue de Lodève ont été supprimés à l'occasion des aménagements du tramway.

La faible qualité écologique des alignements d'arbres monospécifiques, l'affaiblissement des arbres en place lié aux travaux successifs touchant les systèmes racinaires, posent la question cruciale de la conservation, et le cas échéant du remplacement, des alignements de platanes.

CAR L'ABSENCE D'ALIGNEMENT D'ARBRES peut affaiblir la place urbaine d'une artère de faubourg. Le grand axe de l'avenue Georges Clemenceau (ancien Chemin de Béziers), ne présente quant à lui aucun alignement d'arbre (pourtant présents sur les plans du XVIIIème siècle), il en résulte un caractère extrêmement sec, trop lumineux, trop distendu. L'avenue Clemenceau est ainsi vécue comme une artère de passage, de transit, plus que comme un lieu de commerce offert aux piétons. La double voie à sens unique renforce ce caractère routier. Le parc du même nom, situé sur le flanc Nord de l'Avenue, pâtit de cette ouverture directe sur l'artère routière.

La question de la requalification urbaine, architecturale et paysagère de cet espace reste posée. Plus généralement, 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. Son renforcement, y compris lors des aménagements du tramway, devrait conforter les repérages et les qualités urbaines.



En haut à gauche : les frondaisons à gauche des arbres du Parc et à droite du lycée débordent sur le Bd G. Clemenceau.

En bas à gauche : les arbres de hautes tiges sur pelouse, circulations piétonnes sous couvert.

En haut à droite : la partie récente du parc depuis l'entrée rue Balard.

LES GRANDS DOMAINES, OU GRANDES PARCELLES DE JARDINS

PARC CLEMENCEAU

Deux espaces forment des « poches vertes » dans l'aire d'étude de l'AVAP, de part et d'autre de l'avenue Clemenceau. La parc public G. Clemenceau, largement ouvert sur l'avenue, témoigne de l'histoire du lieu, donnant l'échelle de la parcelle des Carmes déchaussées. À l'opposé, le lycée G. Clemenceau occupe également une large parcelle, qui conserve quant à elle son caractère privé (clôture épaisse, plantation en cœur d'îlot).

Le parc Clemenceau est le seul espace vert public à l'échelle du faubourg. Ces arbres remarquables dont les frondaisons émergent des toitures et débordent sur l'avenue donnent un caractère moins minéral au secteur densément construit et routier dans lequel il s'inscrit. Les espaces végétalisés de l'impasse de la Gerbe et le parc Clemenceau sont en continuité et forment une ambiance végétalisée dense.

Le parc est inclus dans un ancien ensemble religieux, le domaine des Carmes Déchaussés, dont l'implantation (XVII^e) est préalable à la construction du faubourg (XIX^e). Le parc est adossé à l'ancien Couvent des Carmes. Dès lors emprise fut végétalisée, voire cultivée, et ce jusqu'à la rue Chaptal, impasse de la Gerbe actuelle comprise.

Plus récemment, le périmètre du Parc proprement dit (arbres de hautes futaies sur pelouse) s'est agrandi sur l'ancienne emprise des bâtiments du commissariat qui avaient été construits à l'arrière de l'église et du couvent (début des années 90), puis sur des parcelles de jardins vivriers en fond de parcelle (début des années 2000). En 2002, la Ville acquiert le Parc et l'aménage pour l'accueil du public.

Le parc Georges Clemenceau s'inscrit entre l'avenue du même nom, la rue Balard et l'actuel ensemble scolaire privé. Deux entrées permettent d'y accéder, celle principale et historique de l'avenue Clemenceau et une seconde depuis la rue Balard, plus usitée à présent.

La composition du parc est simple : sur une longue parcelle perpendiculaire à l'avenue (1,1ha), ceinte de murets ou de grilles, de grandes pelouses en surplomb des rues adjacentes sont plantées au centre d'arbres de hautes tiges d'essences exotiques et indigènes (espace boisé classé). Une circulation en boucle et des jeux sont disposés à l'ombre des houppiers. La partie du Parc gagnée au début des années 2000 a été récemment plantée d'arbres fruitiers. En fond et limite de parcelle, des jardins partagés assurent la transition avec le passage de la Gerbe.

Aujourd'hui le parc fait partie des 11 espaces verts "test" en matière de gestion écologique.

Des associations d'habitants se sont impliquées pour l'acquisition du parc par la ville, et désormais dans son évolution : plantations d'arbres fruitiers menées par les services techniques de la ville avec leur participation, gestion des parcelles de jardins.

L'ensemble végétalisé que forme le Parc Clemenceau et l'impasse de la Gerbe -sa forme, son orientation l'ouverture en profondeur- est un évènement singulier, imprime au quartier de faubourg la marque de l'ensemble historique des Carmes Déchaussés. Garder l'ouverture, en protégeant le Parc mais aussi les parcelles végétalisées et le passage piéton de l'impasse de la Gerbe est la garantie de la cohérence spatiale de l'ensemble de l'îlot.

L'articulation spatiale et d'usage entre l'avenue Clemenceau et l'intérieur du parc n'est aujourd'hui pas convaincante : les utilisateurs du parc ne sont pas isolés de l'espace routier que constitue l'avenue et délaissent cette frange. Les espaces végétalisés supportent une pression humaine conséquente, ainsi, les surfaces de pelouse sont dégradées et de grandes parties de terre à nue les ponctuent : ce sol n'abrite que difficilement une strate herbacée éparses. Un grand espace canin, peu qualitatif, est réservé sur la périphérie du parc au niveau de la rue Balard.

Cela concourt à dévaluer l'image du lieu et sa qualité d'usage. L'évolution probable de la gestion du couvert végétal bas ("test" de gestion écologique), une réflexion sur l'aménagement global du parc tenant compte des usages contemporains, ne pourront qu'aller dans le sens de la protection du patrimoine.



à droite :
 Perspective depuis l'entrée principale du jardin haut,
 Parterres et buffet d'eau en fond de perspective,
 Jardin bas, miroir d'eau depuis la bâtisse principale,

à gauche :
 Allée piétonne longeant le mur de soutènement entre
 les deux niveaux de jardin,
 Photographie aérienne du Parc de la Guirlande dans
 son contexte urbain, le parc est maintenant inclus dans
 un quartier de bâtiments résidentiels collectifs.

PARC DE LA GUIRLANDE

Le parc de la Guirlande, situé en limite du Faubourg Figuerolles, est inclus dans le sillon vert formé autour de l'avenue de Lodève.

Aujourd'hui, le parc est pris en étau entre deux quartiers résidentiels : au Sud la cité Gély, ensemble d'HLM en pleine restructuration, au Nord des résidences privées insérées dans des parcelles plus végétalisées. Deux publics sont donc enclins à se rencontrer au sein du Parc, d'envergure modeste, initialement prévu pour un usage privé. Au centre du parc la Maison pour Tous Albertine Sarrazin est un des principaux services publics implantés dans le quartier.

Le domaine a été acquis par la ville en 1978 y compris le jardin d'agrément du XVIII^e siècle, inscrit à l'Inventaire des sites pittoresques de l'Hérault. Le périmètre du domaine a été remanié. Au début des années 80, les bâtiments A et B de la résidence de la Guirlande ont été construits sur la partie Nord du terrain (ancien champ), sans porter préjudice à la composition du parc.

Le Parc de la Guirlande est composé de deux niveaux, longs plateaux jardins, disposés successivement dans la pente naturelle du terrain. La bâtisse principale du Parc s'accroche au mur de soutènement central.

Le jardin haut est axé sur une grande perspective orientée Nord-Est/Sud-Ouest qui se prolonge à l'extérieur du parc jusqu'à l'avenue de la Liberté par un mail de muriers. Depuis le portail principal et ouvragé, une allée centrale sous couvert d'un mail de tilleuls et de marronniers est ponctuée de vases et de statues de pierre, jusqu'à un parterre à la française avec en son centre un bassin d'ornement. Des bâtiments, une orangerie et des murs de soutènement ouvragés bordent le jardin sur ces longs côtés. Le fond de plan de cette longue perspective est constitué d'un buffet d'eau orné de rocaille, des vestiges de fresques sont visibles sur la façade.

Le plateau bas est un parc arboré, de plain-pied avec la façade principale du corps de logis, mais aussi des quartiers résidentiels adjacents dont il est le parcours privilégié pour traverser le parc.

Aménagé comme un grand parterre à la française, des espaces sous-couverts en périphéries, une place centrale avec miroir d'eau devant la bâtisse, une pièce de pelouse puis un espace de jeux pour enfants s'y succèdent. L'ensemble du patrimoine arboré est intéressant, mêlant arbres de parcs (essences exotiques) et essences indigènes.

Le Parc de la Guirlande est un exemple de maison des champs du XVIII^e siècle, résidence secondaire située à l'extérieur de l'Ecusson, dans la campagne. Au fil des évolutions urbaines, le parc a gardé une place stratégique dans l'organisation du quartier, offrant un espace vert potentiellement de grande qualité pour tous les habitants.

Mais le passage d'un usage privé à public est loin d'être évident, surtout en l'absence de gardiennage : des dégradations, voire actions de vandalisme ont fortement appauvri les éléments patrimoniaux du lieu, et en particulier du jardin haut (rocailles, mobilier et statues de pierre, façades des bâtiments). L'ensemble du parc, et en particulier la pièce d'eau, est visité régulièrement par les chiens errants. L'usage de ce lieu à l'origine jardin d'agrément (mode de gardiennage, amplitude horaire et spatiale de l'ouverture au public) n'est pas adapté à sa conservation.

Les interfaces entre le parc et les quartiers résidentiels qui le jouxtent ne concourent pas à améliorer la qualité du lieu : côté Nord, les aménagements de la rue Tour Gayraud sont prioritairement axés par les contraintes du réseau viaire (panneaux routiers, bâteaux, largeur des trottoirs) et les accès au parking sous-terrain de la résidence. La composition des façades du bâtiment C de la résidence de la Guirlande, face au portail d'entrée, ne tient pas compte des circulations et vues intérieures du parc. Ainsi l'accroche du parc dans son contexte urbain est peu à peu gommée par une accumulation d'éléments et signes qui banalisent le lieu. Au Sud, côté Cité Gély, les travaux de rénovation urbaine n'ont pas encore entamée la requalification du parvis-parking devant l'entrée du parc. L'ajout de l'espace de jeux pour enfant a été réalisé sans égards pour l'identité et les particularités du Parc. Le choix des matériaux de sol et des

éléments de mobilier sont inappropriés au lieu, banalisant, les travaux de nivellement portent atteinte à la qualité des espaces et des plantations.



En haut, photographie aérienne du square Figuerolles dans son contexte urbain. La proximité du Parc de la Guirlande (visible en haut à gauche) pourrait être source de réflexion.

En dessous, photographies du square Figuerolles en surplomb de la rue du faubourg Figuerolles.

SQUARE FIGUEROLLES

L'îlot dans lequel s'insère le square Figuerolles structure l'extrémité Ouest de la rue du faubourg Figuerolles, avant son contact avec la cité Gély. Les trois entités de la cité Zucharelli - logements, square et école du docteur Roux - se complètent pour former un ensemble cohérent.

Il se trouve à proximité du Parc de la Guirlande. Cependant, le square Figuerolles est le seul square du faubourg ouvert 24h sur 24 et qui permet la pratique du sport. Il complète ainsi l'offre d'espaces verts du quartier.

La Cité Zucharelli, premier ensemble immobilier HBM de Montpellier, est construit au milieu des années 50. Le square Figuerolles s'insère entre les bâtiments de la cité et l'école du Docteur Roux, préexistante.

L'îlot constitue les derniers bâtiments de l'Ouest du Faubourg jusque dans les années 60 avec la construction de la cité Gély.

Le square Figuerolles a toujours été un espace ouvert en continuité de l'espace public, grande place piétonne entourée d'alignement de sophoras et gleditzias (double-alignement sur la rue du faubourg Figuerolles).

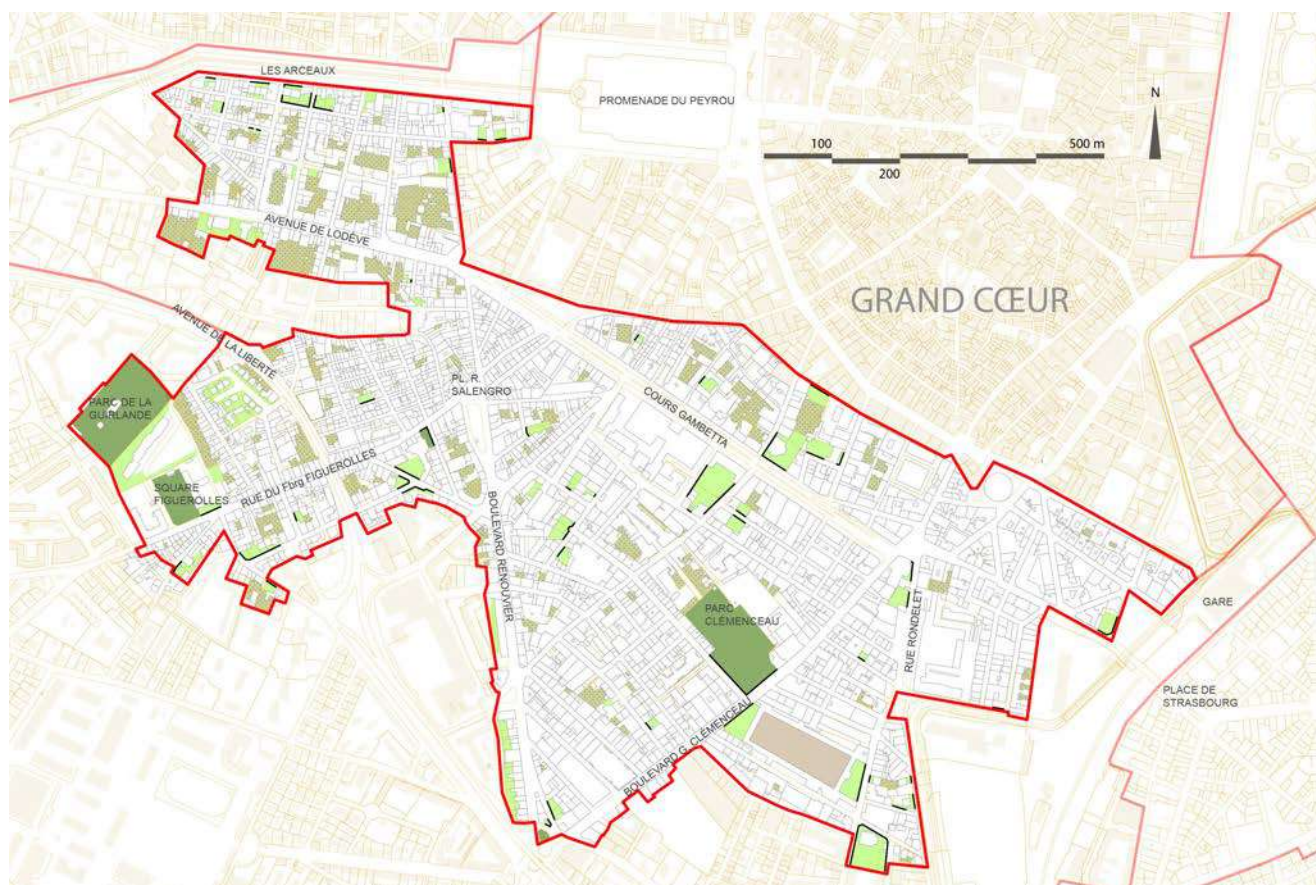
Le square est en situation de surplomb sur la rue du Faubourg Figuerolles (1,80 m), on y accède par des escaliers ou par la voie routière desservant les parkings de la Cité. La différence de niveau entre cette voie et l'intérieur du square est matérialisée par un muret bas maçonné contre lequel sont installés des bancs. De l'autre côté, la façade de l'école est ponctuellement ouverte sur le square.

À partir des années 1980, le centre du square est aménagé : mail de gleditzias, puis terrain de sport sur surface minéralisée.

Au niveau écologique, le square ne présente aucun site de naturalité.

Le square Figuerolles est un lieu potentiellement attractif pour les nombreux habitants du quartier. Cependant le niveau d'entretien actuel ne met pas en valeur l'espace, les plantations, les équipements sportifs et dévalorise l'ensemble de l'îlot. Le sol est particulièrement dégradé.

Les accès au square (seuils, escaliers), les interfaces entre square et logements (locaux techniques, poubelles) ne sont pas soignées ou non-adaptées. Tous ces éléments brouillent la compréhension de l'ensemble, le dévalorise au niveau patrimonial.



En haut à gauche, jardin de carrefour rue Raoux, en dessous, entrée de cœur d'îlot rue du Général Campredon, Ci-dessus, arbre remarquable visible depuis la rue Draparnaud.

LES JARDINS PRIVÉS ET ARBRES REMARQUABLES

La présence de jardins et d'arbres remarquables fait écho aux densités construites du faubourg. Dans ces quartiers, les jardins restent des ponctuations dans le tissu urbain. Ils sont souvent confidentiels et se découvrent au détour d'une rue, par le débordement des houppliers d'arbres sur le volume de l'artère.

Autour de la gare, les quartiers de type Haussmanniens sont dépourvus de jardins.

Dans les quartiers compris dans le grand triangle central défini par l'Avenue Clemenceau, le Cours Gambetta et le boulevard Renouvier, des jardins sont ponctuellement visibles depuis l'espace public, derrière des murs de clôtures maçonnés et ouvragés.

Rue Enclos Fermaud particulièrement, et dans l'ensemble du quartier, le volume végétal des jardins clôturés sont complémentaires des façades pour définir le cadrage des artères.

Dans les quartiers situés au Nord de l'Axe Gambetta-Lodève, les îlots sont plus larges, les jardins plus nombreux. Des jardins des anciens hôtels particuliers s'ouvrent sur le Cours. Ils font écho aux plantations d'arbres de haute futaie des alignements.

Des jardins de cœurs d'îlots forment des écrans pour une végétation plus dense, ou plusieurs strates de végétation s'étagent. Les végétaux débordent par dessus les murs de clôture, les portails de fer forgé.

Près des Arceaux, le parcellaire offre un tissu plus lâche, où les jardins sont nombreux, très présents dans l'espace urbain sur les larges parcelles, plus discrets auprès de l'habitat pavillonnaire. On retrouve également des cœurs d'îlots jardinés, non visibles depuis le domaine public. Des arbres remarquables dont les frondaisons émergent des toitures et donnent un caractère moins minéral au secteur sont le signe caractéristique des cœurs d'îlots jardinés de faubourg.

Dans le quartier des Saints, les végétaux sont moins nombreux, la densité ne le permet que peu, les cœurs d'îlots sont investis par des constructions, et seuls quelques jardins et arbres émergent du tissu. À noter cependant l'inauguration en 2013 du square du Père Bonnet. À l'échelle d'un jardin particulier, ce square public qui a profité de la démolition d'un bâtiment d'angle d'îlot propose un espace vert de proximité et des parcelles de potager collectif.

Enfin, dans le quartier du faubourg Figuerolles, de part et d'autres de l'avenue de la Liberté, des jardins agrémentent les quartiers pavillonnaires et donnent une identité particulière à ces rues, toutes proches du quartier des Saints.

On peut identifier quatre grandes caractéristiques des jardins au sein 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 d'impact urbain des jardins d'hôtels particuliers accompagnés de murs de clôtures ouvragés.
- La présence de végétation, appréciable à proximité immédiate du centre historique, des jardins de quartiers résidentiels de petites maisons, accolées ou non, témoin de l'urbanisation du début du XX^{ème} siècle.
- La présence, étonnante dans ces quartiers de faubourgs, de parcelles de grands jardins densément végétalisés, et de leurs arbres remarquables, notamment en cœur d'îlot.

La protection de ces différentes caractéristiques, face à la tentative de densification, doit être un des objectifs de la présente étude.



Les jardins des anciens hôtels particuliers



Les jardins des grandes parcelles



Les petits jardins sur rue



Les jardins des quartiers résidentiels (quartier des Arceaux, quartiers arrières du faubourg Figuerolles)

1.2.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- LES TYPES DE BATIMENTS SELON LEUR USAGES
- LES TOITS
- LES DEBORDS DE TOITS ET LES COURONNEMENTS
- COMPOSITION, MODENATURE ET DECOR DES FACADES
 - Les façades en pierre de taille
 - Les façades enduites avec des modénatures en pierre
 - Typologies architecturales du XX^e siècle
 - Décors et modénatures
 - Le traitement des angles : angles arrondis
 - Le traitement des angles : pans coupés
 - Les garde-corps en ferronnerie
 - Les portes
 - Les fenêtres et volets
- LES SEQUENCES DE FACADES HOMOGENES
- LES CLOTURES
- LES ALTERATIONS
- UN PATRIMOINE EVOLUTIF



Logements collectifs (le rez-de-chaussée peut être occupé par des services ou commerces)



Logements individuels (bâti continu, quelques maisons isolées et hôtels particuliers)



Activités



Equipements



Edifices religieux

LES TYPES DE BATIMENTS

Le tissu urbain des faubourgs est composé principalement d'immeubles de logements bâtis en continu d'une limite latérale à l'autre à l'alignement des voies.

Ce sont

- des logements collectifs, immeubles de rapport ou immeubles à caractère résidentiel. Les rez-de-chaussée sont occupés par des logements ou, sur les voies majeures ou les places par des commerces et services.
- des maisons de ville, organisées en bande continue ou semi-continue alignées sur la rue. Elles peuvent ne donner que sur l'espace public ou être accompagnées de cours ou de jardins. Cela va de l'ancien hôtel particulier ou la belle maison bourgeoise aux maisons d'ouvriers ou maisons d'artisans dont le rez-de-chaussée comporte une remise ou un atelier. Dans le faubourg Figuerolles se trouvent des maisons d'agriculteurs qui comportaient une remise ou grange en rez-de-chaussée pour les animaux et parfois un grenier.

Plus on se rapproche de la gare Chaptal, plus les grands hangars, témoins de l'activité industrielle du quartier se mélange aux immeubles d'habitations, les maisons individuelles, accolées ou non, apparaissent.

Ces maisons se sont construites en limite de faubourgs (rues Enclos Fermaud, Anterrieu, des Cigales) ou dans les parcelles restées vides (impasse de la Gerbe) à partir des années 30, insérées dans des jardins.

Des équipements public (lycée, écoles, poste, CAF) ou privés (parking), des établissements culturels témoignent aussi de la diversité du tissu urbain des faubourgs et de leur animation.

Les bâtiments les plus anciens s'inscrivent dans la trame urbaine et l'échelle des faubourgs (lycée Clemenceau, églises...).

Les bâtiments contemporains tranchent souvent par leur volume, implantation et leur architecture (la poste, la CAF, le parking Laissac, le supermarché du boulevard Clemenceau)

LES TOITS

Le matériau traditionnel de couvertures est la terre cuite (tuile canal ou tuile plate suivant la typologie du bâti). Cependant certains éléments sont parfois en zinc, ardoise ou plomb.

Les toits sont en général à deux pentes, faîtage et égouts sont perpendiculaires à la voie. Des croupes marquent les angles des voies.

Quelques toits à la mansarde avec le brisis en ardoise, bâtis le plus souvent en pierre de taille, signalent les belles demeures de la fin XIX^e /début XX^e siècle.

Les bâtiments de la première moitié du XX^e siècle sont recouverts de tuiles mécaniques plates, les pentes de toits sont plus raides et les faîtages peuvent être perpendiculaires aux rues, avec des façades principales en pignon.

La toiture est généralement posée sur un élément de couronnement, bandeau, corniches, ou un simple débord sur chevrons qui participe à la composition de façade. Ces débords sont en harmonie avec la typologie du bâti.

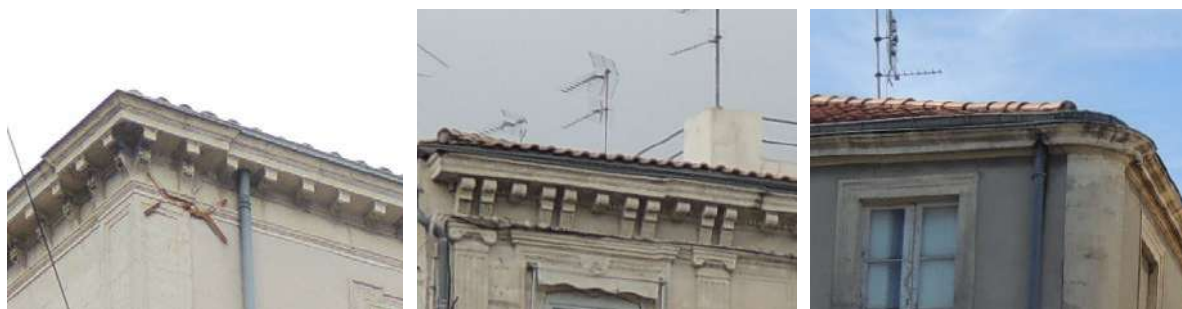
Les toits comportent peu d'ouvertures (hormis les lucarnes en brisis des toits mansardés) : des petites fenêtres de toit permettent un accès au toit pour une personne.

Dans les immeubles plus importants de type haussmanien, des ciels de toit éclairent les cages d'escaliers.

Ces toits, en général peu altérés, sont des constituants importants du paysage urbain dont ils contribuent à la qualité et il est essentiel de les préserver.



Les débords de toit et les couronnements



Corniches en pierre



Corniches en pierre avec frontons



Corniches en pierre de taille avec frontons



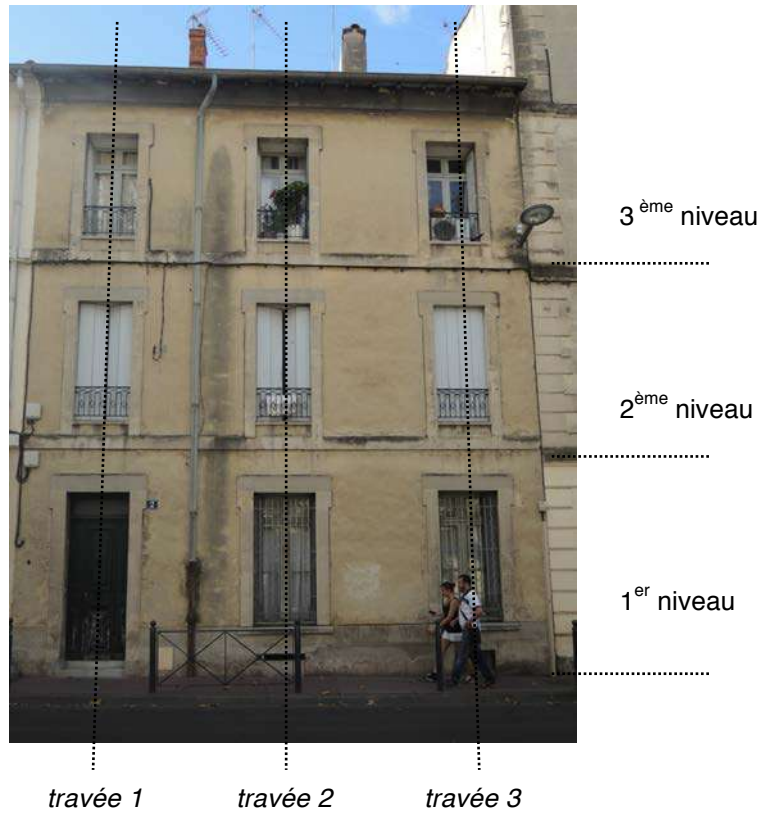
Débords de toits sur chevrons



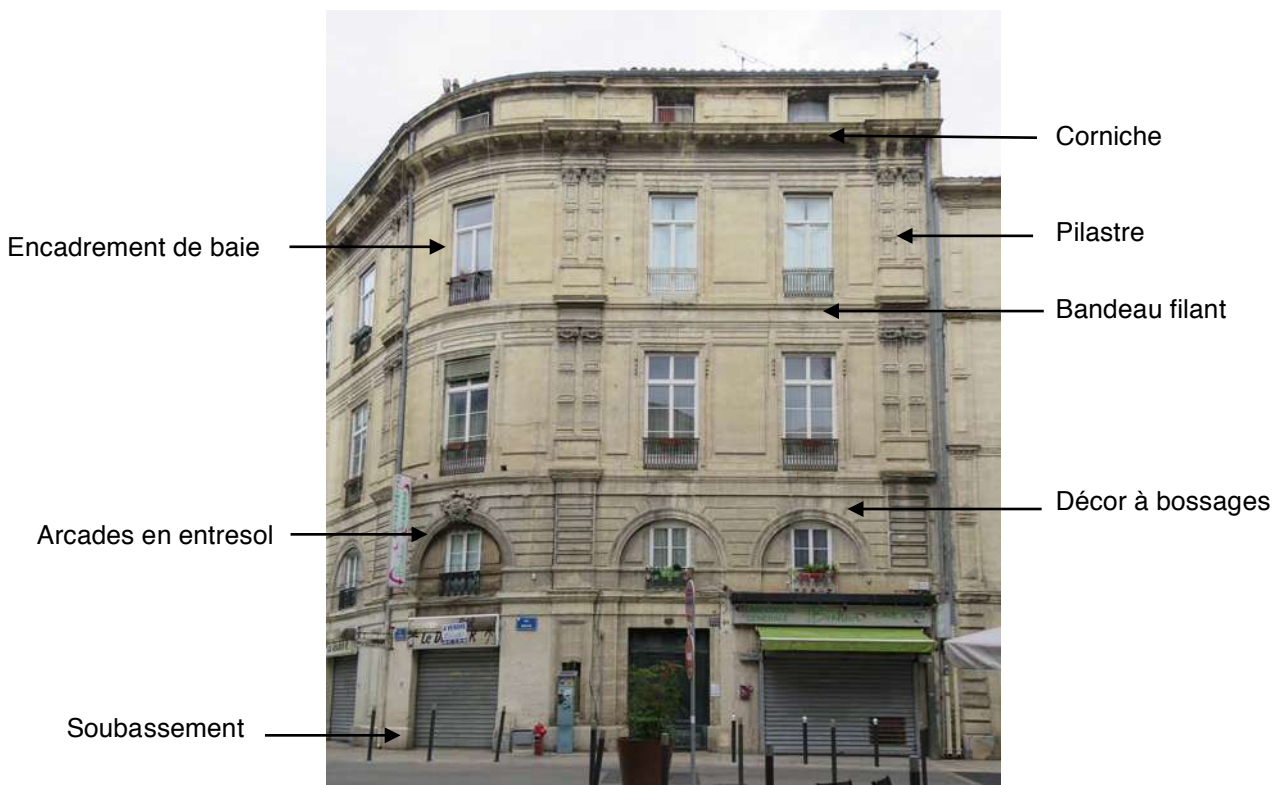
Génoise

Corniches en béton et en pierre

Corniche en béton



Exemple de façade enduite avec modénature en pierre



Exemple de façade en pierre de taille

COMPOSITION, MODENATURES ET DECORS DES FACADES

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

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

La hauteur des baies diminue souvent du rez-de-chaussée vers les étages supérieurs. Le dernier niveau comporte des baies plus basses.

Le respect de la composition initiale de la façade (trame, trumeau, descente des charges jusqu'au rez-de-chaussée) est bien souvent l'un des garants de l'intégrité d'un immeuble.

Les façades sont

- soit en pierre de taille, calcaire clair issu des carrières proches de la ville,
- soit en maçonnerie de moellons ou de briques. Le mur est revêtu d'un enduit à la chaux et la pierre de taille assure les fonctions structurelles et apparaît en soubassement, en encadrement de baies, en chaînage (pilastres, bandeaux filants, corniches), en encorbellement (consoles, balcons, appuis de fenêtres).

Les enduits utilisent des sables aux tonalités proches de la pierre. Quelques traces peu nombreuses attestent de l'utilisation de badigeons de chaux colorés aux ocres et aux terres naturelles.

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

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

Certains bâtiments réalisés plus tardivement au XX^{ème} siècle (années 1910 aux années 1950), présentent des typologies représentatives de leur époque.

Cela va des maisons en pierre de type meulière, aux décors riches et travaillés aux premiers bâtiments aux décors en béton armé, avec parfois les premiers toits entièrement en terrasse.

Les bâtiments sont souvent l'œuvre d'architectes montpelliérains reconnus, Edmond Leenhardt, Léopold, Louis ou René Carlier, ..

Quelques-uns ont un intérêt architectural indéniable et lorsqu'ils s'intègrent dans les fronts bâtis plus anciens tout en se remarquant par la qualité de leur composition et de leur réalisation, ils méritent d'être préservés.

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

Les façades en pierre de taille



Les façades enduites avec les modénatures en pierre de taille



Vestiges de modénature du faubourg XVIII^e



Petit bâti courant des faubourg



Les typologies de façades du XX^e siècle



Architecte E. Leenhardt



Architectes L. et R. Carlier



Agence de L. et R. Carlier

Si le secteur d'étude s'identifie par un patrimoine d'immeuble de faubourgs du XIX^e siècle, quelques éléments représentatifs de la première moitié du XX^e siècle enrichissent également le faubourg dont le développement se situe à la charnière de deux siècles.

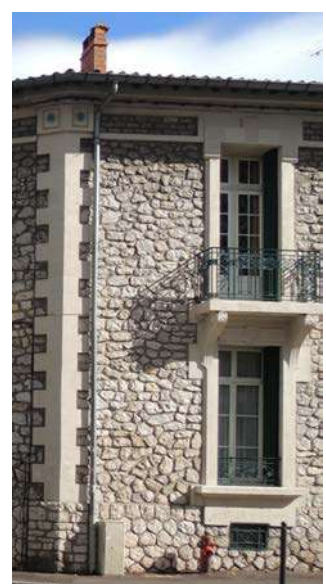
Décors et modénature du XVIII^e au XX^e siècle



XVIII^e



XIX^e



début XX^e



1930



Le traitement des angles : arrondis



Le traitement des angles : pans coupés



Les garde-corps en fonte



Les garde-corps en ferronnerie



Les portes



Au-delà de l'aspect général de la composition de façade, tous les éléments de second œuvre participe à la qualité et à l'intérêt architectural et urbain de la façade. Les portes sont en bois et en général surmontées d'une imposte vitrée

Les fenêtres et volets



Les menuiseries sont en bois, les fenêtres en général à deux battants découpés en grands carreaux, souvent surmontés d'une imposte. Les bâtiments des années 30 présentent des découpages plus sophistiqués, avec des rythmes tertiaires. Les volets sont à lattes pleines, battants ou repliables en tableau.

ENSEMBLES ARCHITECTURAUX ET SEQUENCES DE FACADES

Ensembles architecturaux

Au XIX^e et au début du XX^e siècle, les îlots se sont remplis notamment sous la forme de petites opérations de constructions de deux à huit immeubles.

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



Rue Craponne



Rue Balard



Boulevard Clemenceau

Séquence de façades

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



Ensemble de façades aux caractéristiques proches rue Bazille Ballard

LES CLOTURES

Les jardins identifiés précédemment et qui participent à la qualité urbaine du secteur, ne doivent pas être séparés de leurs clôtures qui recèlent bien souvent des éléments de grandes qualités.

Les clôtures peuvent être des murs pleins (quartier des généraux) mais sont en général en harmonie avec la typologie du bâti.



LES ALTERATIONS - Alignement - Epannelages – Composition

Les bâtiments contemporains ne respectent pas forcément les épannelages des rues, trop hauts ou sans débord de toit pour marquer le vélum. La composition des façades ne reprend pas le rythme vertical et la petite échelle de détail du bâti constitutif des faubourgs



Bâti intéressant mais trop haut



Perte du rythme parcellaire, présent en vis à vis



Bâti récent trop haut, décor pauvre.



Perte de l'alignement à la rue, du rythme vertical.

La disparition des toits et des couronnements perturbe la régularité des fronts bâtis. Les remaniements des ouvertures avec perte de la composition de façade, le remplacement des menuiseries par des modèles hétéroclites non adaptés à la typologie des façades porte atteinte à l'intégrité des façades.



LES ALTERATIONS - Revêtements – Éléments rapportés

Certains revêtements sont inadaptés à la typologie des façades et peu compatibles avec les supports : enduits au ciment, enduits colorés ou peintures.



Les aménagements des rez-de-chaussée commerciaux altèrent la lecture des façades par le masquage des éléments de modénature, par le caractère hétéroclite et agressif des devantures et des enseignes. Les réseaux et coffrets divers en façade portant atteinte à la lecture de l'architecture.



UN PATRIMOINE EVOLUTIF

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

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



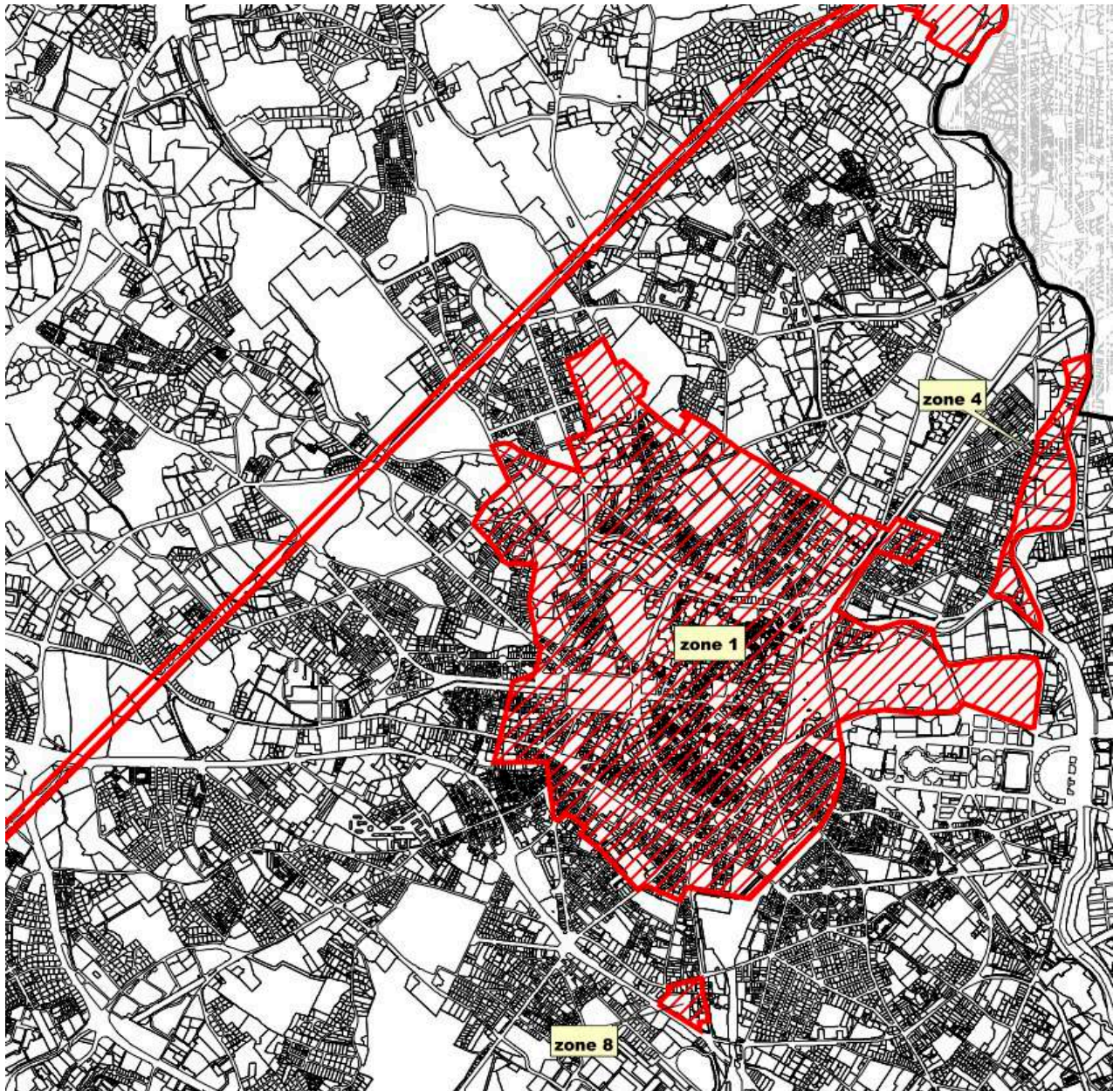
Exemples de surélévations respectueuse des gabarits et de l'architecture initiale du bâti



Exemples de réaffectations de batiments industriels

1.2.3 LES AUTRES PATRIMOINES

- ARCHEOLOGIE
- PATRIMOINE CULTUREL LOCAL



ZPPA : Zone de présomptions de prescriptions archéologiques

SITES ARCHEOLOGIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PATRIMOINE CULTUREL



Porte d'un ancien hôtel particulier

Les faubourgs Gambetta/Clemenceau, urbanisés progressivement depuis le XVII^{ème} siècle, sont des lieux à forte connotation historique, où se mêle la mémoire des populations très diverses qui y ont vécu.

A proximité de l'Ecusson se retrouvent les anciens couvents et édifices culturels, les hôtels particuliers, témoins de l'opulence de la ville du XVII^è au XIX^è siècle.

Au sud et à l'est, vers les gares, la mémoire industrielle des faubourgs se lit dans le bâti, fabriques, hangars, habitations ouvrières. A l'ouest, les quartiers plus résidentiels se sont installés près de l'aqueduc.

Les espaces publics, places, parcs, coins de rue, sont animés, appropriés par les habitants.



Maison XVIII^è au sein de la raffinerie



Les terrasses au pied des Arceaux



Cité Zucarelli, premier HBM de Montpellier, vers 1950
Le passé industriel se lit dans la forme urbaine et les bâtiments



Anciens hangars reconvertis (FRAC)

Figuerolles a toujours été un quartier d'immigration populaire avec une forte identité, où depuis le XIX^e, la vie associative y est forte.

Les lieux publics sont animés, les « Ecritures de quartier » caractérise Figuerolles

Si le tag est souvent vécu comme une agression, dans le quartier des Saints il contribue à l'identité social des lieux, exprimant sur les murs la vie propre à cet espace.



LES ARCHITECTES LOCAUX

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

Edmond Leenhardt (1870-1950)

E. Leenhardt est né en 1870 à Montpellier. Son père médecin est issu d'une famille comptant parmi les notables protestants montpelliérains. Il intègre l'école des Beaux-Arts de Paris pour se consacrer à des études d'architecture.

En 1898, à l'âge de 28 ans, il obtient son diplôme ADG (Architecte du Gouvernement) et revient à Montpellier pour exercer son métier. En 1899 il épouse Pauline Tissié, fille de l'un des plus riches banquiers de Montpellier.

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



Son domaine d'exercice est très vaste : équipements, monuments, logements, mobilier, ferronneries d'art...

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



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

On lui doit le projet de développement de la ville jusqu'au Lez et la création d'un boulevard périphérique. Il travaillera jusqu'à sa mort en 1950, mais à partir de 1933, il s'associera avec son neveu et architecte, Jean de Richemond qui lui succèdera en reprenant son agence. »



Léopold, René et Louis Carlier

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

René Carlier a construit avec son père Louis des logements sociaux ou locatifs à Montpellier. C'est l'un des 2 concepteurs du bureau de poste Rondelet. Il utilise le béton mais répond aussi aux goûts plus traditionnels de sa clientèle en limitant son usage à certains éléments comme les colonnes et les parties saillantes, le reste étant en pierre. La nouveauté vient alors de la volumétrie, en alliant jeux de percements, tablettes horizontales, et bow-windows à pans coupés. Il développe par ailleurs une écriture régionale à travers ses maisons qui ornent les faubourgs où l'on retrouve l'emploi de cordons de génoises.

Marcel Bernard (1894-1981)

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

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

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

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



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

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

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

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

1.3 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

1.3.1 OBJECTIFS DE PROTECTION

1.3.2 LIMITES DE L'AVAP

1.3.1 OBJECTIFS DE PROTECTION

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

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

Les caractères identitaires constituant la valeur patrimoniale du secteur sont listés et classés dans une première colonne descriptive selon des rubriques suivantes :

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

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

CARACTERISTIQUES DE L'IDENTITE DE L'AVAP	ENJEUX PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX
<ul style="list-style-type: none"> Le faubourg formé progressivement du XVII^e au XX^e siècle est essentiellement constitué de bâti continu implanté à l'alignement des voies. <p>Il participe à l'identité du centre ville et fait transition entre le centre historique et la périphérie.</p> <ul style="list-style-type: none"> La complexité de la structure urbaine témoigne des différentes strates historiques qui le constituent et de la permanence des tracés anciens. La petite échelle des tissus urbains et des bâtiments permet d'associer densité raisonnée et qualité de vie. Les typologies architecturales de la fin du XIX^e - début XX^e siècle dominant. 	<p>Préserver l'identité du faubourgs tout en permettant l'évolution du tissu urbain.</p> <p>Conservé lisible la trame urbaine , les strates historiques qui ont constitué le tissu urbain. Conservé l'échelle du tissu urbain .</p>
VALEURS ET ELEMENTS PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX A PRESERVER	OBJECTIFS D'UNE GESTION QUALITATIVE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES
Patrimoine urbain et paysager	
<p>SITUATION DANS LA VILLE - RAPPORT ENTRE LE QUARTIER ET LE CENTRE ANCIEN</p> <p>Deux couronnes de faubourgs de part et d'autre du cours Gambetta (lieu de l'ancienne palissade)</p> <ul style="list-style-type: none"> au nord la plus ancienne (XVII^e, XVIII^e) , au sud, les faubourgs XIX^e liés à l'arrivée du chemin de fer et au développement industriel et commercial de la ville. <p>Au sud/est le hameau ancien de de Figuerolles a été intégré dans l'extension des faubourgs.</p> <p>Mixité des activités, logements mais aussi commerces, écoles, fabriques, usines..</p> <p>L'AVAP est limitée à l'ouest par l'aqueduc, à l'est par la voie ferrée. Elle s'arrête au sud lorsque la densité de bâti à caractère patrimonial diminue.</p>	<p>Conservé l'identité de ces faubourgs de la fin XIX^e siècle, en opposition à la banalisation des quartiers en périphérie. Renforcer la cohérence d'ensemble en maintenant la lisibilité historique qui va de pair avec la diversité des tissus</p> <p>Rendre les faubourgs lisibles lors des traversées urbaines : homogénéité et qualité des fronts urbains (façades et toitures), des alignements bâtis le long des voies de traversées du faubourg. Conservation des petits gabarits des immeubles qui permettent de conjuguer densité et qualité de vie.</p>
<p>PAYSAGE URBAIN</p> <p>Un maillage de voie primaire détermine des secteurs de forme triangulaire ou rectangulaire.</p> <p>Le tissu urbain est dense et les façades à l'alignement structurent et qualifient les espaces publics.</p> <p>Axes urbains structurants : Cours Gambetta, avenue Clemenceau, boulevard Rénouvier/rue Saint-Louis, avenue de Lodève, rue du Grand Saint-Jean....</p> <p>Places : Salengro, saint-Denis, Pan Cabannes...</p> <p>Parc Clemenceau, parc de la Guirlande...</p> <p>Les jardins clôturés privés sont en continuité des fronts bâtis. Le houppier des arbres déborde sur l'espace ouvert vers la lumière de la rue ou du boulevard et le marque d'un volume végétal. Des alignements d'arbres définissent les artères principales</p>	<p>Conservé la lecture de la trame urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir le gabarit des voies (fermeture des rues par bâti ou clôtures hautes et grands arbres), le caractère régulier ou non des épannelages suivants les quartiers, avec le maintien notamment des hauteurs bâties, souvent faibles, la fermeture des angles des voies par du bâti, et le traitement hiérarchisé des espaces publics. Conservé l'homogénéité des façades le long des espaces publics avec matériaux et teintes. Conservé le caractère minéral dominant des façades, la tonalité de la pierre locale omniprésente. Conservé l'intégrité et la qualité des toitures. <p>Pérenniser les jardins qui accompagnent les fronts bâtis en conservant les volumes des végétaux et l'espace jardiné dans sa totalité, et adapter au contexte architectural et urbain la palette végétale et le mode de clôture.</p>

	Protéger les alignements d'arbres sur les artères principales.
PATRIMOINE ARCHITECTURAL	
<p>Présence encore forte du bâti édifié lors de l'urbanisation du quartier, avec des façades de gabarit et de qualité variable mais aux caractéristiques communes :</p> <p>façades minérales, composées, murs pleins, ouvertures verticales, épaisseur et rythme donnés par les balcons. Omniprésence de la pierre taillée calcaire clair en fond de façade ou en modénature. Présence de couronnement, encadrements, bandeaux, balcons, soubassement, chaîne et pilastres. La pierre ou les enduits de tons proches de la pierre donnent une tonalité d'ensemble homogène. Impact visuel très fort des ouvrages en ferronnerie (garde-corps des balcons, imposte). Portes en bois travaillées. Volets repliables en bois plein ou plus rarement persiennés.</p> <p>Toits en tuiles canals ou tuiles mécaniques plates fin XIX^e / début XX^e siècle. Ciel de toits pyramidaux en verre et acier.</p> <p>Éléments singuliers : Eglise St Denis, ancien couvent des Carmes, lycée Clemenceau, cité Zucarelli....</p> <p>Éléments témoins de l'histoire du lieu : XVII^e et XVIII^e, vestiges du bâti ancien (portes, décor..) Fin XIX^e : hangars témoins de l'activité industrielle.</p>	<p>Maintenir la lisibilité historique avec conservation des trames parcellaires et des immeubles courants de qualité qui constituent le tissu urbain.</p> <p>Identifier, hiérarchiser et préserver tous les éléments significatifs des typologies fin XIX^e, début XX^e siècle, bâti représentatif d'une typologie ou singulier, témoins des savoirs faire, et éléments avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la conservation et la restauration des façades en pierre et des façades travaillées. - la mise en valeur des éléments de modénature restant au sein de façades remaniées. <p>Un soin particulier est à porter à la préservation des éléments en pierre taillée et des ferronneries.</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'intégration des devantures et des vitrines dans les typologies fin XIX^e, début XX^e siècle.
Autres patrimoines : valeur archéologique, historique et culturelle	
<p>Zone de présomptions de prescriptions archéologiques</p> <p>Quartiers à forte connotation historique :</p> <p>Éléments du XVII^e : anciens couvents et édifices culturels, hôtel particuliers (bâti +jardins)</p> <p>Occupation XIX^e liée à la garde Chaptal : hangars et fabriques...logements ouvriers</p> <p>Cité Zucarelli, première habitation à bon marché de Montpellier</p> <p>Figuerolles : quartier populaire à grande activité associative au XX^e .</p> <p>Quartiers à forte connotation historique</p>	<p>Législation spécifique à suivre, hors AVAP.</p> <p>Maintenir la mémoire des faubourgs, l'identité et l'ambiance spécifique de chaque quartier...</p>

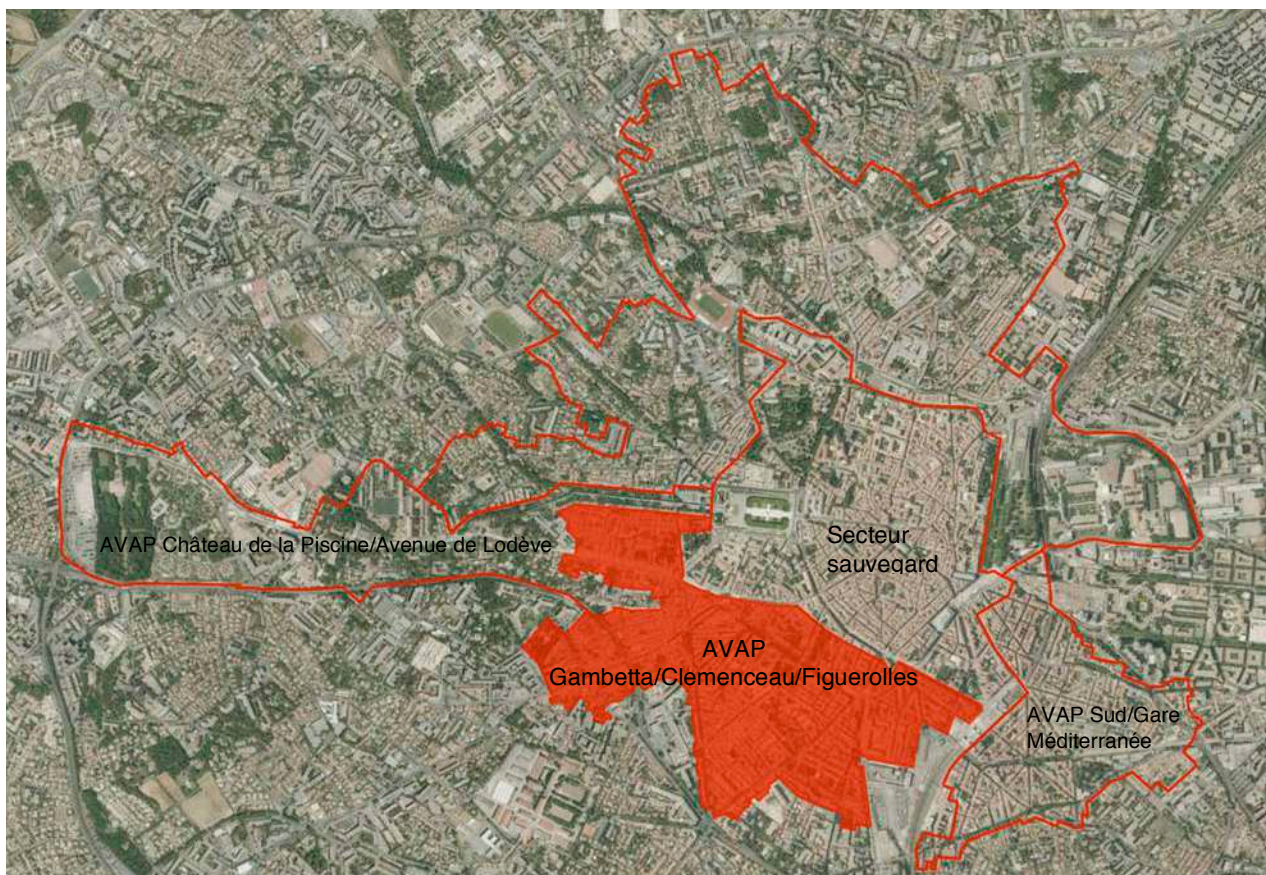
1.3.2 LES LIMITES DE L'AVAP

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

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

A l'ouest, les limites sont redéfinies avec celles de l'AVAP Château de la Piscine/avenue de Lodève. Cette dernière intègre les secteurs pavillonnaires, l'AVAP Gambetta/Clemenceau/Figuerolles les portions de tissu urbain bâti en continu à l'alignement des voies.

L'AVAP est étendue au sud/ouest pour inclure la totalité du faubourg Figuerolles. Elle intègre aussi les lotissements situés autour de la tour Gayrault, la cité Zucarelli et le parc de la Guirlande, autant d'éléments à valeur patrimoniale présents sur le cadastre de 1947, et qui confortent l'identité du faubourg face aux grands ensembles qui le jouxtent.



1.4 SOURCES DOCUMENTAIRES

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

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

Les sites internet ci-après ont été notamment consultés :

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

Certaines informations ont été trouvées dans les ouvrages suivants :

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

2 DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

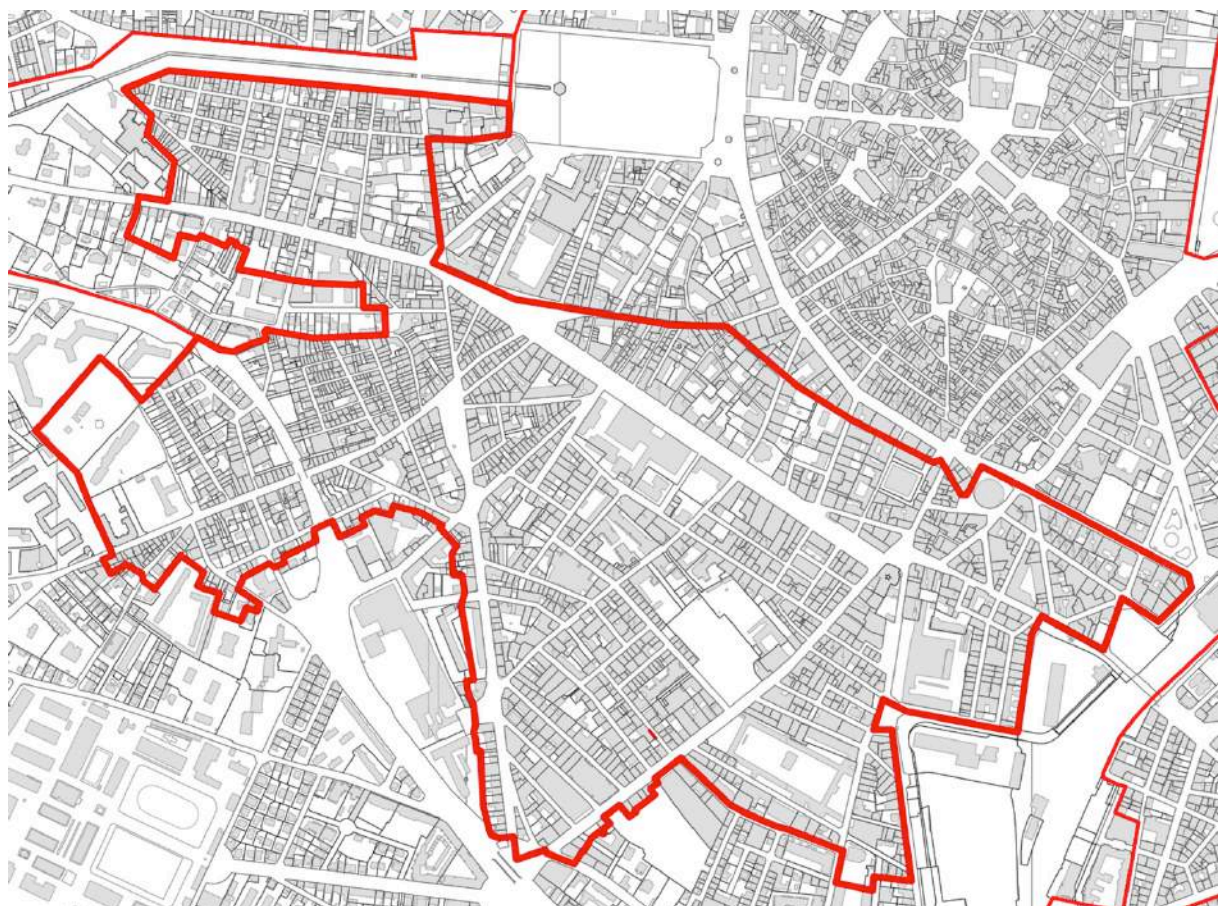
2.1..... CONTEXTE GLOBAL	115
2.1.1..... Objectif général de développement durable	115
2.1.2..... Exemplarité du patrimoine	115
2.1.3..... Limites de l'approche environnementale de l'AVAP	115
2.2..... CARACTÉRISTIQUES LOCALES	117
2.2.1..... Géomorphologie.....	117
2.2.2..... Climat.....	119
2.2.3..... Flore et milieux naturels	123
2.3..... POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE	131
2.3.1..... LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE	131
2.3.1.1. Objectifs d'économie d'énergie	131
2.3.1.2. Capacité des constructions et des tissus bâtis à répondre aux objectifs d'économie d'énergie	141
2.3.2..... LES ÉNERGIES RENOUVELABLES.....	159
2.3.2.1. Dispositifs, ouvrages et installations de production et d'exploitation d'énergie renouvelable.....	159
2.3.2.2. Capacité esthétique et paysagère des tissus bâtis et des espaces à recevoir ces dispositifs, ouvrages et installations.....	161
2.4..... ENJEUX ET OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE	171
2.5..... ANNEXE : Expertise Écologique menée par Naturalia dans le cadre des quatre AVAP	177

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

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

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

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



Limites de l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles

2.1. CONTEXTE GLOBAL

2.1.1. Objectif général de développement durable

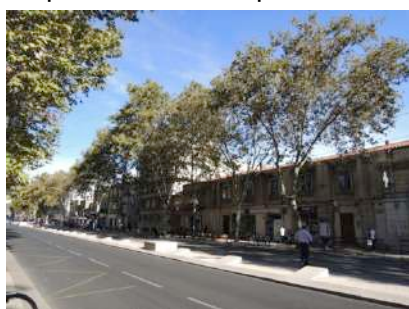
Historiquement construit autour de trois piliers, économique-social-environnemental, l'objectif général de développement durable, défini à l'article L110-1 du code de l'environnement, « vise à satisfaire les besoins et la santé des générations présentes sans compromettre les besoins des générations futures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

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

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

2.1.2. Exemplarité du patrimoine

Le patrimoine montpelliérain est exemplaire en matière de développement durable



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

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



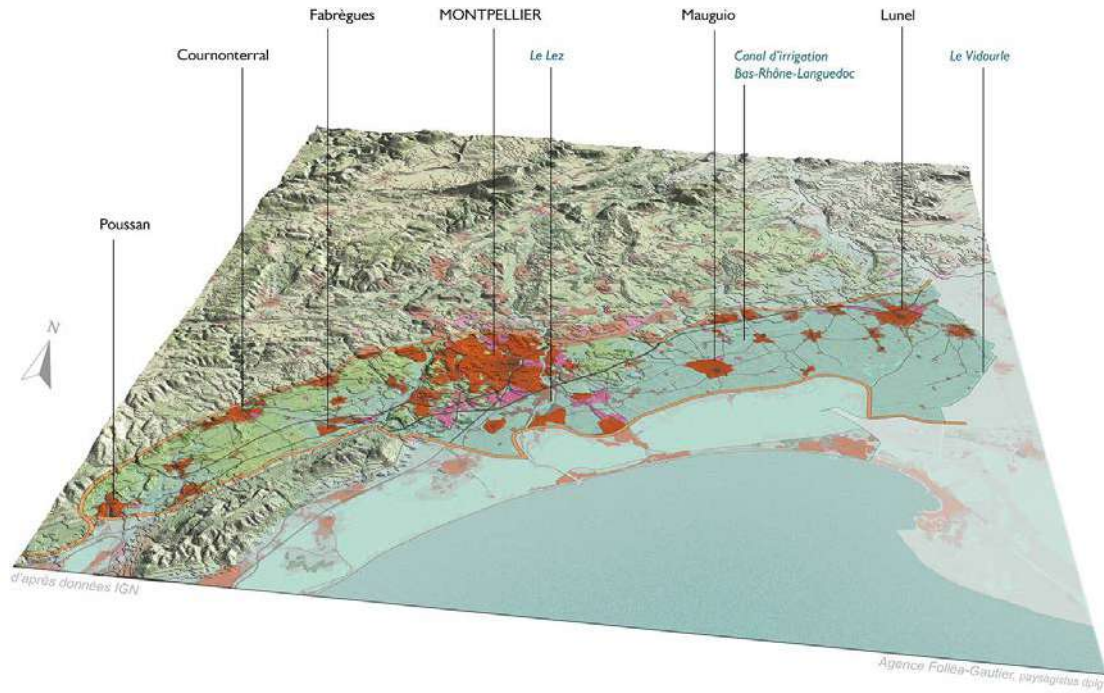
par les modes constructifs traditionnels qui entraînent :

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

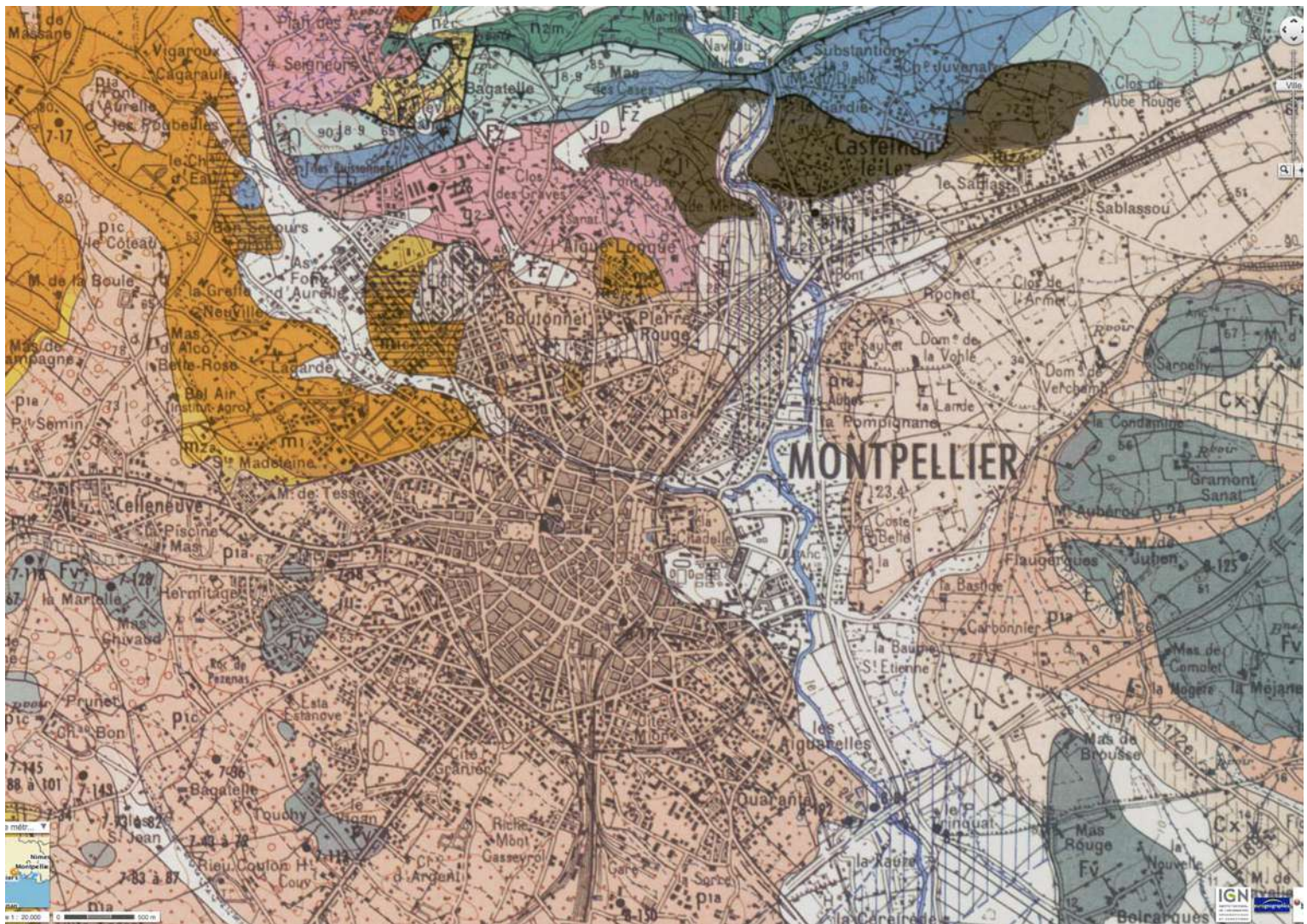
2.1.3. Limites de l'approche environnementale de l'AVAP

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

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



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



Carte géologique (Géoportail IGN-BRGM)

2.2. CARACTÉRISTIQUES LOCALES

2.2.1. Géomorphologie

Le territoire de l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles comprend un faubourg au sud-ouest de l'écusson, lui-même installé dans un site privilégié en léger surplomb au sud du Verdanson et à l'ouest du confluent du Verdanson avec le Lez.

• Relief et topographie

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

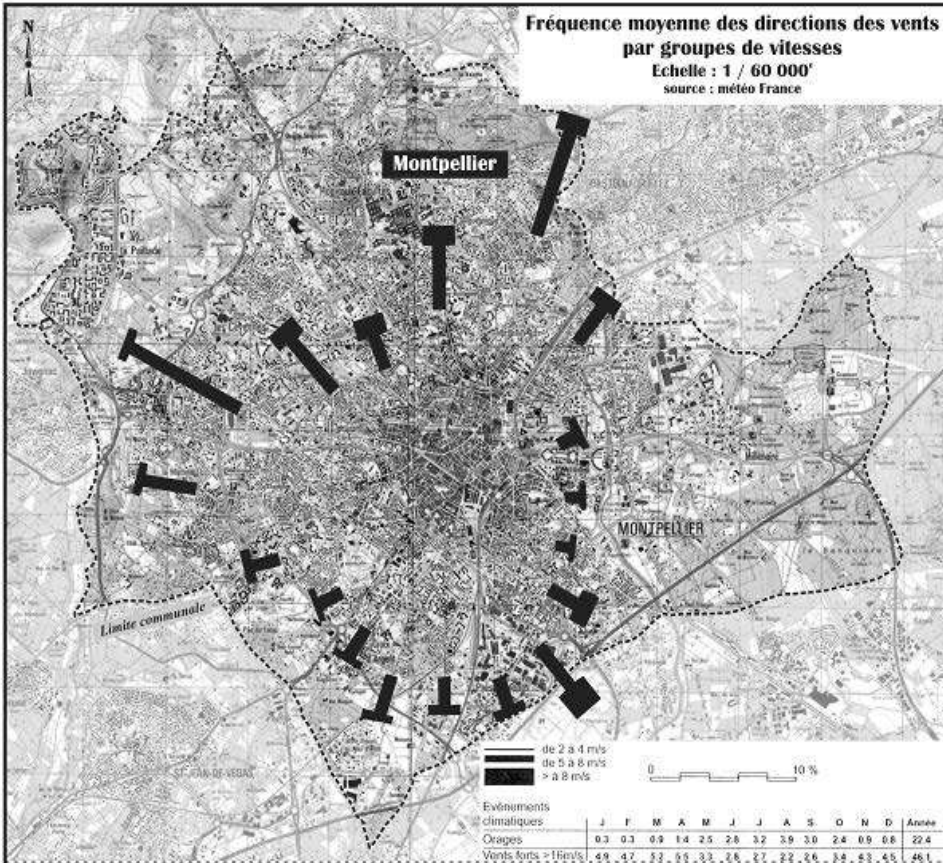
Le site de l'AVAP s'inscrit dans la logique générale d'installation de la ville, avec une pente douce et régulière de l'altitude 50 m avenue de Lodève jusqu'à l'altitude 27 m place Rondelet ; reflet de ce relief, le cours Gambetta s'étire parallèlement à une ligne de crête. Par contre l'urbanisation a fait totalement disparaître le ruisseau des Aiguerelles, même si le terrain suit globalement la pente de son bassin versant vers le Lez.

• Géologie et hydrogéologie

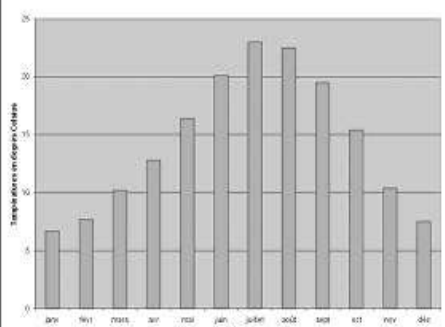
Le site est implanté uniformément sur des remblais de l'ère tertiaire Pliocène, d'épaisseur variant de quarante à cent mètres, qui constituent l'essentiel du sous-sol de la ville ancienne et de ses faubourgs, à l'ouest de la vallée alluviale du Lez.

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

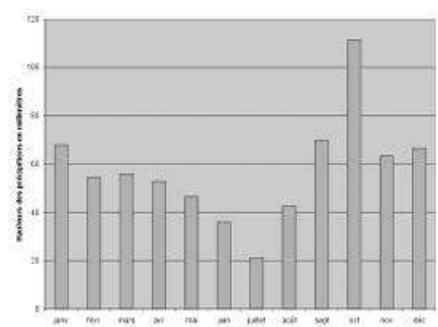
« La carte représentative de la vulnérabilité des eaux souterraines à la pollution, établie par l'Agence Régionale Languedoc-Roussillon du Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM), considère de manière générale, compte tenu de la présence et de la nature des formations géologiques en place, l'ensemble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



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



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

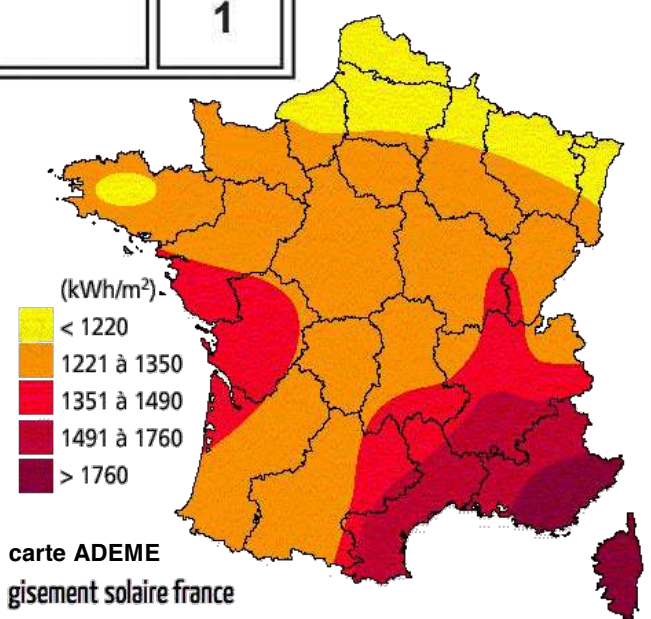


Climatologie

1

PLU – Edition septembre 2013

état initial de l'environnement du PLU p160



2.2.2. Climat

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

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

• Pluviométrie et ruissellement

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

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

Le territoire est situé quasiment entièrement sur le bassin versant des Aiguerelles, dont le coefficient d'imperméabilisation moyen atteint 70%, considéré comme un maximum. Les eaux de ruissellement sont évacuées par le réseau unitaire du centre ville ancien et des faubourgs qui a pour exutoire le Lez, les eaux pluviales comme les eaux usées étant récupérées dans un même système d'évacuation.

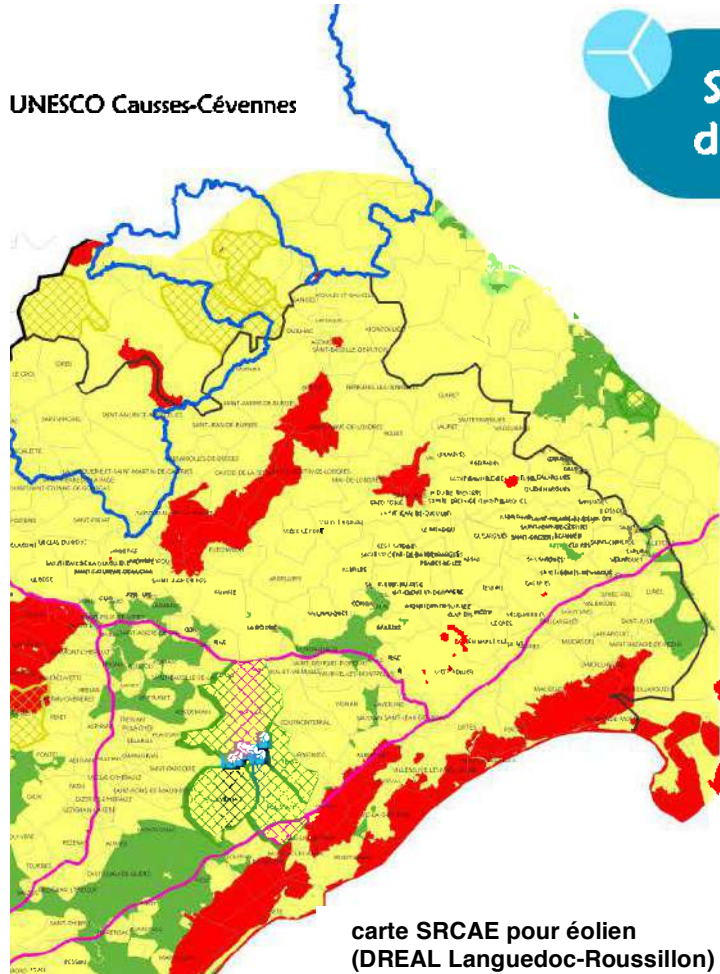
• Température et ensoleillement

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

Le potentiel d'énergie solaire de la commune est établi entre 1491 et 1760 kwh/m² en moyenne annuelle
(source : carte du Gisement solaire en France potentiel énergétique moyen en kwh/m² : ADEME)

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

UNESCO Causses-Cévennes



carte SRCAE pour éolien (DREAL Languedoc-Roussillon)

Schéma Régional Eolien du Languedoc-Roussillon

Hérault

Synthèse des enjeux

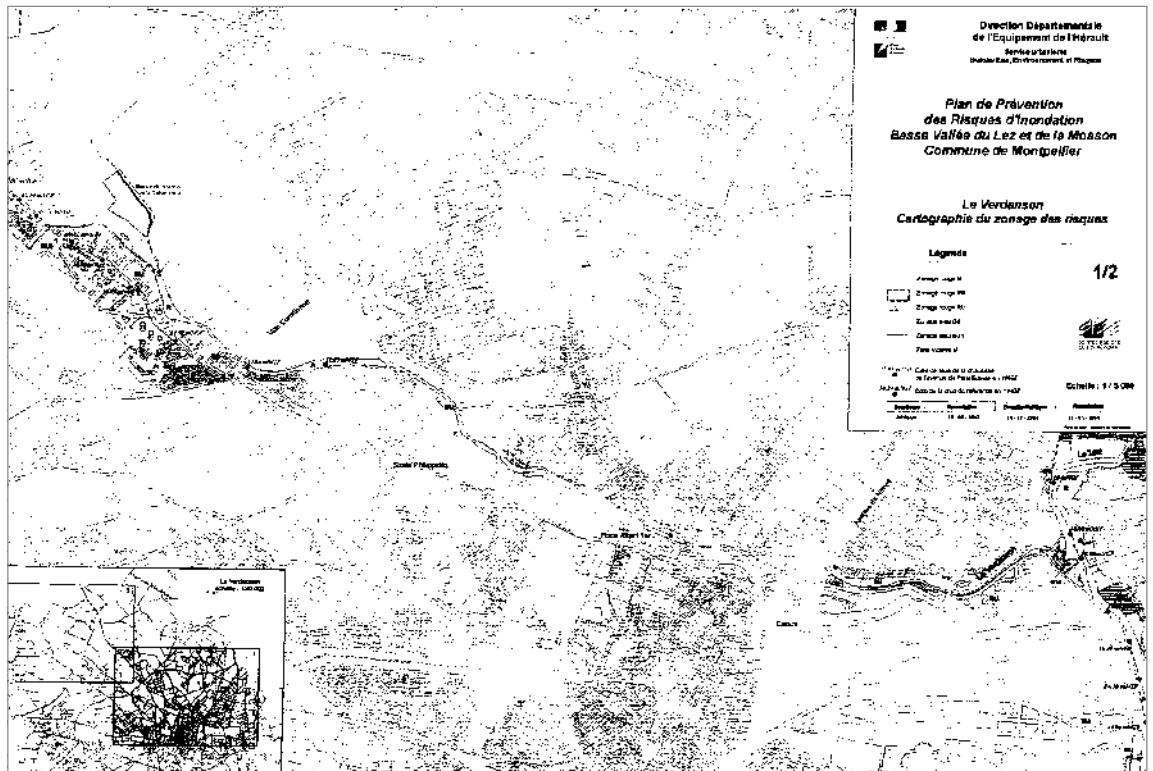
- Zones présentant des enjeux jugés faibles.
- Zones présentant des enjeux jugés moyens.
- Zones présentant des enjeux jugés forts.
- Zones présentant des enjeux jugés très forts. L'implantation d'éoliennes y est exclue pour des raisons réglementaires.

Statut des ZDE

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

Parcs éoliens

- Parcs en exploitation
- Parcs en chantier ou permis accordé



carte PPRI pour le Verdanson

• Régime des vents

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

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

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

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

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

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

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

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

• Risques

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

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

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

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

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

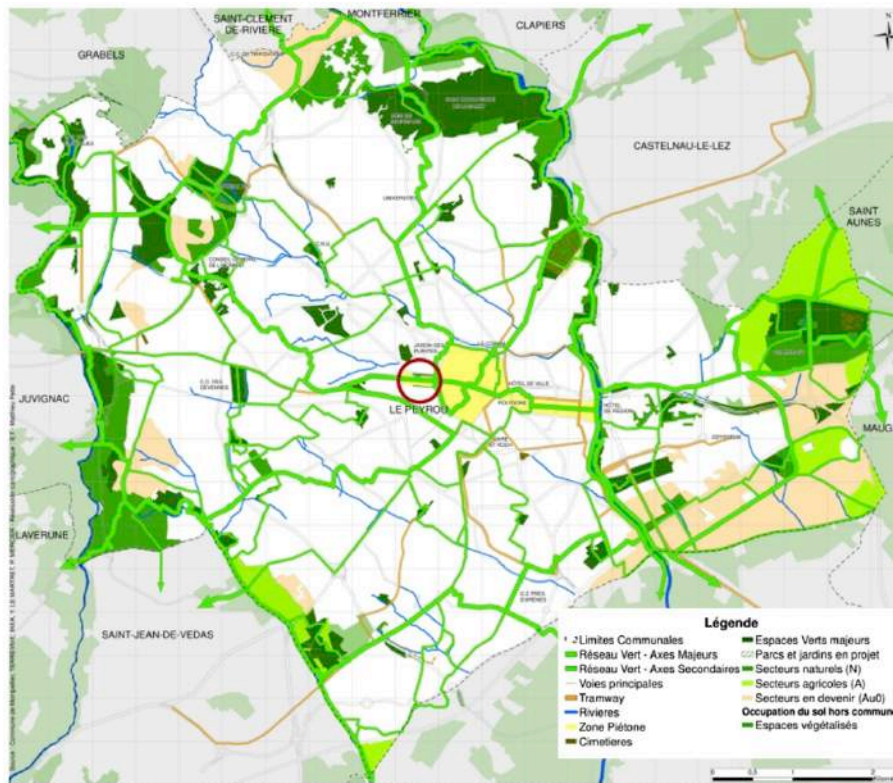


Schéma directeur des réseaux verts © Ville de Montpellier

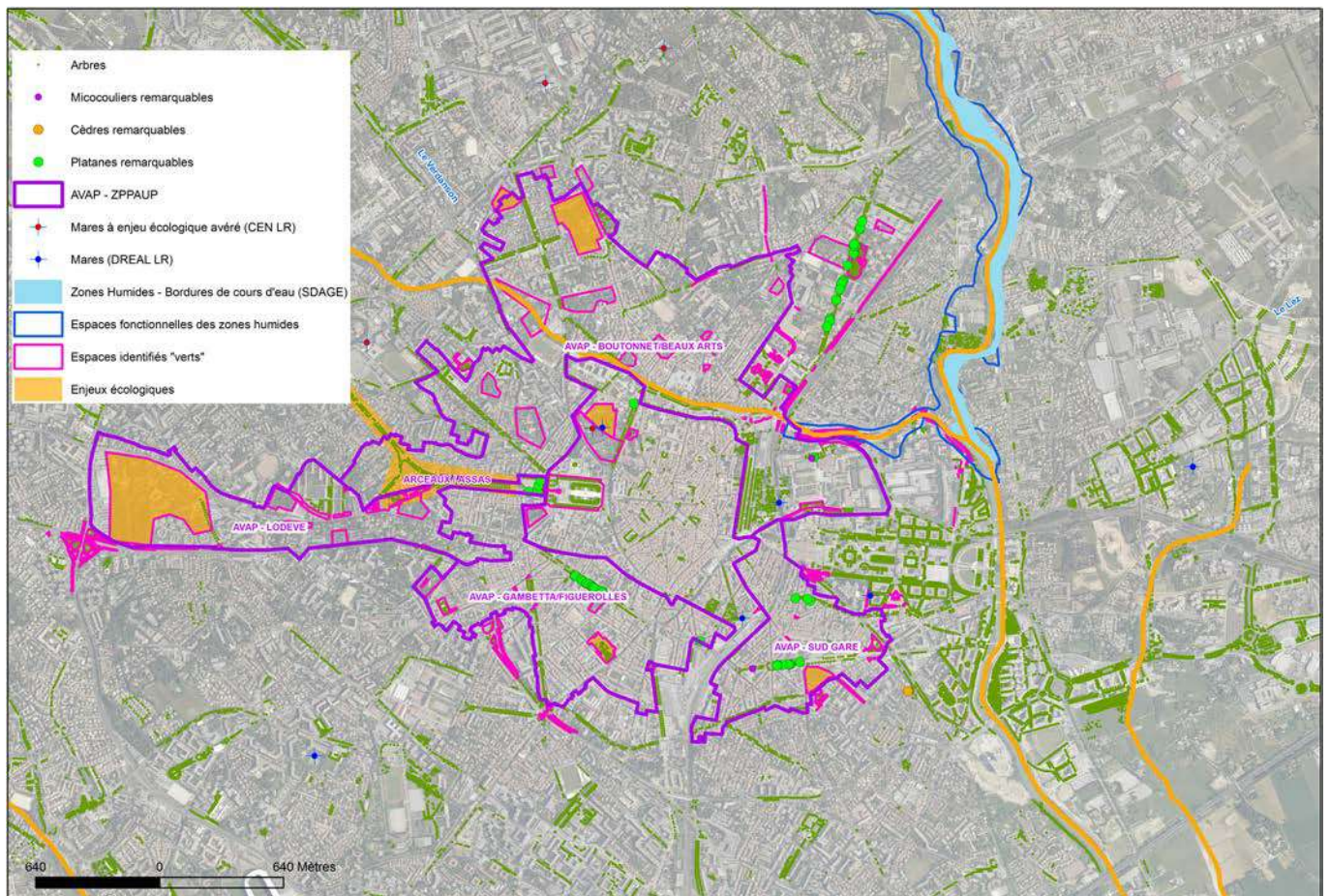


Figure 5 : Localisation des périmètres d'intérêt écologique sur et à proximité des zones d'étude

2.2.3. Flore et milieux naturels

Le territoire de l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles bénéficie de la politique communale de préservation de la qualité des milieux naturels, en faveur de la biodiversité.

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

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

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

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

• Milieux d'intérêt écologique

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

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

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

5. CONCLUSION

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

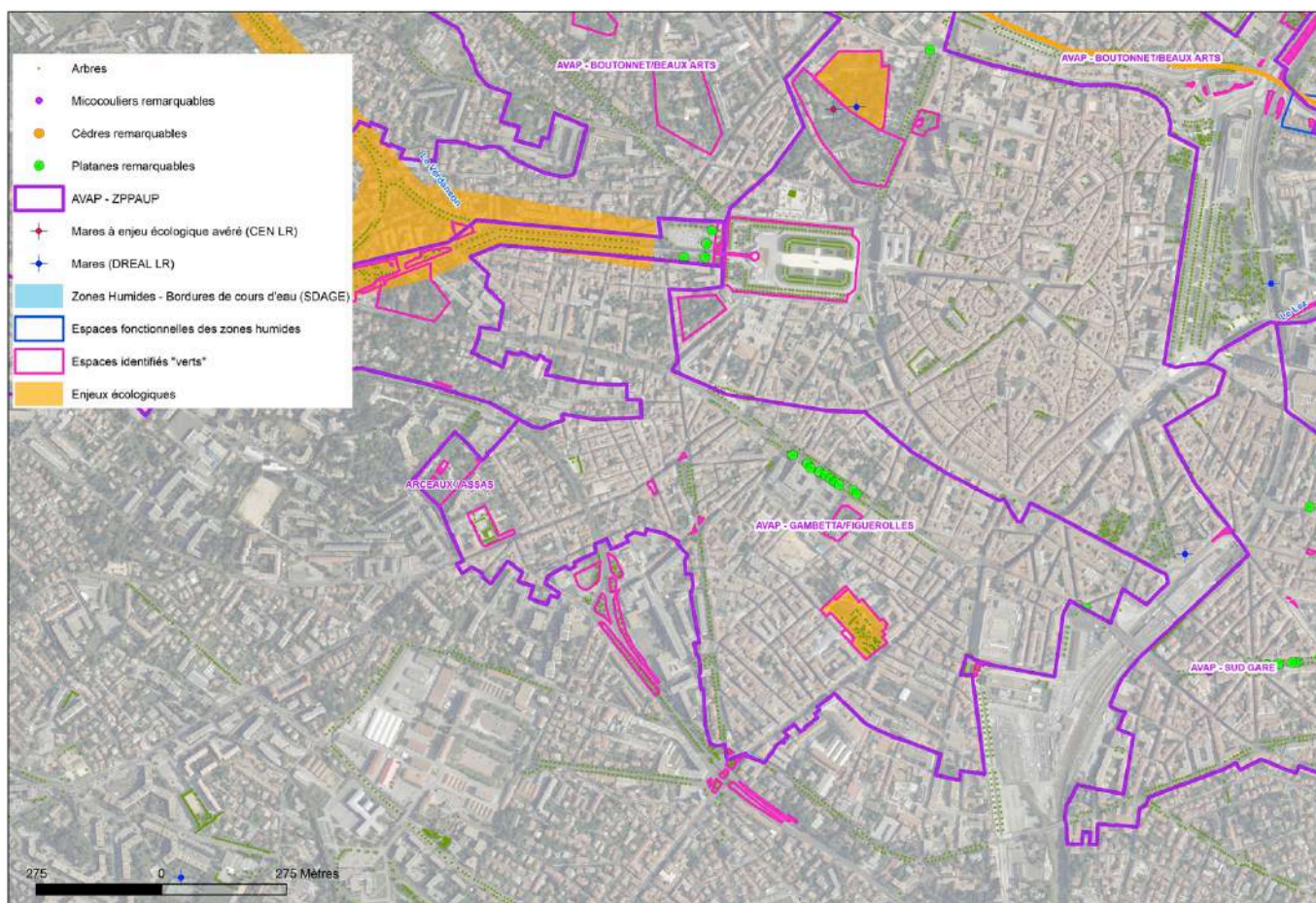
L'analyse réalisée s'organise en trois temps :

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

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

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

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



3.1.4 GAMBETTA / FIGUEROLLES

Secteur considéré	Habitats et enjeux floristiques remarquables mis en évidence	Enjeux faunistiques recensés
<p>Gambetta – Clémenceau = Figuerolles</p>	<p>Un espace « vert », le square Clémenceau est répertorié dans cet espace mais celui-ci n'abrite pas d'enjeu écologique remarquable pour la flore.</p>	<p>Les quelques jardins privés et squares ne présentent que peu d'intérêt pour l'entomofaune, même pour les espèces communes. Quelques micropopulations d'espèces ubiquistes (ex : <i>Polyommatus icarus</i>, <i>Chortippus sp.</i>, <i>Omocestus rufipes</i>) peuvent se maintenir dans le Parc Clémenceau, seul milieu pseudo-naturel de ce secteur. Le Parc de la Guirlande abrite quant à lui peu d'arbres favorables à l'entomofaune saproxylophage. Quelques espèces ubiquistes de Rhopalocères et d'Orthoptères peuvent se maintenir dans le parc.</p> <p>L'avifaune commune des villes (Moineau domestique, Pigeon ramier, Merle noir, Mésanges...) est fréquemment contactée.</p> <p>Deux Tarentes de Maurétanie dont un juvénile ont été observées sur un portail donnant sur la rue Chaptal, à proximité du cours Gambetta. Le lézard des murailles, espèce ubiquiste et anthropophile est également régulièrement observé au sein de la zone d'étude à la faveur des murets ceinturant les jardins et espaces semi-naturels.</p> <p>Mentionné sur Montpellier, le Hérisson d'Europe reste peu probable sur cette ZPPAUP.</p> <p>L'Ecureuil roux est peu probable sur cette zone pourtant située dans le prolongement de la caserne du 56^{ème} régiment d'artillerie et à proximité du parc Montcalm où de nombreux reliefs de repas ont été recensés. Des reliefs de repas d'Ecureuil roux ont également été recensés au sein du parc Clémenceau. L'espèce l'exploite donc à des fins alimentaires.</p> <p>Cortège chiroptérologique cité précédemment présent sur ce secteur. L'ensemble des espèces mentionnées sont susceptibles d'exploiter cette zone à des fins alimentaires et/ou lors des déplacements.</p>

Synthèse du diagnostic écologique (Naturalia)

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

3.1.6 SYNTHÈSE DES ENJEUX RECENSES AU SEIN DES AVAP

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

AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles :

Espaces remarquables :

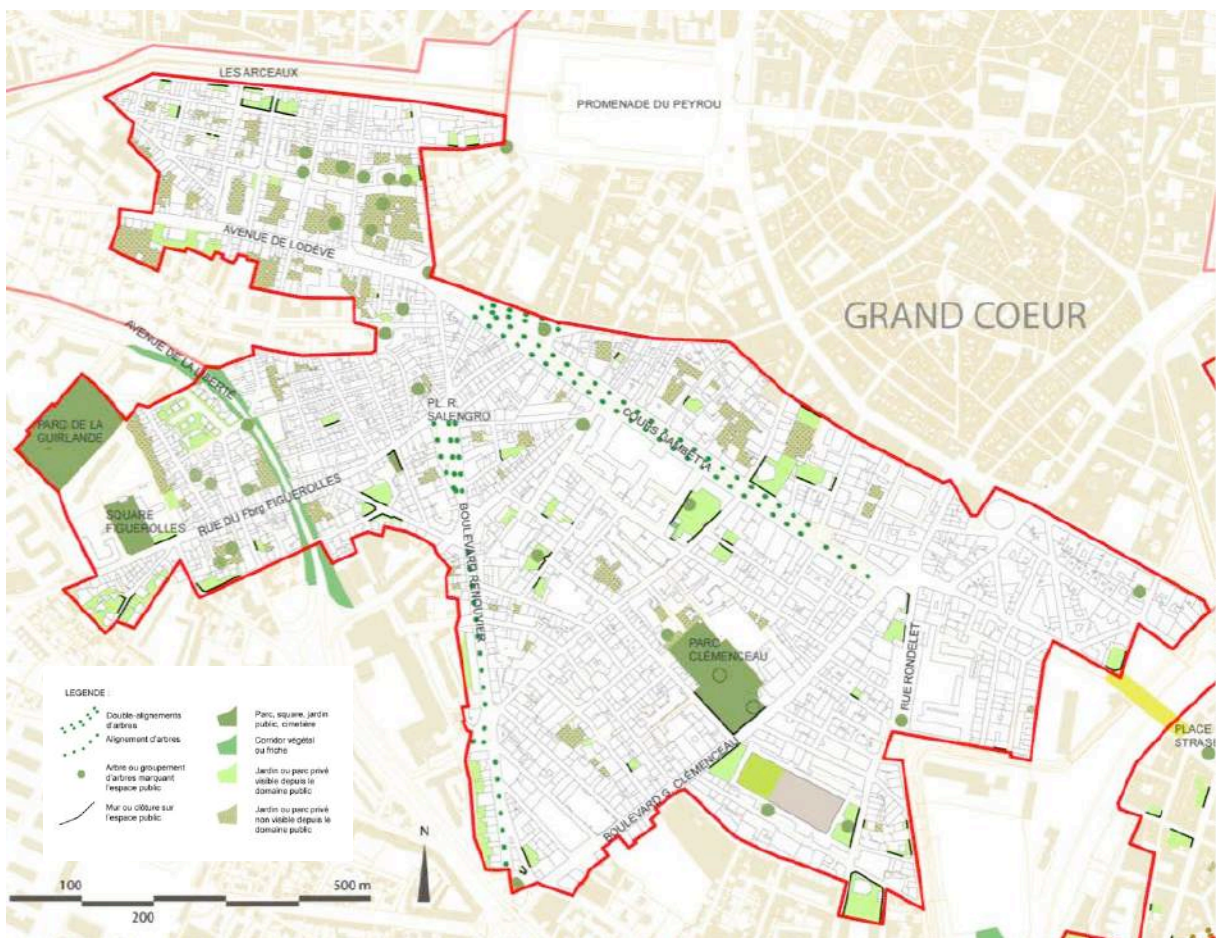
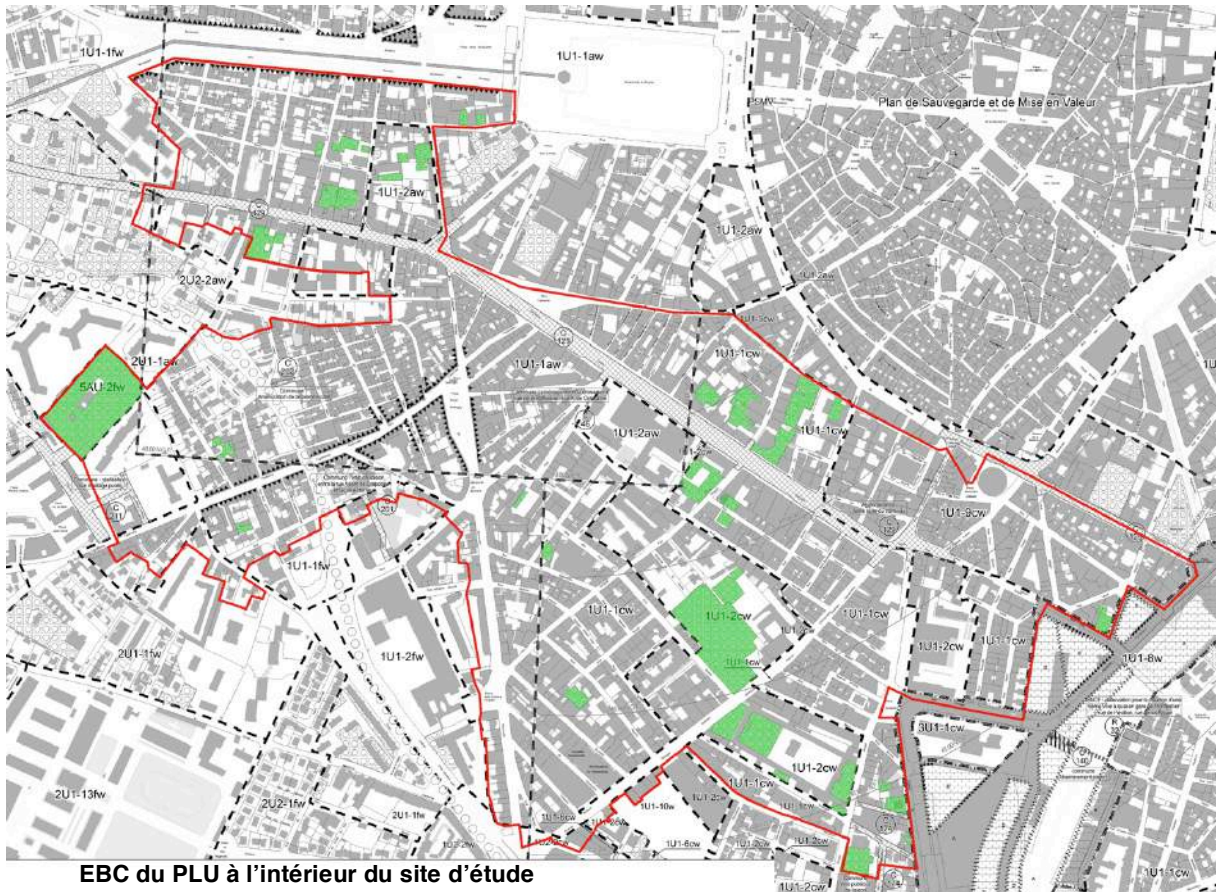
- square Clemenceau
- jardins privés
- squares

Enjeux écologiques:

- Nature ordinaire
- Biodiversité commune mais protégée (Ecureuil roux, Hérisson d'Europe)
- Arbres remarquables
- Chiroptères en transit et alimentation



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



• Espaces naturels

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

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

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

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

Les parcs des faubourgs

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

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

(e) Les petits espaces verts de proximité

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

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

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

Dans un site largement artificialisé, l'étude paysagère recense dans l'approche patrimoniale :

- a) des axes verts ;
- b) des grands domaines ou grandes parcelles de jardins et parcs publics ;
- c) des jardins privés et des arbres remarquables aussi bien pour le patrimoine paysager qu'en terme de biodiversité.

a) Les 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, créent une double peau naturelle épaisse, améliorant le confort des ambiances urbaines par des lieux de fraîcheur végétale dans un quartier dense.

b) Les parcs publics



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



De même, le square du Père Bonnet, qui a pris la place d'un bâtiment non reconstruit, offre un espace vert de proximité et de convivialité.

c) Les jardins privés

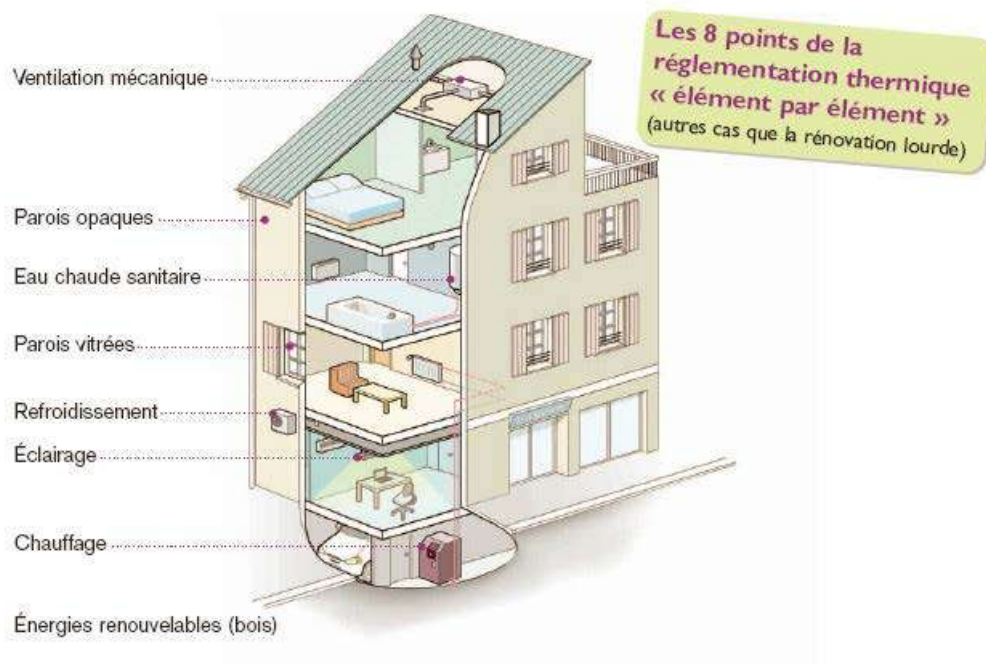
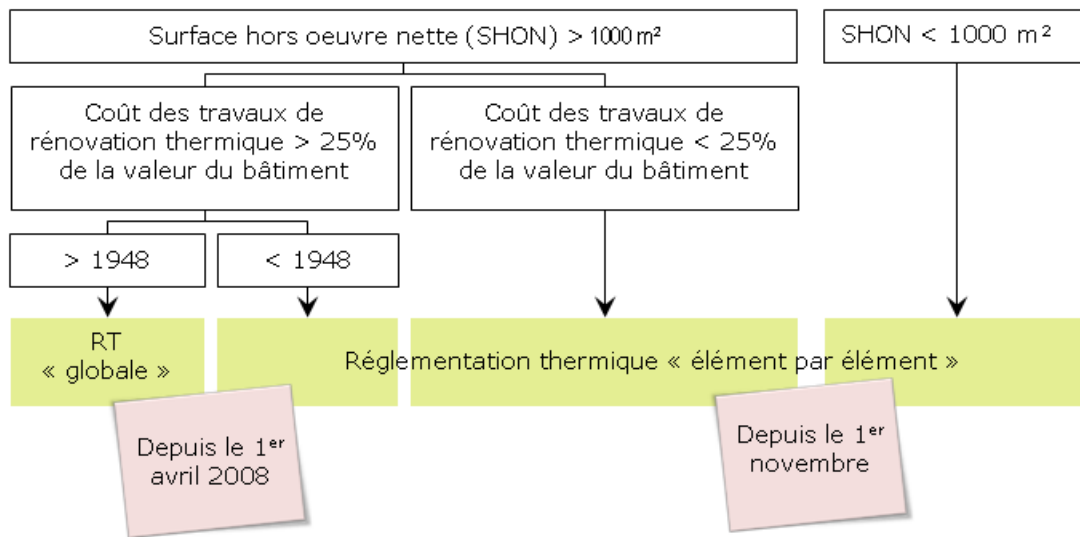


En émergeant dans l'espace public, les jardins ponctuent les voies de quartier, et leur couvert végétal améliore la qualité et le confort des ambiances urbaines.

c) Les arbres remarquables



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



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

2.3. POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE

2.3.1. LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

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

2.3.1.1. Objectifs d'économie d'énergie

La France s'est engagée en 2003 devant la communauté internationale à diviser par un facteur 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre du niveau de 1990 d'ici 2050. Validé par le « Grenelle de l'environnement » en 2007, ce défi environnemental oblige à réaliser des économies d'énergie importantes dans le secteur du bâtiment, qui représente à lui seul environ 40 % de la consommation d'énergie finale de la France et près de 25 % des émissions de CO₂.

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

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

• Réglementation thermique en vigueur

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

Pour les bâtiments neufs, selon l'article 4 de la loi Grenelle 1, elle repose sur la RT 2012 qui limite leur consommation d'énergie primaire à 50 kWhEP/(m².an) en moyenne.

Pour les bâtiments existants, elle repose sur les articles L.111-10 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que sur leurs arrêtés d'application, qui permettent

d'exclure les monuments historiques, et qui distinguent deux cas selon l'importance des travaux :

- la réglementation thermique globale s'applique aux bâtiments de plus de 1000 m² achevés après 1948, qui font l'objet de rénovation très lourdes (dont le coût des travaux de rénovation thermique est supérieur à 25% de la valeur hors foncier du bâtiment). Les principes retenus sont alors proches de ceux de la RT 2005 applicable aux constructions neuves ;
- la réglementation thermique élément par élément s'applique à tous les autres cas de rénovation selon les modalités de l'arrêté du 3 mai 2007, avec des exemptions possibles pour les parois opaques de bâtiments anciens constitués de matériaux spécifiques dont la pierre (art. 2), et pour les modifications des parois opaques et vitrées en contradiction avec le régime des protections patrimoniales (art. 6 et 15).

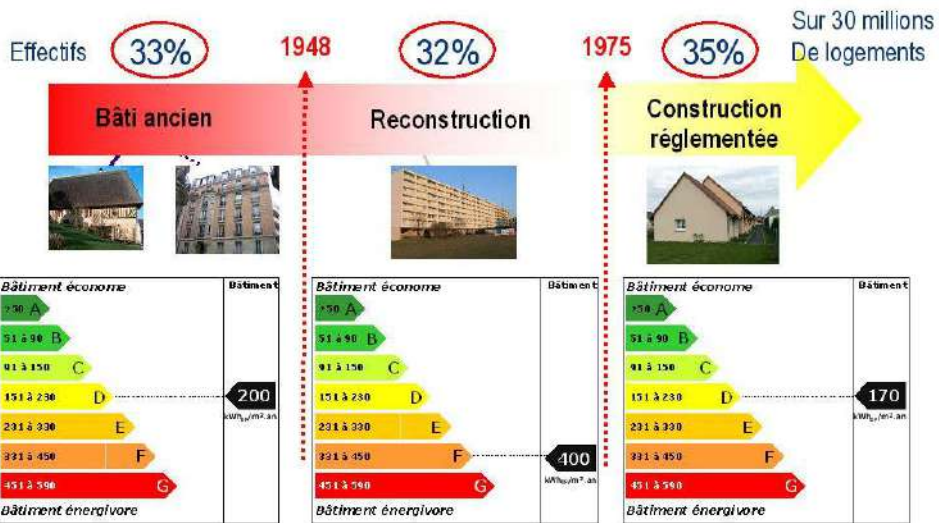
L'arrêté du 3 mai 2007 définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé ; ceci concerne notamment les équipements d'isolation, de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation, et également d'éclairage pour les bâtiments tertiaires.

« A titre d'exemple :

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

Lorsque les combles perdus d'une maison ou d'un immeuble sont isolés, une résistance thermique minimale R de 4,5 W/m² est exigée, c'est à dire environ 15 à 20 cm d'isolant thermique selon le type de matériau. »

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



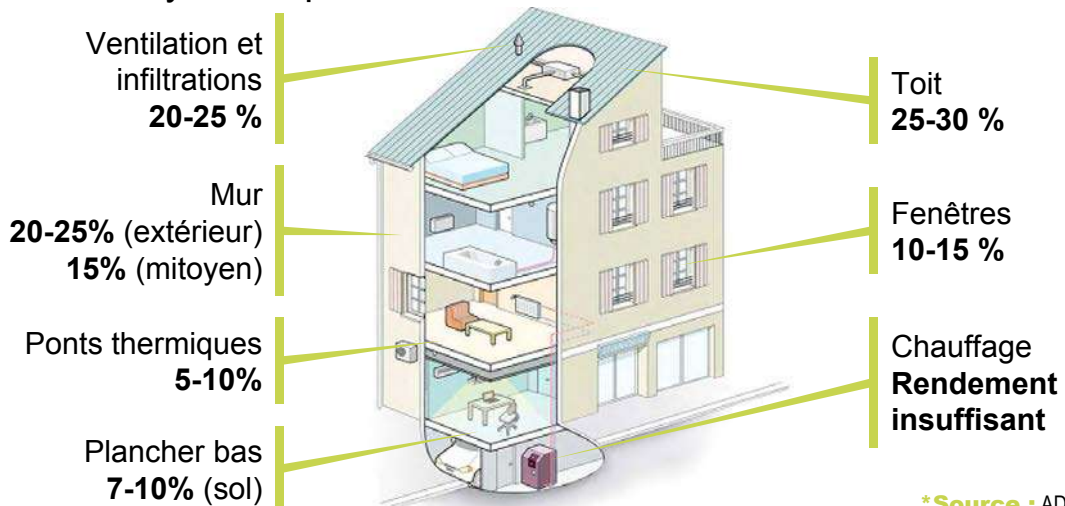
Consommations annuelles approximatives pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire en kWhep/m².an

Présentation du projet BATAN (CEREMA)

LA RT « ÉLÉMENT PAR ÉLÉMENT » – GÉNÉRALITÉS

parc existant résidentiel déperditions énergétiques

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



*Source : ADEME

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

• Sources principales de déperditions dans les bâtiments existants

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

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

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

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

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

Le site de l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles a été majoritairement construit avant 1948. Les bâtiments édifiés avant cette date sont dits anciens, et ont fait l'objet d'études poussées pour connaître leur comportement thermique et en envisager l'amélioration, les recherches ayant été commanditées depuis 2007 par les ministères successivement chargés du développement durable :

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

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

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

6 CONCLUSION GENERALE

6.1 Les spécificités du bâti ancien – tableau synthétique

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

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

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

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

étude BATAN, conclusion générale (CEREMA)

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

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

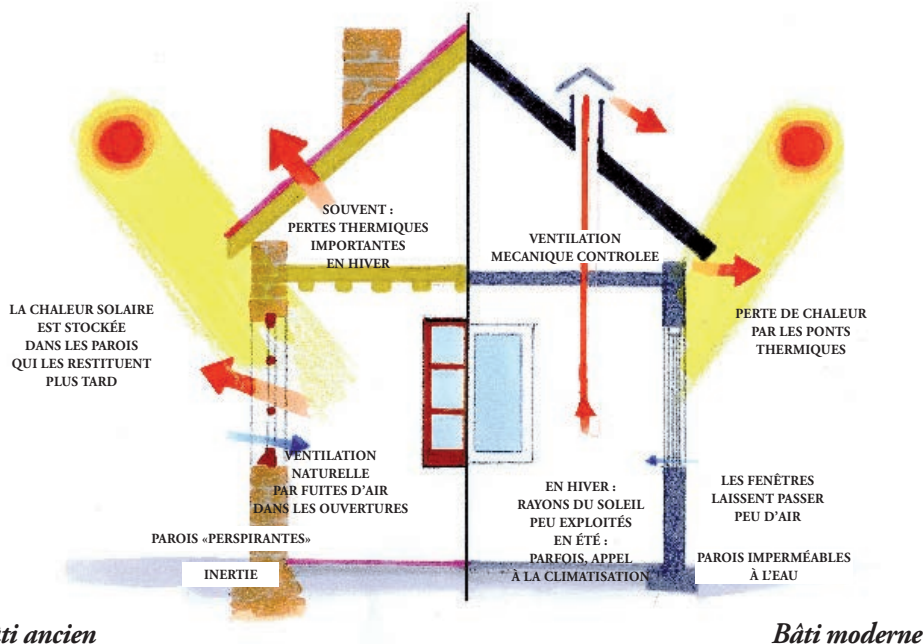
étude BATAN, conclusion générale (CEREMA)

1 / Connaissance du bâti ancien

Comprendre son comportement thermique



AMÉLIORATION
THERMIQUE
BÂTI ANCIEN



Bâti ancien

Bâti moderne

Bâti ancien : un comportement thermique très différent du bâti moderne

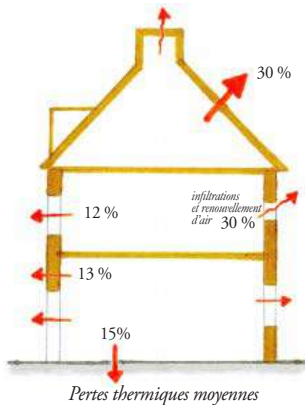
*Si le **bâti moderne** est conçu généralement pour être **étanche** à l'air, à l'eau et ventilé de manière artificielle, le **bâti ancien**, à l'inverse, est conçu davantage comme un système **ouvert**.*

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

1/4

extrait de fiches ATHEBA (CEREMA)

Comprendre son comportement thermique



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

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

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

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

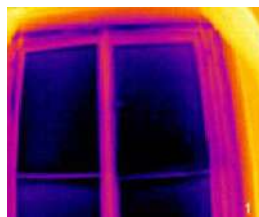
L'isolation des murs ne constitue donc pas une solution évidente. En tout état de cause elle ne saurait être pratiquée qu'avec des traitements non perturbants pour leurs propriétés d'inertie et de perméabilité à la vapeur d'eau.

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

Les pertes thermiques par les ouvertures

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

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



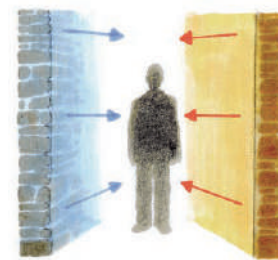
Attention toutefois : elles constituent généralement **la principale source de ventilation du logement**.

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

L'effet de paroi froide sur le corps

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

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

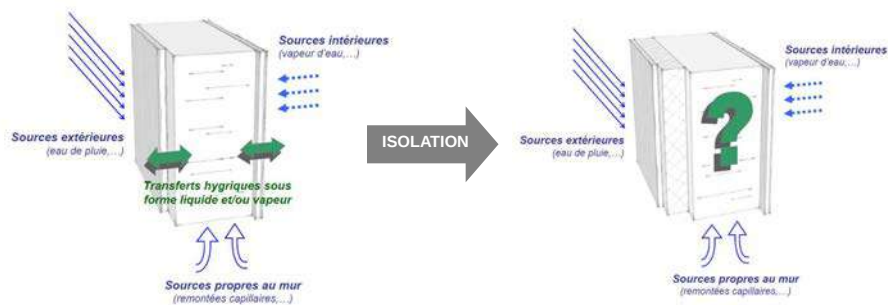


Cet effet peut être corrigé sans travaux importants (enduits intérieurs adaptés notamment) ce qui engendrera un gain important sur le confort d'hiver et, indirectement, sur les besoins de chauffage.

H Y G R O B A

Etude de la réhabilitation hygrothermique des parois anciennes

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



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

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

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

H Y G R O B A

Etude de la réhabilitation hygrothermique des parois anciennes

6. Tableau de synthèse et conclusions

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

H Y G R O B A

Etude de la réhabilitation hygrothermique des parois anciennes

5. Conclusions générales de l'étude

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H Y G R O B A

Etude de la réhabilitation hygrothermique des parois anciennes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

extrait de cahiers HYGROBA (CEREMA)

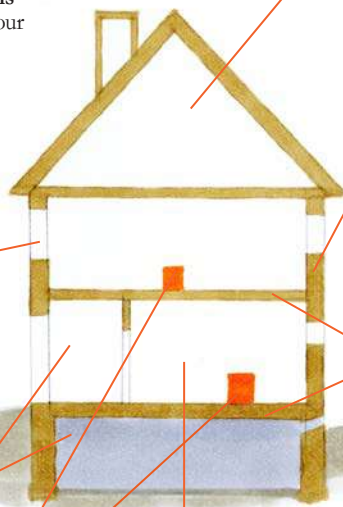
Sur le bâti ancien



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

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

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



Interventions sur toitures et combles

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

Interventions sur les murs

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

Interventions sur les planchers et sols

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

Interventions sur les portes et fenêtres

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

Interventions sur l'organisation intérieure des espaces

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

Interventions sur le chauffage

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

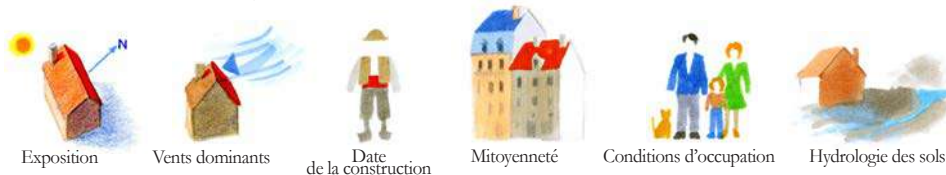
Interventions sur la ventilation

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

Interventions sur les abords

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

Autres éléments du diagnostic



décembre 2010

maisons paysannes de france

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

Le territoire de l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles comprend plusieurs tissus urbains, eux-mêmes constitués de constructions de différentes typologies. Les axes des voies primaires découpent des grands secteurs rectangulaires ou triangulaires, et un réseau secondaire de voies irrigue des quartiers ou secteurs homogènes.

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

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

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

• Les constructions et les modes constructifs

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

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

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

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

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

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

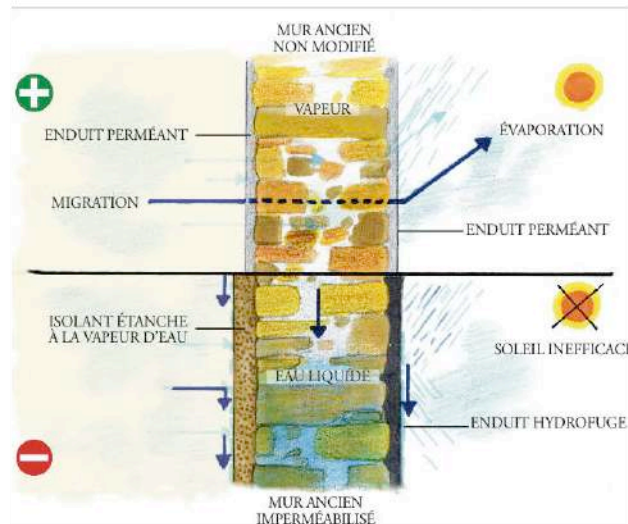
a)

Les murs dans le bâti ancien



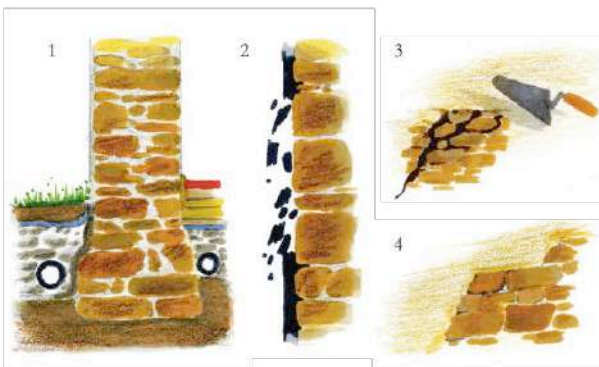
La première action à mettre en œuvre sur les murs anciens ne relève généralement pas de l'isolation (intérieure ou extérieure) mais davantage d'une « correction thermique »

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

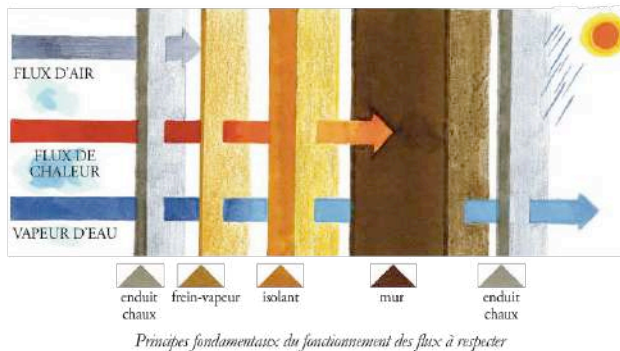
L'impact est fort sur tous les bâtiments qui participent à une séquence ou à une composition régulière urbaine.

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



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

Les murs dans le bâti ancien



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

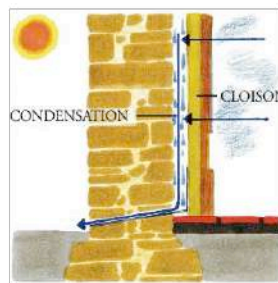
Si le diagnostic a révélé des déperditions prépondérantes par les murs (notamment murs en pans de bois ou briques de terre cuite), si le mur ne présente pas de contrainte patrimoniale forte (intérieure ou extérieure), alors, des isolations peuvent être mises en oeuvre mais toujours avec des matériaux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

Par l'intérieur

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

+ Techniques possibles:

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

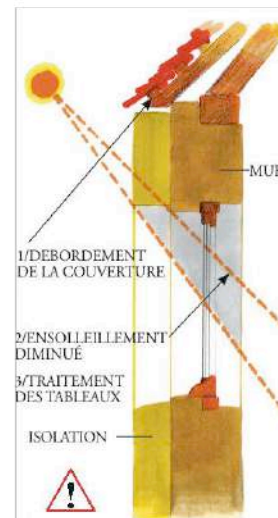


Par l'extérieur

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

+ Techniques possibles:

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



Problèmes éventuels de l'isolation extérieure

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



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

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



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



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

Les bonnes interventions

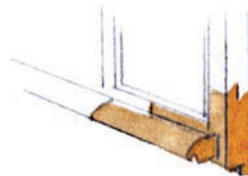
Au delà du remplacement pur et simple des menuiseries, il existe des solutions alternatives, pouvant combiner avantageusement les aspects thermiques et patrimoniaux.

Le remplacement par une nouvelle menuiserie isolante

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

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

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



La conservation et la restauration des menuiseries d'origine

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

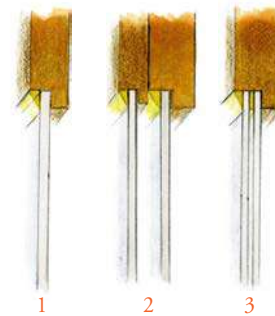
La pose d'une double fenêtre

Cette solution consiste à placer une deuxième fenêtre en arrière (côté intérieur) de la menuiserie d'origine qui, elle, reste en place. Si, par ailleurs, un isolant intérieur est prévu sur les murs, la double fenêtre prend logiquement place en continuité de celui-ci.

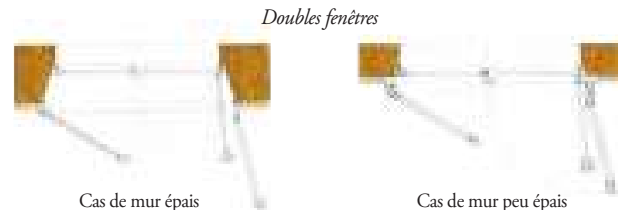
Cette solution est avantageuse sur bien des points: aspect patrimonial de la façade conservé, isolation thermique renforcée (selon des performances équivalentes à une fenêtre simple à double vitrage), coût équivalent, voire inférieur au remplacement complet de la menuiserie existante.

Le renforcement du vitrage

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



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



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

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

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

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

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



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



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



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

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

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

d)

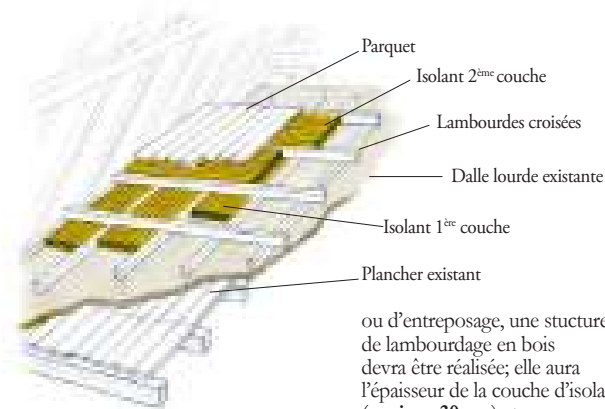
Les combles dans le bâti ancien

Les bonnes interventions

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

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

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



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

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

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

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

L'isolation thermique d'un comble habitable.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

La ventilation du bâti ancien



Les bonnes interventions

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

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

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

- être le plus économe possible en énergie,

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

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

La ventilation naturelle



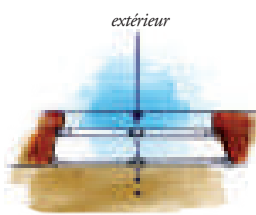
Ventilation naturelle traversante

Elle conservera la ventilation initiale du bâtiment ancien.

A savoir : entrées et sorties d'air sur des façades opposées, par les défauts d'étanchéité des façades, les conduits existants, ou encore les fenêtres.

Ce système, comme nous l'avons vu ci-dessus, présente un inconvénient majeur : une faible maîtrise des débits de renouvellement d'air et, par conséquent, une faible maîtrise des déperditions thermiques.

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



Doubles fenêtres

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

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

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



Veranda



Appentis



Puit canadien

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

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

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

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



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

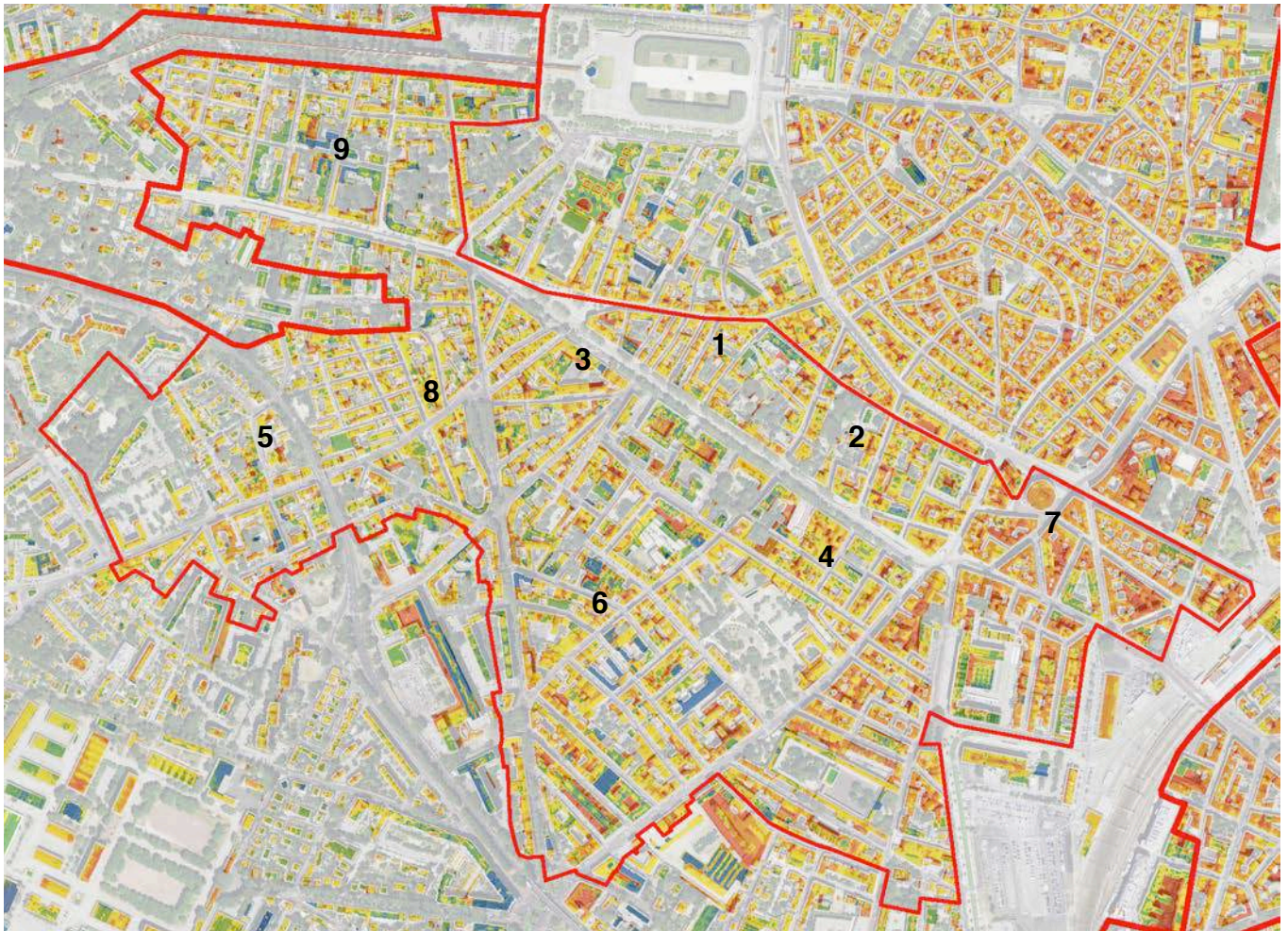
L'impact est faible sur les constructions sans valeur patrimoniale ni valeur d'accompagnement, et sur les constructions neuves, pour autant que le matériel employé soit en cohérence totale avec le mode constructif existant ou choisi pour correspondre à une évolution des techniques, et sans incompatibilité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

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



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

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



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

- 1 Courreau
- 2 Gambetta/Saunerie
- 3 Salengo/Daru
- 4 Casernes/Carmes/St Denis
- 5 Faubourg Figuerolles
- 6 Clemenceau/ Renouvier
- 7 Quartiers de la Gare
- 8 Quartier des Saints
- 9 Les Arceaux

• Les tissus bâtis et l'implantation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parmi les quartiers ou secteurs homogènes mis en évidence sur le territoire de l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles, on peut noter le mauvais comportement des îlots denses du quartier de la Gare ou de l'église Saint-Denis, où la forte déperdition doit conduire à des phénomènes d'îlot de chaleur urbain, le bon comportement du quartier des Arceaux, dû à la végétalisation, et le comportement somme toute acceptable du quartier Gambetta-Saunerie.



4. Le quartier Caserne-Carmes-Saint-Denis est très dense avec des immeubles de hauteur moyenne. Vers l'église Saint-Denis, son comportement thermique est proche d'un îlot de chaleur urbain.



5. Le faubourg Figuerolles offre un bon confort thermique, avec ses petites maisons et des jardins intérieurs.



6. Le secteur Clemenceau-Rénouvier, dense avec peu de jardins en cœurs d'îlots, aux immeubles de hauteur moyenne, est généralement peu confortable thermiquement.



7. Le quartier de la Gare est très dense avec des hauts immeubles en pierre de taille (R+4 , R+5 et plus) de type haussmannien. Son comportement thermique est proche d'un îlot de chaleur urbain.



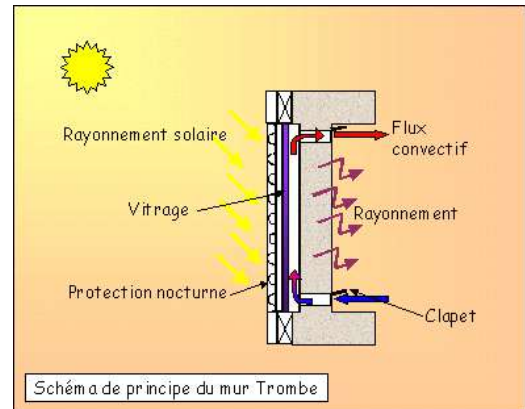
8. Le quartier des Saints est extrêmement dense, composé de petites parcelles avec peu de parties non bâties, ce qui lui procure un mauvais comportement thermique.



9. Le quartier des Arceaux, peu dense, avec des îlots végétalisés et un bâti de faible hauteur, offre un bon confort thermique.



Mur Trombe



Capteurs solaires thermiques



Capteurs solaires photovoltaïques



Petite machine de pompe à chaleur

2.3.2. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

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

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

Les caractéristiques locales du territoire de l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles n'offrent aucun potentiel climatique aux **énergies éoliennes, hydrauliques ou marines**.

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

- **Énergie solaire passive**

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

- **Énergie solaire active**

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

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

- **Énergie géothermique**

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

- **Énergie aérothermique**

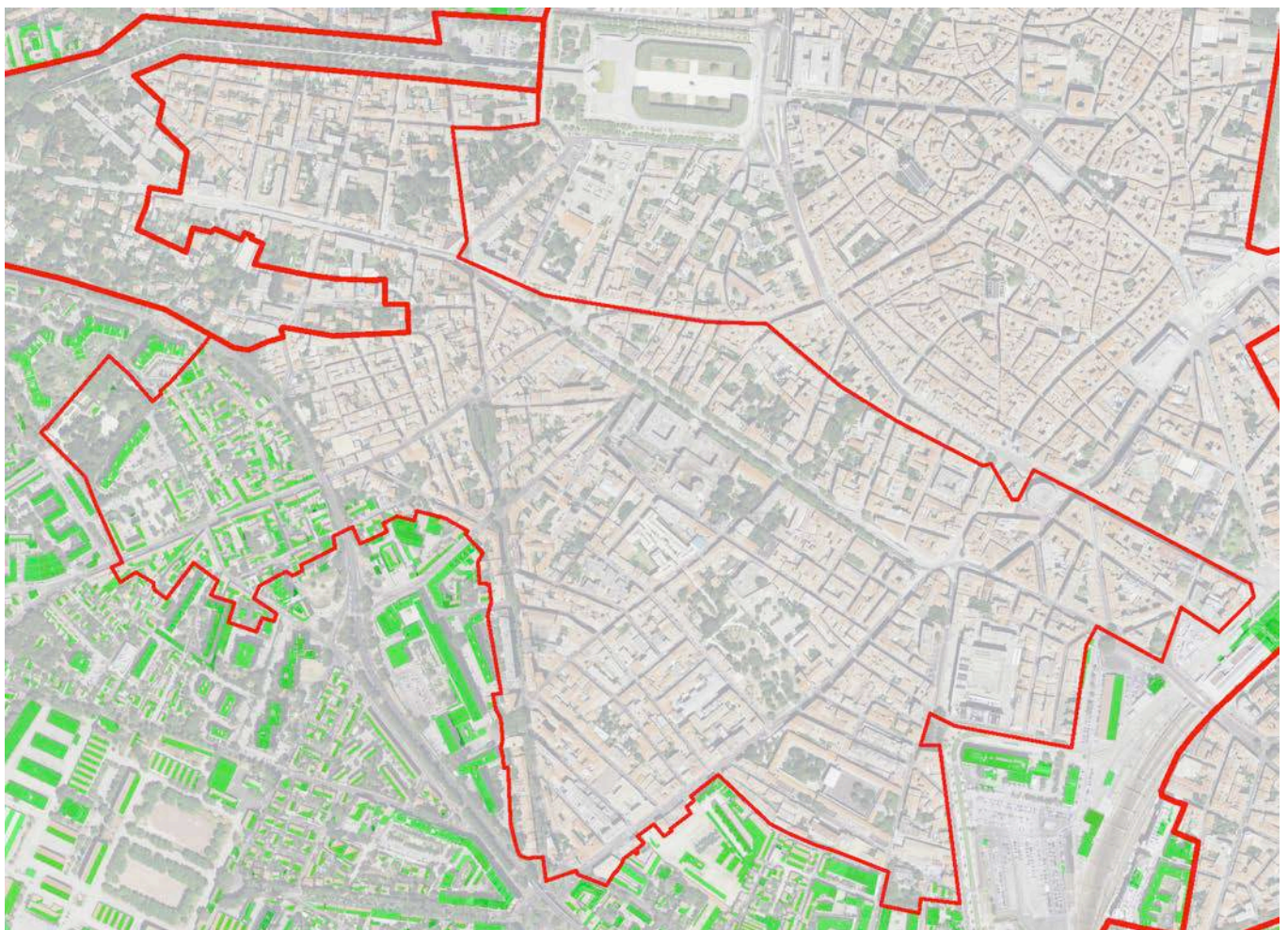
L'aérothermie ou « chaleur de l'air » permet de récupérer la chaleur contenue dans l'air extérieur et de la restituer pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire grâce à une pompe à chaleur. Le dispositif comprend essentiellement une petite machine placée à l'extérieur ou des grilles.

- **Biomasse énergie**

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



La servitude de hauteur laisse voir les toits depuis le Peyrou



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

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

Le territoire de l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles comprend plusieurs tissus urbains, eux-mêmes constitués de constructions de différentes typologies.

Les axes des voies primaires découpent des grands secteurs rectangulaires ou triangulaires, et un réseau secondaire de voies irrigue des quartiers ou secteurs homogènes.

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

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

• Impacts sur les paysages naturels et urbains

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

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

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

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

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

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

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

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



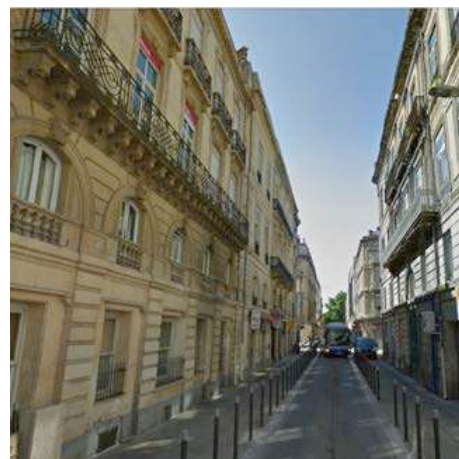
4. Le quartier Caserne-Carmes-Saint-Denis est très dense, urbanisé suivant une trame orthogonale à partir du milieu du XIX^e siècle, composé à l'alignement des voies d'immeubles de hauteur moyenne très homogènes par leurs hauteurs et gabarit, en pierre ou enduits, et des couvertures très majoritairement en tuiles de terre cuite rouges.



5. Le faubourg Figuerolles se développe depuis la fin du XVII^e siècle, avec des petites constructions, puis des maisons en bandes ou pavillonnaires isolées, toutes construites avec des matériaux traditionnels minéraux et des toitures en tuiles de terre cuite rouges, dans une ambiance végétalisée par les jardins.



6. Le secteur Clemenceau-Rénouvier, s'urbanise dans la deuxième moitié du XIX^e siècle, avec des îlots rectangulaires de forte densité aux immeubles de hauteur moyenne, avec une ambiance minérale et des couvertures très majoritairement en tuiles de terre cuite rouges.



7. Le quartier de la Gare résulte d'une urbanisation programmée au milieu du XIX^e siècle, aux îlots très denses de grands immeubles en pierre de taille, avec une ambiance minérale et des couvertures très majoritairement en tuiles de terre cuite rouges.



8. Le quartier des Saints est construit à partir du milieu du XIX^e siècle sur une structure en damier très dense, avec des petites maisons accolées, toutes construites avec des matériaux traditionnels minéraux et des toitures en tuiles de terre cuite rouges, qui composent une ambiance fortement minérale.



9. Le quartier des Arceaux s'urbanise à la fin du XIX^e siècle sur une trame en damier, les îlots sont peu denses, constitués d'habitats individuels et de jardins, aux maisons toutes construites avec des matériaux traditionnels minéraux et des toitures en tuiles de terre cuite rouges.

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

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

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

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

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

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

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

a) en remplaçant ou modifiant des surfaces importantes de toitures ou de façades, par des surfaces techniques.

L'impact est fort sur tous les bâtiments dont l'intérêt repose sur une composition d'ensemble, sur une modénature caractéristique de la typologie, sur l'emploi et la mise en œuvre de matériaux traditionnels, ainsi que sur toutes les toitures en pente de couleurs rouges ou claires. Le remplacement ou la modification ont des conséquences négatives, et ils sont incompatibles avec la préservation de ces bâtiments dans la mesure où ils portent atteinte à leur intégrité.



Le remplacement ou la modification de surfaces de façades ferait disparaître les matériaux d'origine, la modénature et la composition qui caractérisent ce type de bâtiments.



Le remplacement ou la modification de surfaces de toitures par des surfaces de capteurs ferait disparaître les matériaux d'origine, la modénature et la composition qui caractérisent ce type de bâtiments, de plus en leur substituant des matériaux récents dont on ne connaît pas réellement la durabilité et la capacité d'intégration.

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

Le remplacement ou la modification ont des conséquences négatives, et ils sont incompatibles avec la préservation de l'ambiance urbaine dans la mesure où ils rompent son harmonie.



Le remplacement ou la modification de surfaces de toitures ou de façades porterait atteinte à la qualité de la séquence urbaine.

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

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



L'installation de capteurs solaires en toiture peut perturber la lecture des bâtiments dans l'ambiance urbaine.

b) en greffant des volumes vitrés (verrière, véranda, oriel).

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

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



Les oriels traditionnels sont rares, mais ils respectent la composition d'origine du bâtiment, et s'inscrivent dans les modénatures par les détails de leur construction.

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

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



La greffe d'une véranda peut ignorer l'existant et nuire à la lecture urbaine.

- c) en installant des machines qui se signalent par leurs petits équipements (petites machines, grilles, conduits, émergences, etc.).

L'impact est fort sur tous les bâtiments dont l'intérêt repose sur une composition d'ensemble, sur une modénature caractéristique de la typologie, sur l'emploi et la mise en œuvre de matériaux traditionnels. L'installation a des conséquences négatives, et elle est incompatible avec la préservation de ces bâtiments dans la mesure où elle porte atteinte à leur intégrité.



L'installation extérieure des machines nuit à l'harmonie d'origine du bâtiment.



De plus, l'installation extérieure des machines perturbe l'ambiance urbaine.

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

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

2.4. ENJEUX ET OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE

Les enjeux et les objectifs de développement durable appliqués à l'approche environnementale du territoire de l'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles se déclinent selon les éléments environnementaux à considérer :

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

CARACTÉRISTIQUES DE L'IDENTITÉ DU SECTEUR Gambetta / Clemenceau / Figuerolles	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
<ul style="list-style-type: none"> • Le faubourg formé progressivement du XVIIe au XXe siècle est essentiellement constitué de bâti continu implanté à l'alignement des voies. Il participe à l'identité du centre ville et fait transition entre le centre historique et la périphérie contemporaine. • La complexité de la structure urbaine témoigne des différentes strates historiques qui le constituent et de la permanence des tracés anciens. • Les typologies architecturales de la fin du XIXe - début XXe siècle dominant. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Préserver l'identité du faubourg tout en permettant l'évolution inéluctable du tissu urbain</i>

ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX À CONSIDÉRER	OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES
<ul style="list-style-type: none"> • Morphologie du bâti 	
<p>Une structure urbaine de deux couronnes de faubourgs de part et d'autre du cours Gambetta, avec un maillage de voies primaires qui détermine des secteurs de forme triangulaire ou rectangulaire. Le tissu urbain est dense et les façades à l'alignement structurent et qualifient les espaces publics.</p> <p>Des tailles d'îlots variables selon les quartiers, avec un équilibre bien réparti des fonctions urbaines et résidentielles, ainsi que des équipements. Un tissu urbain de densité variable selon les quartiers, privilégiant généralement les continuités bâties, avec une optimisation du rapport entre hauteur bâti et espaces non bâtis adjacents (rue, jardins) certains secteurs.</p> <p><i>Mais parfois implantation et orientation des bâtiments organisées suivant les trames urbaines et non pas selon une optimisation climatique, et avec un relief artificialisé.</i></p> <p>Des ensembles végétalisés répartis sur une grande partie du secteur, masques végétaux des alignements sur rue, parcs publics ou cœur d'îlots plantés, amenant la nature en ville et offrant des ruptures paysagères (pour la plupart en EBC), assurant une superficie de pleine terre non imperméabilisée.</p> <p>Présence de réseau d'assainissement et de mode de gestion des eaux pluviales.</p>	<p>S'inscrire dans la topographie existante, dans la volumétrie générale et dans la composition urbaine, pour maintenir la cohésion urbaine générale et l'appropriation du quartier par rapport à la ville. (potentialité)</p> <p>Préserver la densité urbaine et le découpage en îlots, qui favorisent la mutualisation des équipements, qui favorisent les déplacements courts en mode doux et limitent les déplacements automobiles internes, pour réduire les nuisances (qualité de l'air et pollution sonore), offrir une ambiance apaisée et maintenir une bonne cohésion sociale. (potentialité)</p> <p>Maintenir l'économie d'espace utilisé pour le bâti, et l'économie d'énergie globale par la mitoyenneté des pignons. Privilégier les orientations nord-sud et les constructions traversantes pour favoriser la climatisation passive (ensoleillement, ventilation). (contrainte positive)</p> <p>Réduire les îlots de chaleur urbains par la végétalisation, (y compris des sols, murs, toitures, terrasses) qui améliore le potentiel d'évapotranspiration, par la compacité et par le choix de la couleur urbaine pour augmenter l'albédo en favorisant les tons clairs, ce qui permet de maîtriser les rejets de chaleur anthropique. (contrainte positive)</p> <p>Favoriser l'infiltration des eaux pluviales, et les gérer de manière raisonnée. (contrainte positive)</p>

ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX À CONSIDÉRER	OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES
<ul style="list-style-type: none"> • Recherche d'économie d'énergie 	
<p>Des bâtiments fin XIXe début XXe déjà performants (cf. étude BATAN et fiches ATHEBA), essentiellement car ils sont construits en maçonnerie (pierre de taille ou moellons), présentent une bonne inertie adaptée au climat méditerranéen par leur structure lourde (déphasage), avec un comportement thermique favorable au confort d'hiver et au confort d'été, au confort diurne et au confort nocturne.</p> <p>Une organisation avec des espaces tampons (caves, celliers, combles, oriels) qui limitent les transferts de chaleur avec l'extérieur.</p> <p>Des ouvertures simples favorisent les apports solaires en hiver, avec un ratio de surface baie/paroi limitant les déperditions thermiques.</p> <p><i>Mais généralement non étanches à l'air et elles-mêmes sources de déperdition thermique.</i></p> <p>Un comportement « bioclimatique » des occupants.</p>	<p>Préserver la performance intrinsèque des bâtiments existants, et si possible l'accroître dans la recherche adéquate des économies d'énergie, tout en préservant leur qualité patrimoniale. (potentialité)</p> <p>Renforcer l'isolation thermique globale tout en conservant l'inertie des parois et des sols, éviter les surchauffes estivales.</p> <p>Prioritairement isoler fortement les combles, améliorer (vitrage isolant, étanchéité à l'air, occultation) ou remplacer les menuiseries existantes.</p> <p>Isoler dans un deuxième temps les murs, l'isolation peut se faire par l'extérieur si la typologie architecturale le permet (existence d'enduit isolants minces) ou par l'intérieur. (contrainte positive)</p> <p><i>Les constructions neuves présentent les performances maximales réglementaires, sans occasionner d'impact négatif sur l'existant.</i></p>

ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX À CONSIDÉRER	OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES
<ul style="list-style-type: none"> • Usage et mise en œuvre des matériaux 	
<p>Des bâtiments quasiment tous construits avec des matériaux locaux choisis le plus souvent dans un circuit court, essentiellement minéraux (pierres, moellons, sables et tuiles) d'origine locale, mis en œuvre selon des savoir-faire éprouvés, adaptés au climat local pour offrir le meilleur confort possible. Aussi bien à l'échelle du bâtiment que du tissu urbain, les procédés de construction longuement établis ont permis aux bâtiments de traverser les âges et de conserver un usage.</p> <p>Des matériaux mis en œuvre en forte épaisseur, présentant une bonne inertie thermique, avec un dimensionnement économe en matière (amaigrissements successifs des étages), des liaisons façade-planchers discontinues limitant les ponts thermiques.</p> <p><i>Mais généralement très sensibles à l'humidité et permettant des transferts hygriques (sous forme de vapeur ou sous forme liquide) entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment (cf. cahiers HYGROBA).</i></p>	<p>Préserver la conformité au climat et au lieu des bâtiments existants par leur mode constructif, et si possible l'accroître dans la recherche adéquate d'un équilibre entre la construction et son usage, tout en préservant leur qualité patrimoniale.</p> <p>Perpétuer et pérenniser ces choix de mode constructif, qui sont des gages d'identité du territoire dans lesquels chaque habitant peut se reconnaître, favorisant ainsi la cohésion sociale, la solidarité et la responsabilité. (potentialité)</p> <p>Favoriser les matériaux locaux et renouvelables, à faible bilan carbone, (maçonneries, menuiseries bois plutôt que PVC). (contrainte positive)</p> <p>Conserver le caractère respirant des murs avec des matériaux et des techniques perméables à la vapeur d'eau. Préférer les corrections thermiques qui atténuent l'effet de paroi froide, tout en maintenant le comportement hygrothermique existant (enduits chaux- chanvre de faible épaisseur). (contrainte positive)</p> <p><i>Les constructions neuves recherchent la même adéquation, y compris avec des matériaux contemporains, sans occasionner d'impact négatif sur l'existant.</i></p>

ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX À CONSIDÉRER	OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES
<p>• Exploitation des énergies renouvelables</p> <p>Recensement par énergie et par procédé adaptés au territoire, en l'état des techniques actuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • énergie solaire passive <ul style="list-style-type: none"> - vérandas, serres, etc. • énergie solaire active <ul style="list-style-type: none"> - panneaux solaires photovoltaïques (selon exposition, rendement, surface) - panneaux solaires thermiques à fluides caloporteurs (selon exposition, rendement, surface) • énergie par aérothermie <ul style="list-style-type: none"> - pompe à chaleur <p><i>Procédés non adaptés au territoire, en l'état des techniques actuelles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • énergie éolienne <ul style="list-style-type: none"> - petit éolien • énergie géothermique et hydraulique : <ul style="list-style-type: none"> - géothermie passive, par puits canadien ou provençal - géothermie active, par captage horizontal ou vertical • énergie par biomasse (trop de rejet de CO2 suivant poêle) <ul style="list-style-type: none"> - chaudière à bois 	<p>Opter pour un mode de production d'énergie (chauffage, électricité) utilisant prioritairement les énergies renouvelables mais aussi adapté à la grande densité du secteur, donc non polluant, et ne nécessitant pas de surfaces extérieures importantes. (potentialité)</p> <p>L'impact visuel des installations et des appareils est strictement limité pour préserver la qualité patrimoniale des bâtiments et des espaces). (contrainte patrimoniale)</p> <p><i>La même discrétion est recherchée pour les constructions neuves, pour lesquelles l'intégration des dispositifs techniques doit être prévue au projet initial, dans la volumétrie du bâti, et dans les vues extérieures.</i></p> <p><i>Promouvoir une architecture contemporaine respectueuse de son environnement patrimonial. Promouvoir des systèmes de co-énergie et de chauffage commun.</i></p>

ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX À CONSIDÉRER	OBJECTIFS D'UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES
<ul style="list-style-type: none"> • Préservation de la faune et de la flore 	
<ul style="list-style-type: none"> • Flore (NATURALIA) Un espace « vert », le parc Clemenceau est répertorié dans cet espace mais celui-ci n'abrite pas d'enjeu écologique remarquable pour la flore. • Faune (NATURALIA) Les quelques jardins privés et squares ne présentent que peu d'intérêt pour l'entomofaune, même pour les espèces communes. Quelques micropopulations d'espèces ubiquistes (ex : <i>Polyommatus icarus</i>, <i>Chortippus</i> sp., <i>Omocestus rufipes</i>) peuvent se maintenir dans le Parc Clemenceau, seul milieu pseudo-naturel de ce secteur. Le Parc de la Guirlande abrite quant à lui peu d'arbres favorables à l'entomofaune saproxylophage. Quelques espèces ubiquistes de Rhopalocères et d'Orthoptères peuvent se maintenir dans le parc. L'avifaune commune des villes (Moineau domestique, Pigeon ramier, Merle noir, Mésanges...) est fréquemment contactée. Deux Tarentes de Maurétanie dont un juvénile ont été observées sur un portail donnant sur la rue Chaptal, à proximité du cours Gambetta. Le lézard des murailles, espèce ubiquiste et anthropophile est également régulièrement observé au sein de la zone d'étude à la faveur des murets ceinturant les jardins et espaces semi-naturels. Mentionné sur Montpellier, le Hérisson d'Europe reste peu probable sur cette ZPPAUP. L'Ecureuil roux est peu probable sur cette zone pourtant située dans le prolongement de la caserne du 56ème régiment d'artillerie et à proximité du parc Montcalm où de nombreux reliefs de repas ont été recensés. Des reliefs de repas d'Ecureuil roux ont également été recensés au sein du parc Clemenceau. L'espèce l'exploite donc à des fins alimentaires. Cortège chiroptérologique cité précédemment présent sur ce secteur. L'ensemble des espèces mentionnées sont susceptibles d'exploiter cette zone à des fins alimentaires et/ou lors des déplacements. 	<p>Espaces remarquables : (potentialité) Parc Clemenceau, jardins privés et square</p> <p>Enjeux écologiques : - Nature ordinaire - Biodiversité commune mais protégée (Ecureuil roux, Hérisson d'Europe) - Arbres remarquables - Chiroptères en transit et alimentation</p> <p>Espaces à enjeux : (potentialité) lisière du parc avec le boulevard Clemenceau Enjeux écologiques : Les habitats faunistiques et floristiques sont pauvres, cependant il serait opportun d'implanter des ruches ou des hôtels à insectes et de cultiver en parallèle un potager (variétés anciennes) et des petites surfaces de plantes nectarifères. Des nichoirs pour l'avifaune ou les chiroptères pourraient être construits et implantés.</p>

2.5. ANNEXE :

Expertise Écologique menée par Naturalia dans le cadre des quatre AVAP

Montpellier Méditerranée Métropole
Hérault

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

Aurélie HARNÉQUAUX
Ingénieur du patrimoine

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

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

Montpellier Méditerranée Métropole

Mission Grand Cœur

Patrice BONNIN, directeur

Lilian COULONDRE, service patrimoine
historique – ravalement

Isabelle HIRSCHY, architecte du patrimoine

17, boulevard du Jeu de Paume
34000 MONTPELLIER

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

CHARGÉS D'ETUDE

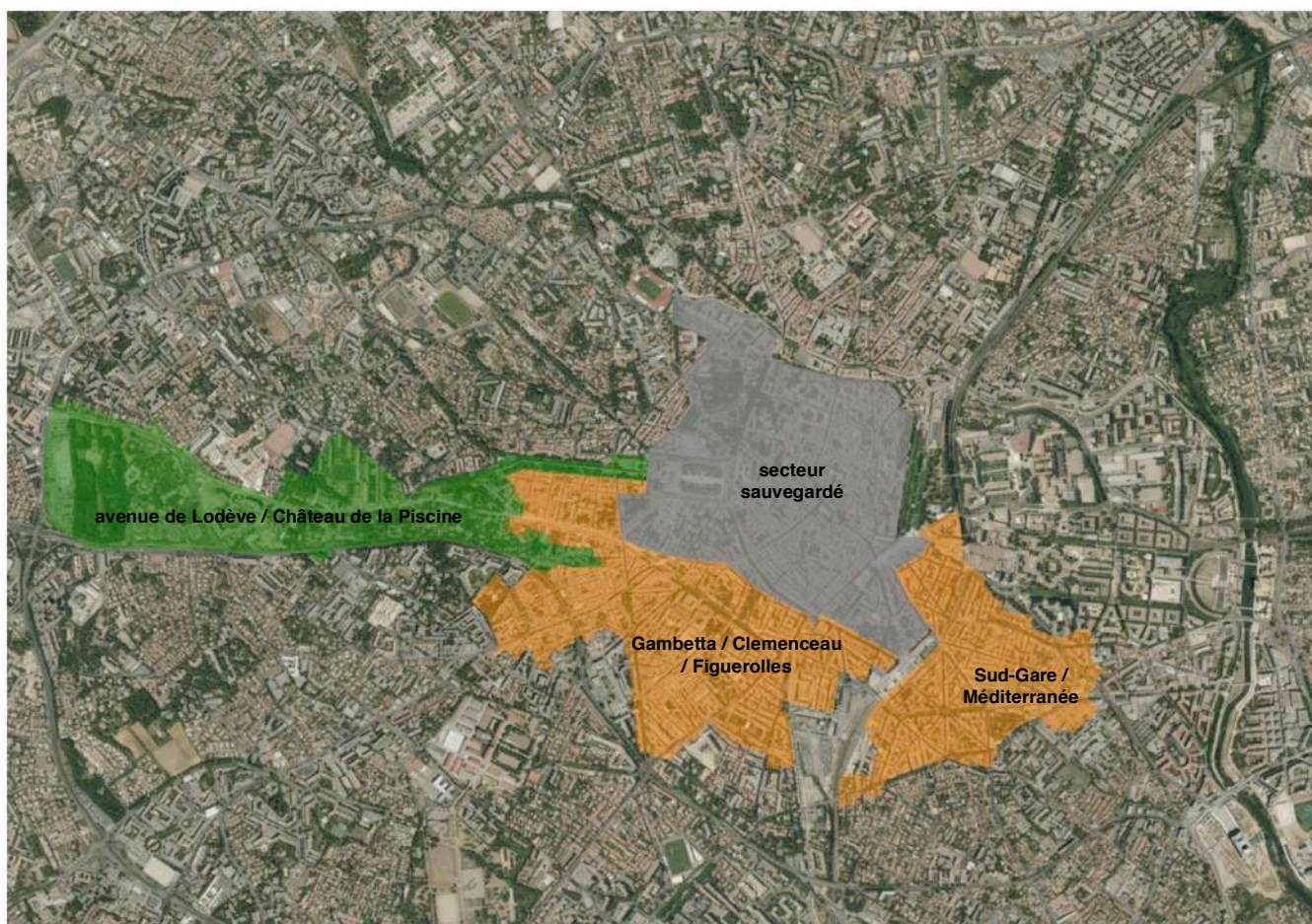
Isabelle GUERIN

Philippe SAUNIER
Aurélie ROUQUETTE
Isabelle BRAILLON
Alice BROILLIARD
NATURALIA

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION

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—Figueroles,
- 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.

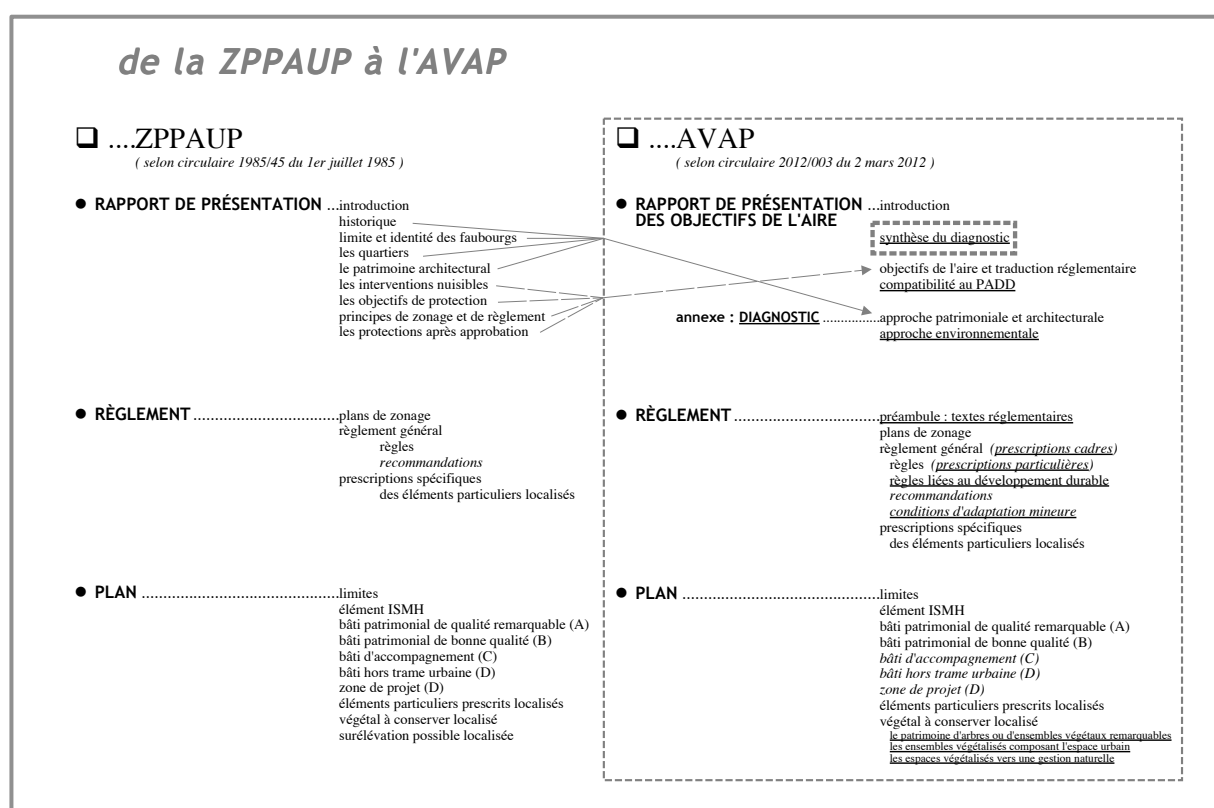
La période est charnière pour ces territoires. L'aspiration de protection du patrimoine bâti et des espaces verts est très forte, parallèlement, la pression foncière est importante, la mixité des fonctions dans le bâti ancien nécessaire. La densification et la régénérescence du tissu urbain sont inéluctables.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

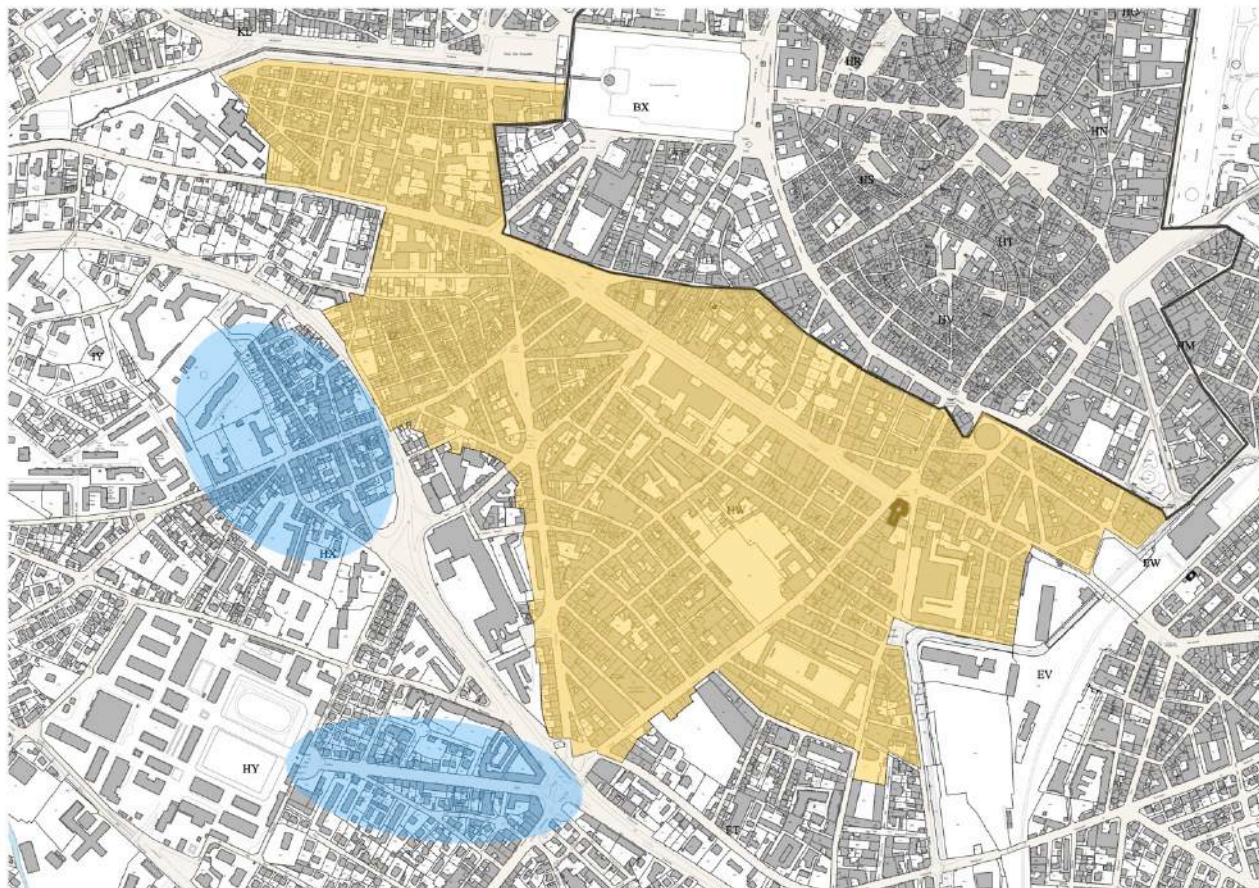


• Les acteurs

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



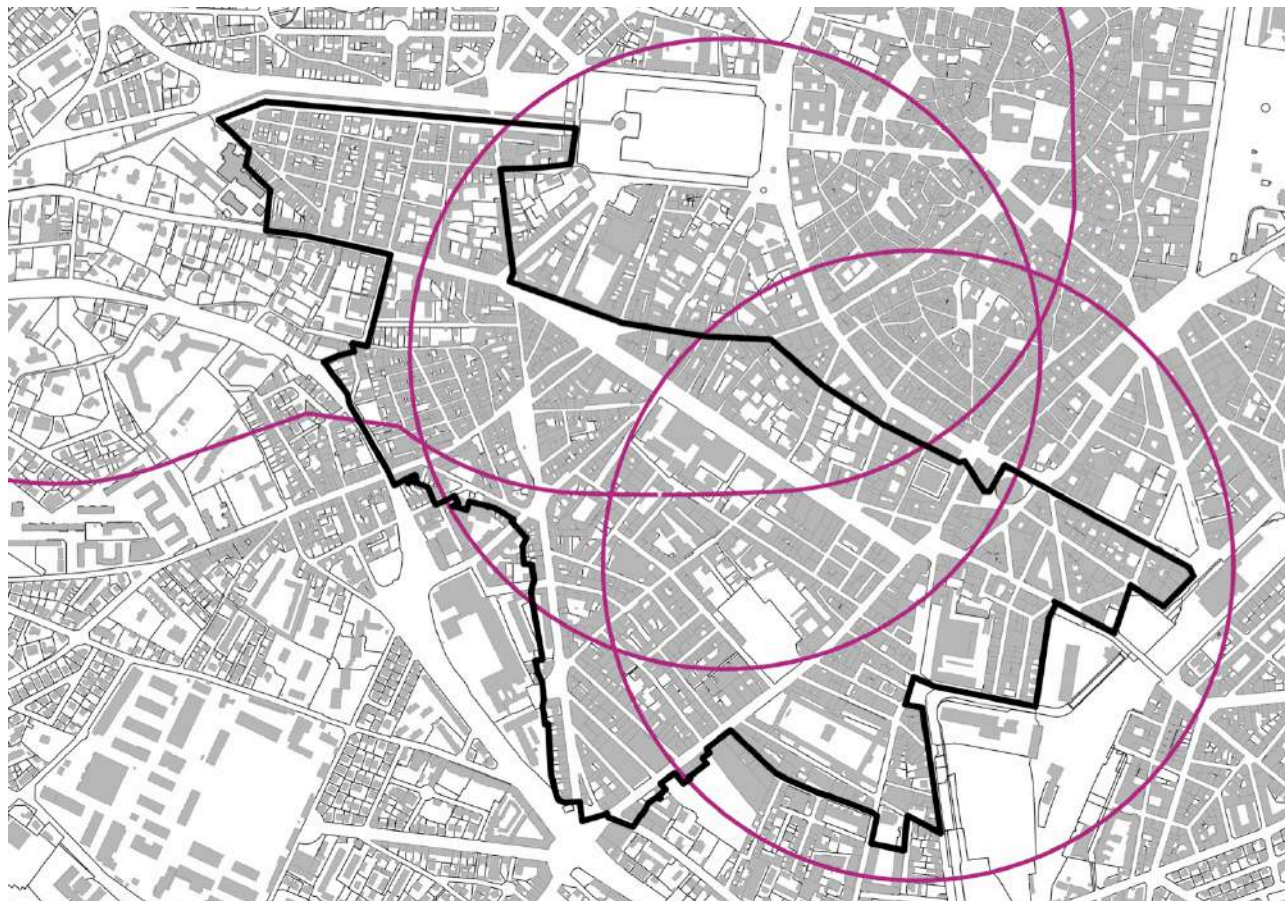
L'aire d'étude reprend le périmètre de la ZPPAUP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles qui se situe en limite Sud-Ouest du secteur sauvegardé et qui s'étend sur 65,6 hectares.

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).

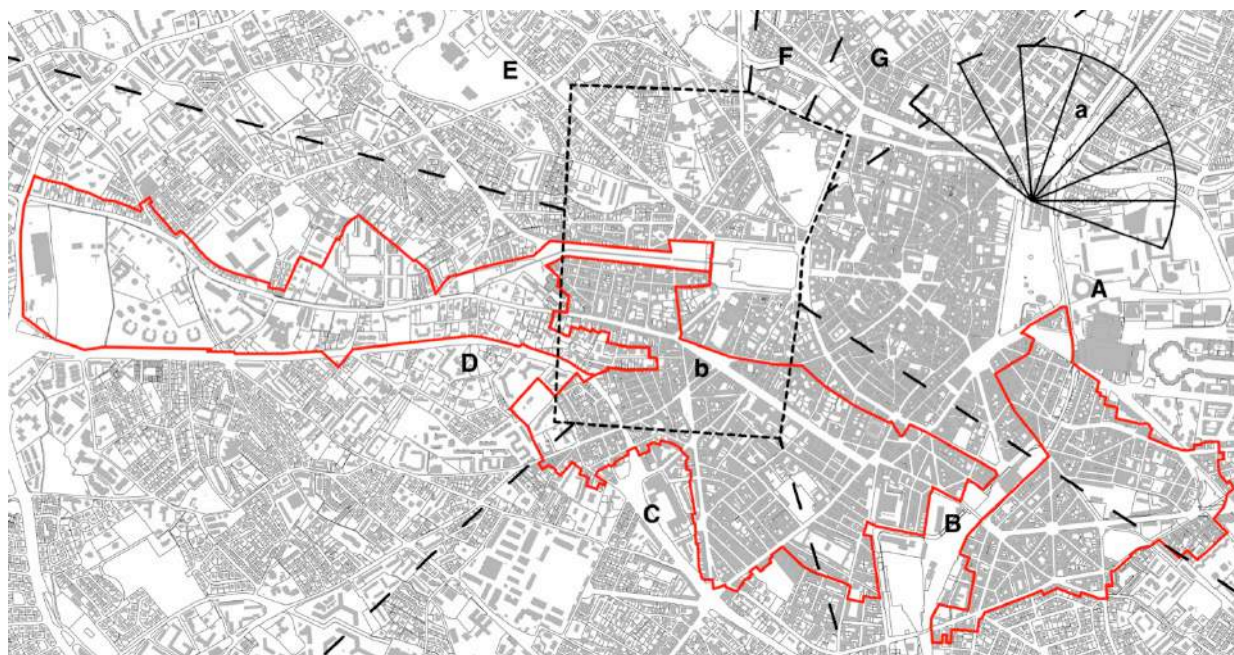
Immeuble protégé inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, dont le périmètre de protection a été suspendu par la création de la ZPPAUP :

- 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

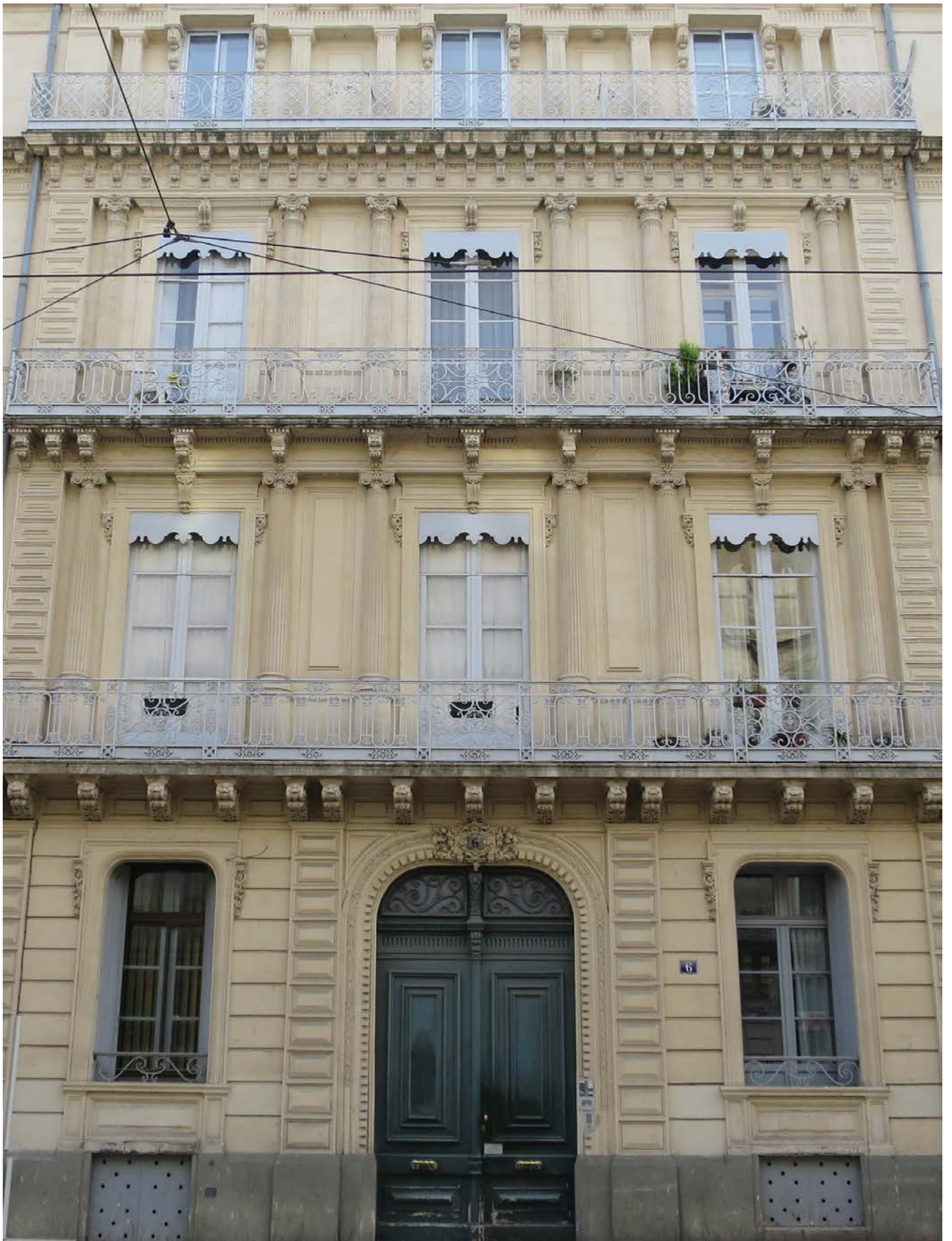
Servitudes indiquées au document graphique issues des servitudes de 1947 :

- **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.

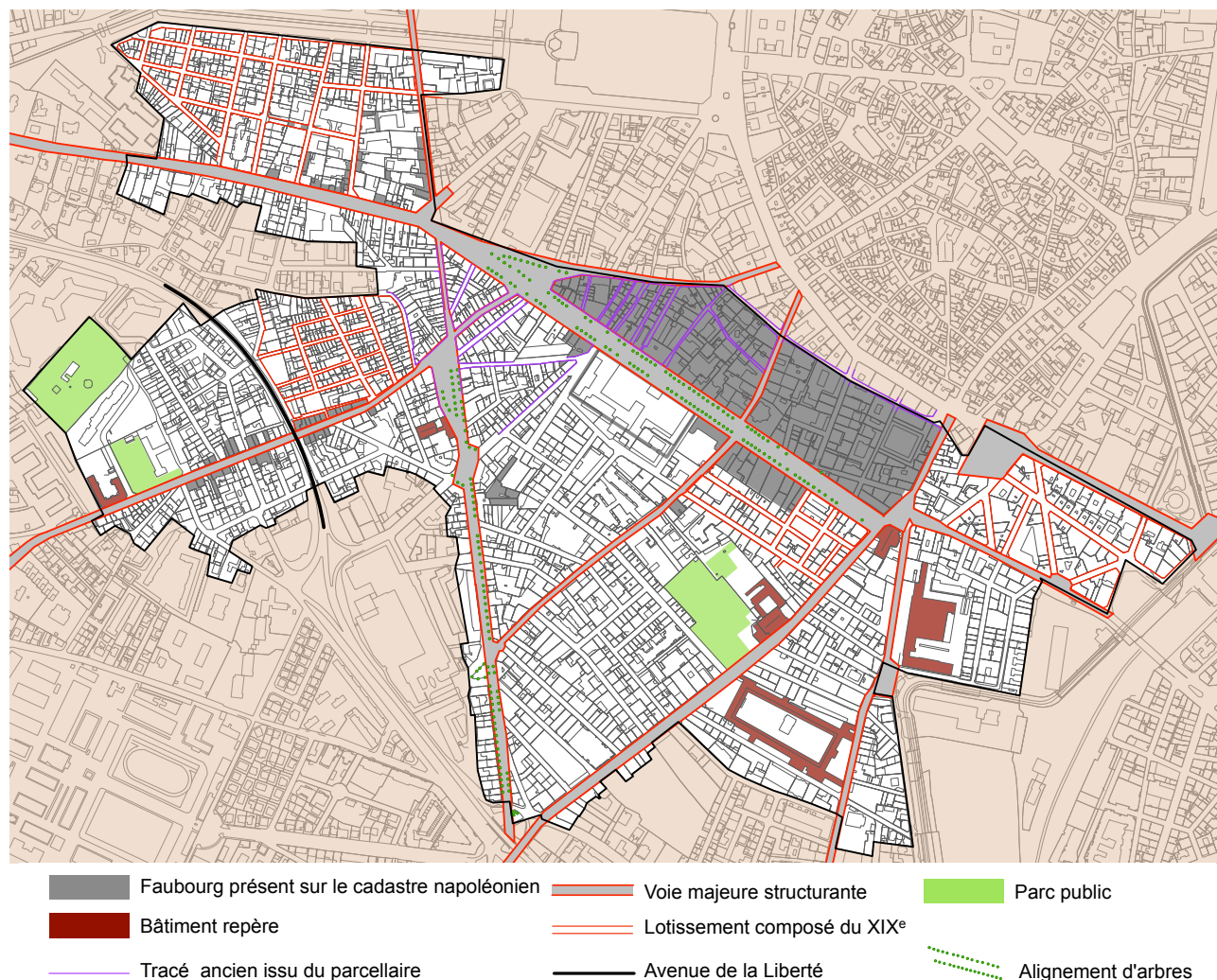
Quelques maisons du début XX^e siècle au style plus éclectique et aux matériaux plus variés montrent le dynamisme des architectes locaux.

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

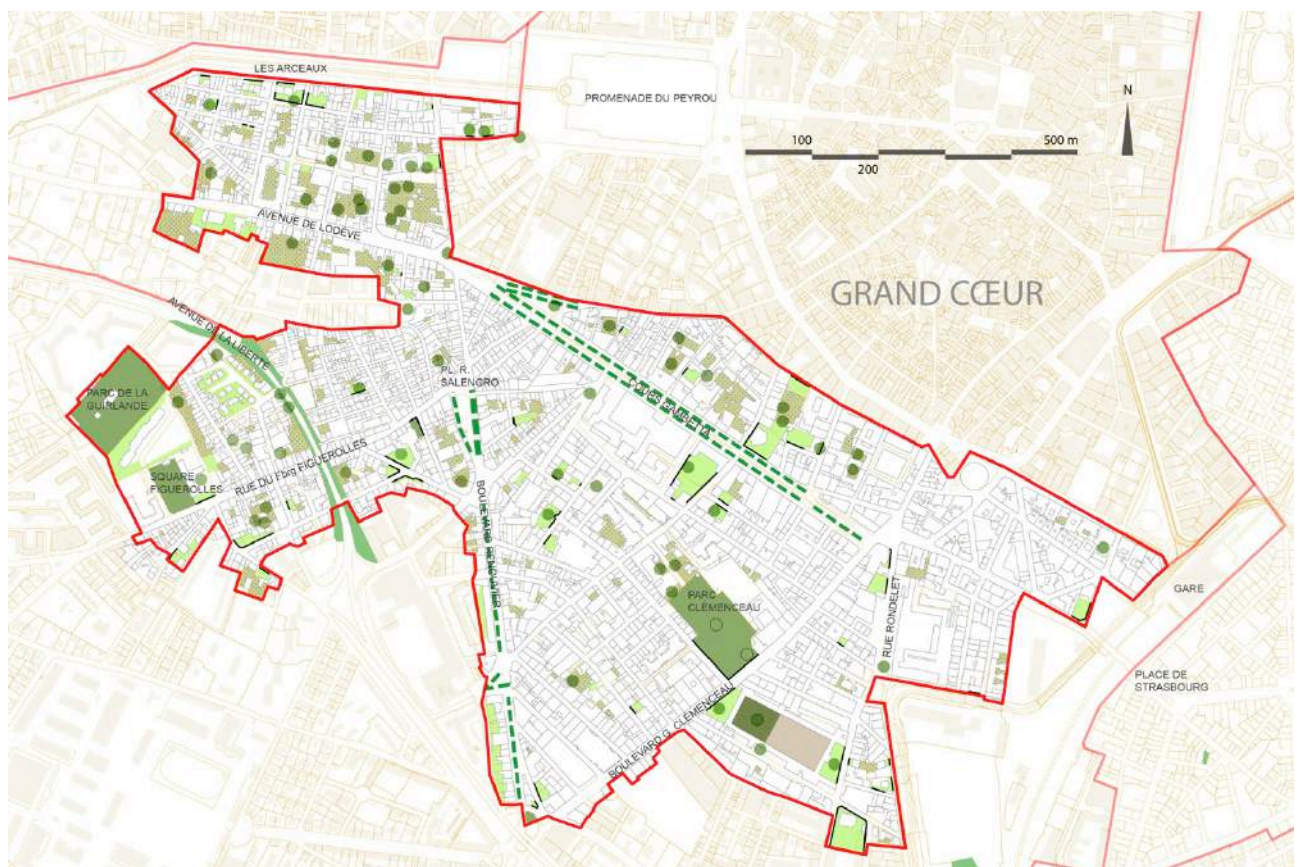
quartiers résidentiels, offre un espace vert potentiellement de très grande qualité pour tous les riverains.

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 bons 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.

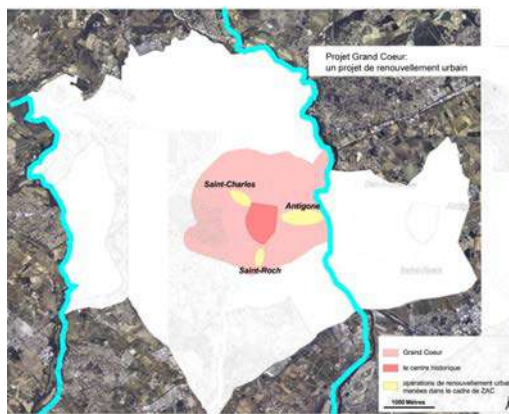
Mais la montée en puissance de l'agglomération montpelliéraine et son ambition métropolitaine imposent une adaptation progressive du centre-ville.

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.

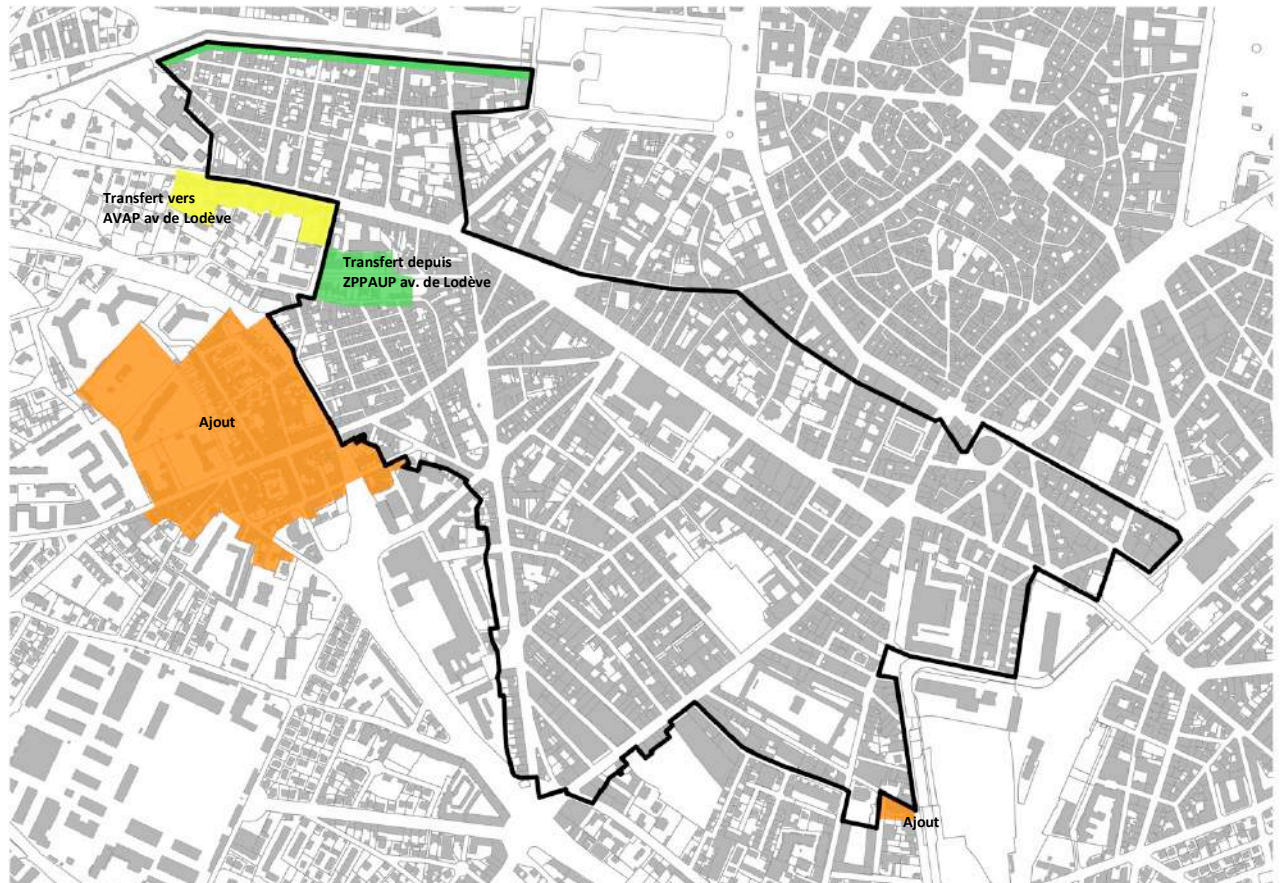
Toutes ces actions sont destinées à améliorer la qualité de vie des habitants du grand centre ville.



4. ORIENTATION GÉNÉRALES ET PRESCRIPTIONS

4.1. JUSTIFICATION DU ZONAGE

4.1.1. Modifications du périmètre

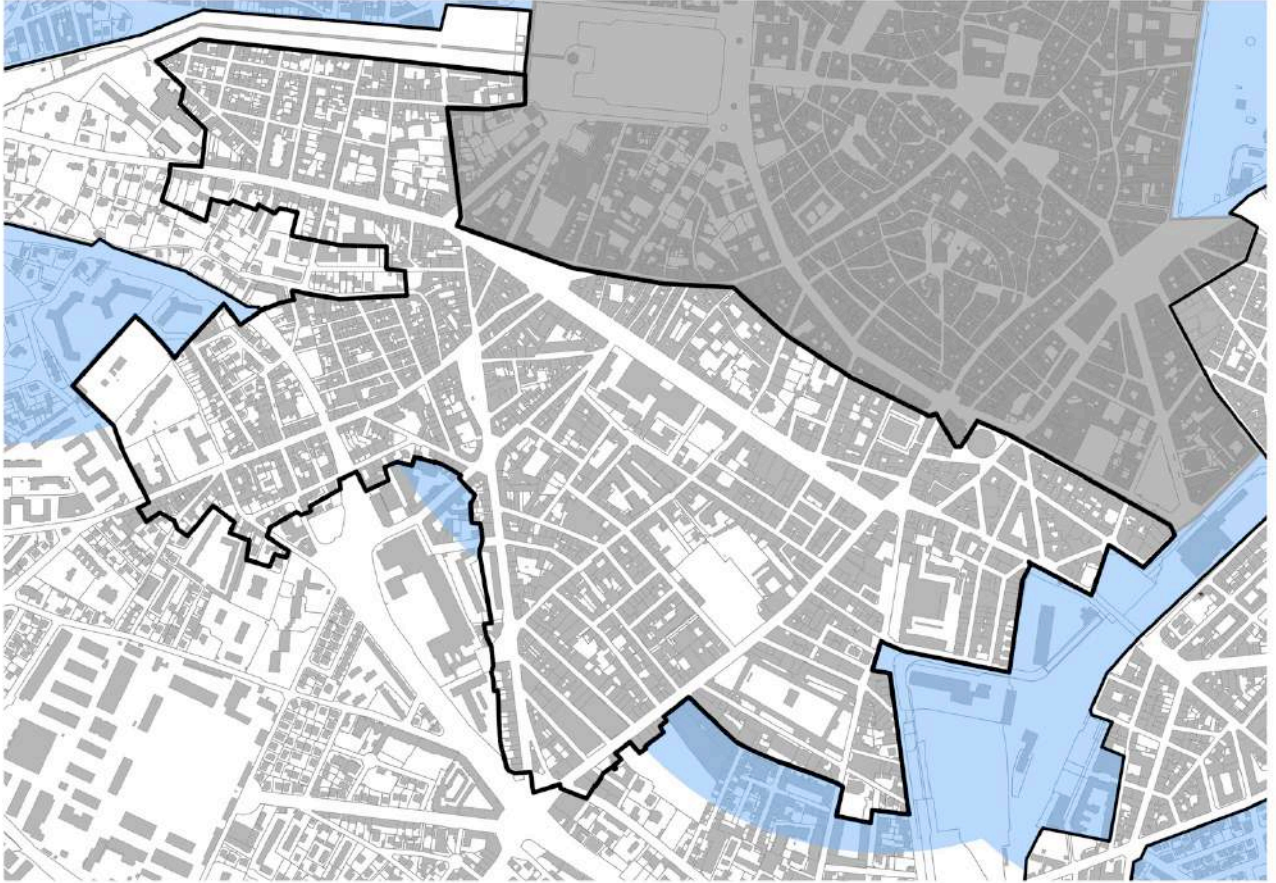


La délimitation de la ZPPAUP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles correspond à celle des faubourgs du XIX^e siècle visibles sur le plan Kruger, quartiers relativement denses, avec du bâti aligné en continu le long des voies.

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

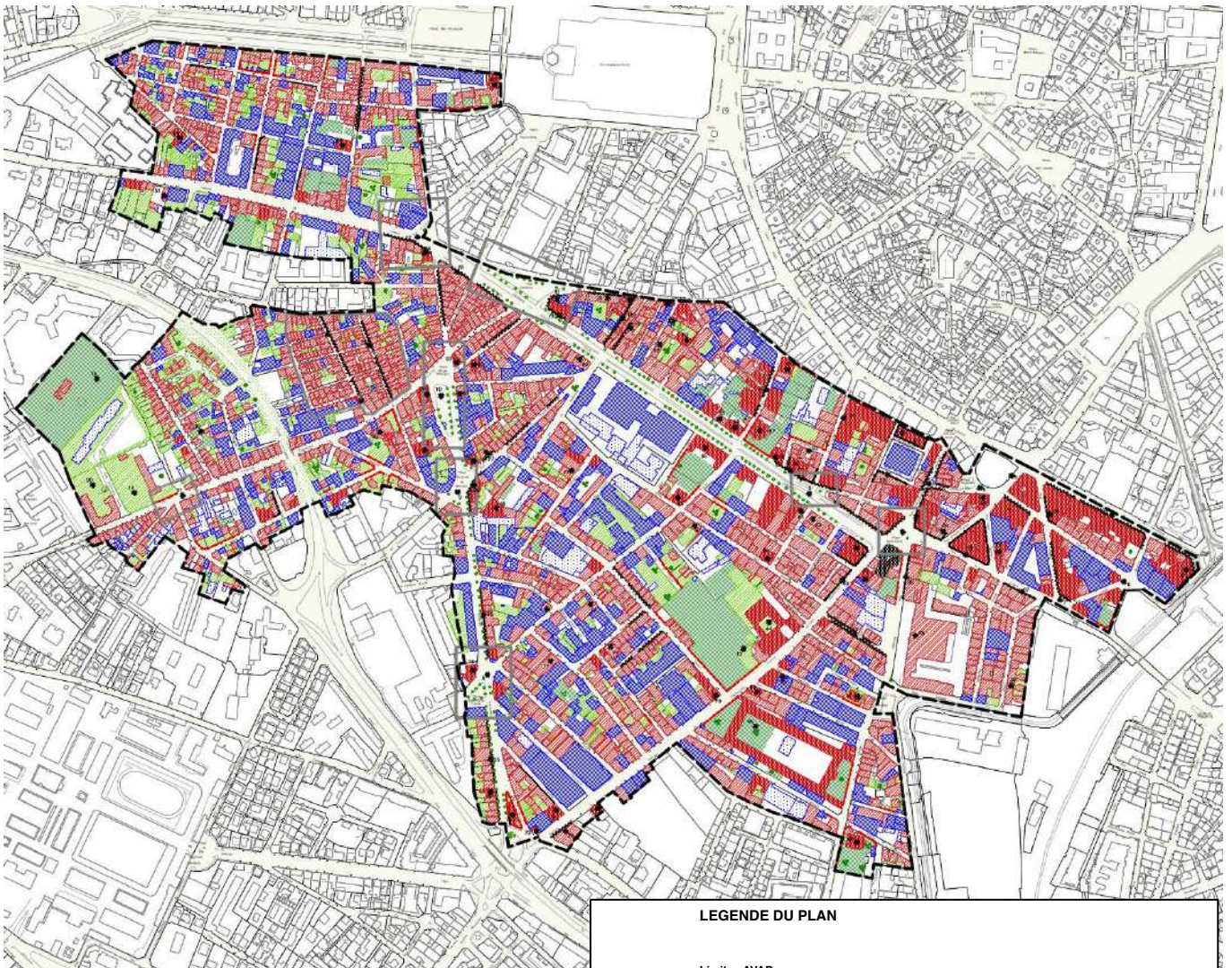


Hors du périmètre de l'AVAP, le régime de protection propre aux immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés à l'intérieur de son périmètre continue de s'appliquer dans les parties résiduelles des périmètres d'abords.

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

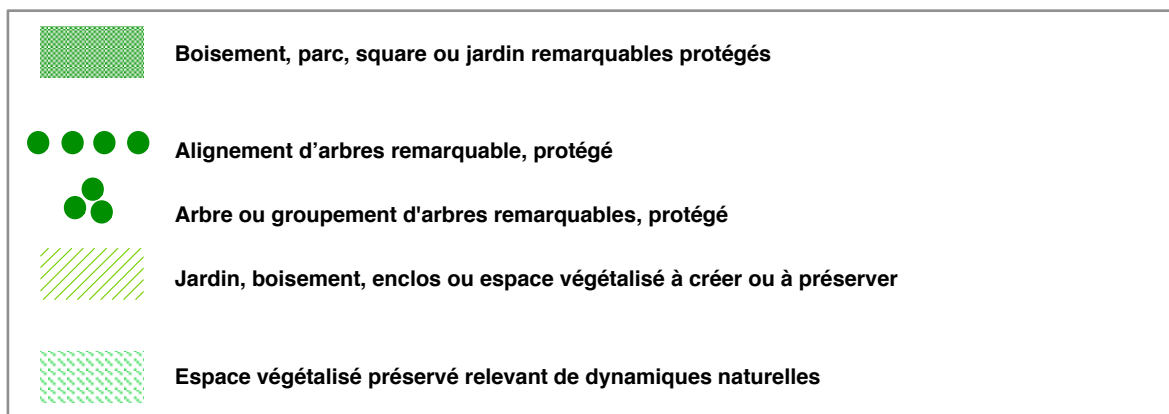
Les prescriptions réglementaires visent à préserver la hiérarchie des espaces publics, ainsi que la continuité des cheminements. Elles rappellent la nécessité de régulation des eaux pluviales.

4.3.4. VÉGÉTAL

Les prescriptions 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.) ;



- 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.

4.3.5. 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.



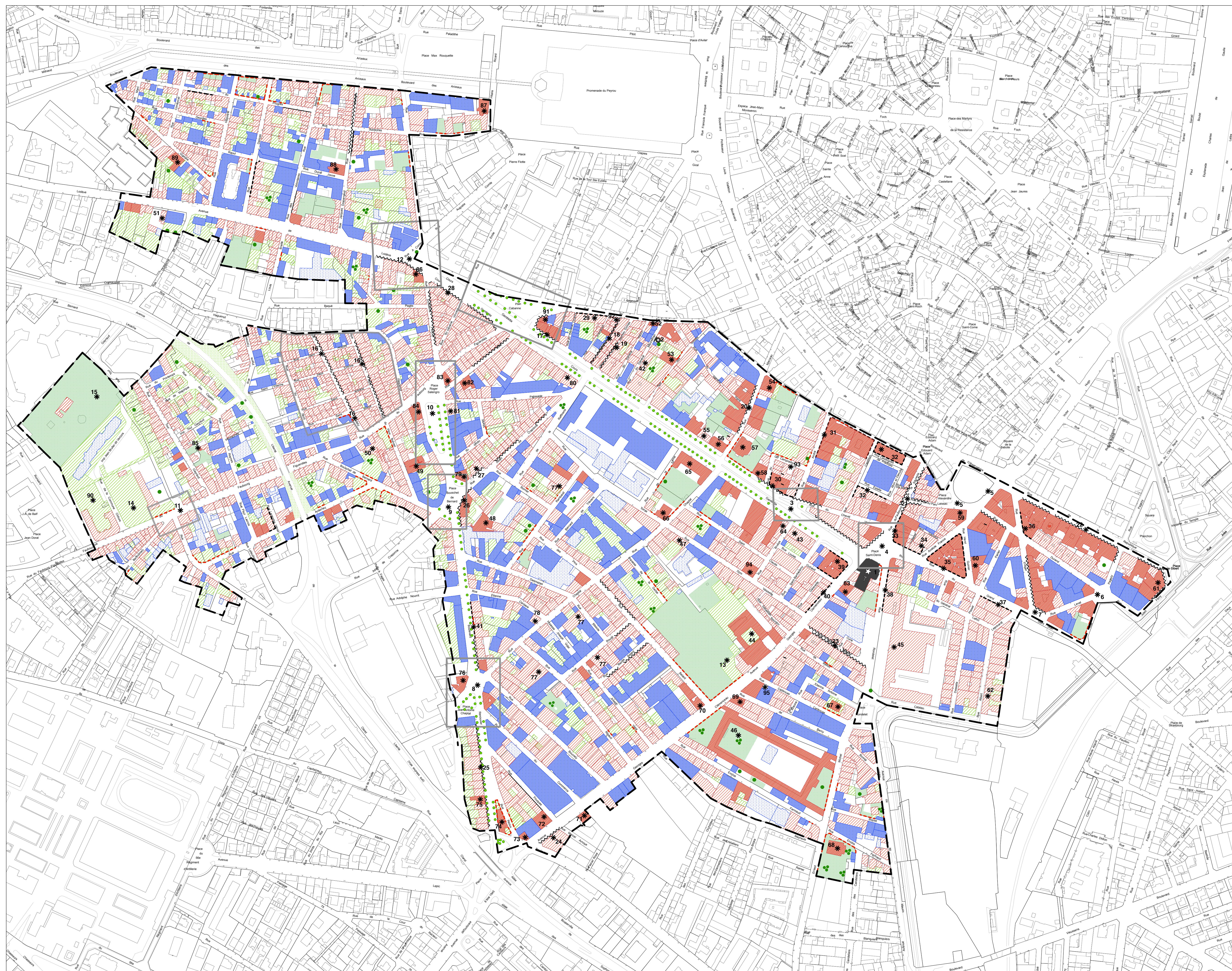
Lieu remarquable faisant l'objet de prescriptions spécifiques reportées sur une fiche individuelle.

7

Numéro de fiche d'inventaire de prescriptions.



5. ANNEXE : DIAGNOSTIC



LEGENDE DU PLAN

- Limites AVAP
- ★ Elément classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- Bâti patrimonial protégé de qualité remarquable.
- ▨ Bâti patrimonial protégé de qualité courante.
- Bâti d'accompagnement.
- ▨ Bâti hors trame urbaine.
- Ensemble Architectural (façades homogènes issues d'une même opération).
- - - Clôture et/ou mur de soutènement protégés
- * Elément patrimonial qui nécessite des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant, reportées sur une fiche individuelle.
- ~ 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

0 50 100 250m

↑
NORD

Montpellier Méditerranée Métropole
Département de l'Hérault

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

GAMBETTA - CLEMENCEAU - FIGUEROLLES

PLAN DE ZONAGE

échelle 1/2500
Juin 2017

<p>Ministère de la Culture</p> <p>Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault</p> <p>Gabriel Jonquères d'Oriola chef de service Architecte des Bâtiments de France</p> <p>Aurélie HARNEQUAUX Ingénieur du patrimoine</p> <p>5, Rue Salle l'Evêque CS 49020 34967 MONTPELLIER Cedex 2</p> <p>Tél. : 04 67 06 81 21 Fax : 04 67 06 81 22</p>	<p>Montpellier Méditerranée Métropole</p> <p>Mission Grand Cœur</p> <p>Patrice BONNIN, Directeur</p> <p>Lilian COULONDRE, service patrimoine historique- ravalement</p> <p>Isabelle HIRSCHY architecte du patrimoine</p> <p>17, boulevard du Jeu de Paume 34000 MONTPELLIER</p> <p>Tél. : 04 34 88 70 40 Fax : 04 99 06 06 72</p>
--	--

<p>Chargés d'étude</p> <p>Isabelle GUERIN</p> <p>Philippe SAUNIER Aurélien ROUQUETTE Isabelle BRAILLON Alice BROILLIARD NATURALIA</p>	<p>Mandatitaire de l'équipe Architecte DPLG Architecte du patrimoine Urbaniste OPQU 71 traverse du Tonkin 13010 Marseille</p> <p>Architecte ENSAIS Urbaniste OPQU Architecte DPLG Architecte du patrimoine Architecte DPLG Architecte du patrimoine Paysagiste DPLG Bureau d'études environnementales</p>
--	---

Montpellier Méditerranée Métropole
Hérault

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



RÈGLEMENT

Montpellier Méditerranée Métropole
Département de l'Hérault

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

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

SUIVI DES ÉTUDES

Ministère de la Culture

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

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

Aurélie HARNÉQUAUX
Ingénieur du patrimoine

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

Tél. : 04 67 06 81 21

Fax : 04 67 06 81 22

Montpellier Méditerranée Métropole

Mission Grand Cœur

Patrice BONNIN, directeur

Lilian COULONDRE, service patrimoine historique
– ravalement

Isabelle HIRSCHY, architecte du patrimoine

17, boulevard du Jeu de Paume
34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 34 88 79 40

Fax : 04 99 06 06 72

CHARGÉS D'ETUDE

Isabelle GUERIN

Mandataire de l'équipe
Architecte DPLG - Architecte du patrimoine - Urbaniste OPQU
71 traverse du Tonkin 13010 MARSEILLE

Philippe SAUNIER
Aurélie ROUQUETTE
Isabelle BRAILLON
Alice BROILLIARD
NATURALIA

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

A RÈGLEMENT GÉNÉRAL

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

B PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

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

C ANNEXE

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR LES RAVALEMENTS	197
--	------------

A... RÈGLEMENT GÉNÉRAL

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. Fondements législatifs, portées juridiques et effets

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) Gambetta / Clemenceau / Figuerolles à Montpellier est une servitude d'utilité publique établie conformément au dispositif introduit aux articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et aux articles D.642-1 à R.642-29 du même code par le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011, complété par la circulaire d'application du 2 mars 2012.

Ce dispositif se substitue désormais à celui des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Conformément à l'article L.642-8 du code du patrimoine, la révision de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager Gambetta / Clemenceau / Figuerolles, créée antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi n°2010-788, conduit à l'établissement d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

« Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. »

(article L.642-1. du code du patrimoine)

Effets sur les monuments historiques et leurs abords

La création d'une AVAP est sans incidence sur le régime de protection propre aux immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre.

Quelle que soit la localisation des monuments au sein ou hors du périmètre de l'AVAP, l'application des servitudes des abords des monuments historiques est suspendue au sein de son périmètre. Hors de son périmètre, les servitudes continuent de s'appliquer dans les parties résiduelles des périmètres d'abords.

Effets sur les sites classés et les sites inscrits

La création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes de sites classés dans lesquels les demandes d'autorisations sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'environnement.

L'application des servitudes des sites inscrits est suspendue au sein du périmètre de l'AVAP, mais les servitudes continuent de s'appliquer dans les parties résiduelles hors de son périmètre.

Régime d'autorisation des travaux

Tous les travaux en AVAP, sauf ceux concernant les monuments historiques classés, sont soumis à une autorisation préalable en vertu des dispositions du code du patrimoine. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

Tout dossier de demande d'autorisation contient une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution.

Les régimes d'autorisation des travaux sont :

- soit l'autorisation d'urbanisme en application du code de l'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
- soit l'autorisation spéciale en application du code du patrimoine (travaux d'infrastructure, travaux affectant les espaces publics, coupes et abattages d'arbres, etc.).

Effets sur le régime de la publicité extérieure et des enseignes

La publicité est interdite en vertu des dispositions du code de l'environnement, sauf si une réglementation locale de publicité est établie.

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation en vertu des dispositions du code de l'environnement.

Effet sur l'installation de caravanes et sur le camping

En vertu des dispositions du code de l'urbanisme, l'installation des caravanes, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits, sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

EVOLUTION RECENTE DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite CAP du 7 juillet 2016 est venue modifier sensiblement les dispositions applicables sur les secteurs protégés, et notamment les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables

Cette loi instaure un nouveau dispositif, nommé « *Site patrimonial remarquable* » (SPR) résultant de la fusion des secteurs sauvegardés et des AVAP (article 112 de la loi dite CAP).

Elle a été complétée par le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables

Les articles du code du patrimoine sont ainsi modifiés, et ne font plus allusion aux AVAP. Les nouveaux articles L.631-1 à L.631-5, indiquent que les SPR sont soumis aux dispositions d'un document spécifique : soit un plan de sauvegarde et de mise en valeur (pour les anciens secteurs sauvegardés), soit un PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) qui ressemble très fortement aux anciennes AVAP.

En ce qui concerne les projets d'aires et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) mis à l'étude avant la date de publication de la dite loi, l'article 114 spécifie que

« Les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi » et précise que *« leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi »*.

Cet article 112, dans son paragraphe III précise :

« Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable avant la date de publication de la présente loi continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ».

Ainsi, les textes applicables aux projets d'AVAP, annoncés dans le cadre réglementaire général, restent applicables.

1.2. Objectifs généraux et contenu du dossier

1.2.1. Objectifs généraux

L'AVAP Gambetta / Clemenceau / Figuerolles concerne les faubourgs urbanisés progressivement du XVII^e siècle jusqu'au début du XIX^e siècle au sud du centre ancien.

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

Le premier objectif est de préserver la structure urbaine spécifique avec le maintien de :

- la petite échelle du bâti qui garanti une qualité de vie malgré la densité du tissu ;
- la complexité de la trame viaire issue du maintien des tracés anciens,
- la lecture des deux couronnes successives de faubourg de part et d'autre du cours Gambetta ; au nord la plus ancienne, XVII^e, XVIII^e siècle dont l'urbanisation est liée à la réalisation du cours et à la construction des casernes ; au sud, les faubourgs XIX^e liés à l'arrivée du chemin de fer et au développement industriel et commercial de la ville
- les caractéristiques et les ambiances des différents quartiers données par la densité, le gabarit des voies, les espaces publics, le bâti, le végétal.

Le deuxième objectif, sous-jacent au premier, est de préserver la richesse architecturale du tissu urbain, témoin des strates historiques qui le constituent, en protégeant le bâti à valeur patrimoniale avec une protection renforcée des immeubles ou éléments les plus remarquables.

Le troisième objectif est de préserver et de renforcer dans le site de l'AVAP ses caractéristiques écologiques, avec notamment le maintien des espaces végétalisés le long de l'avenue de la Liberté, le maintien ou le renforcement des alignements d'arbres le long des voies majeures, des grands espaces végétalisés du parc Clemenceau, du square Figuerolles et du parc de la Guirlande, ainsi que le maintien de la couverture végétale dans les parcelles privées.

1.2.2. Contenu du dossier

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

- le rapport de présentation, auquel est annexé le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ;
- le règlement ;
- le document graphique.

« Le dossier relatif à la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine comporte :

- un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 642-1 et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme s'il est entré en vigueur ;
- un règlement comprenant des prescriptions ;
- et un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

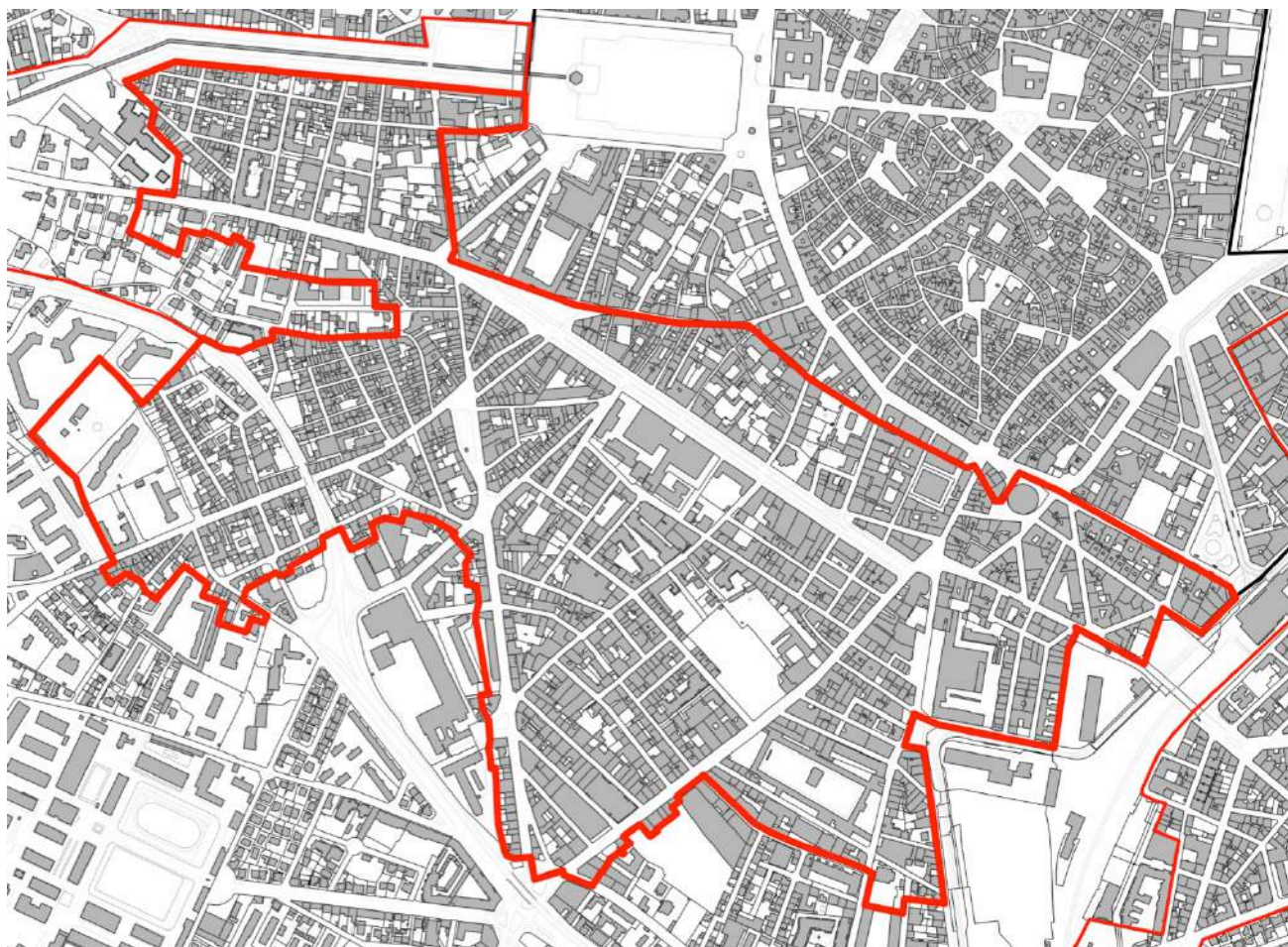
Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine contient des règles relatives :

- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux. »

(article L.642-2. du code du patrimoine)

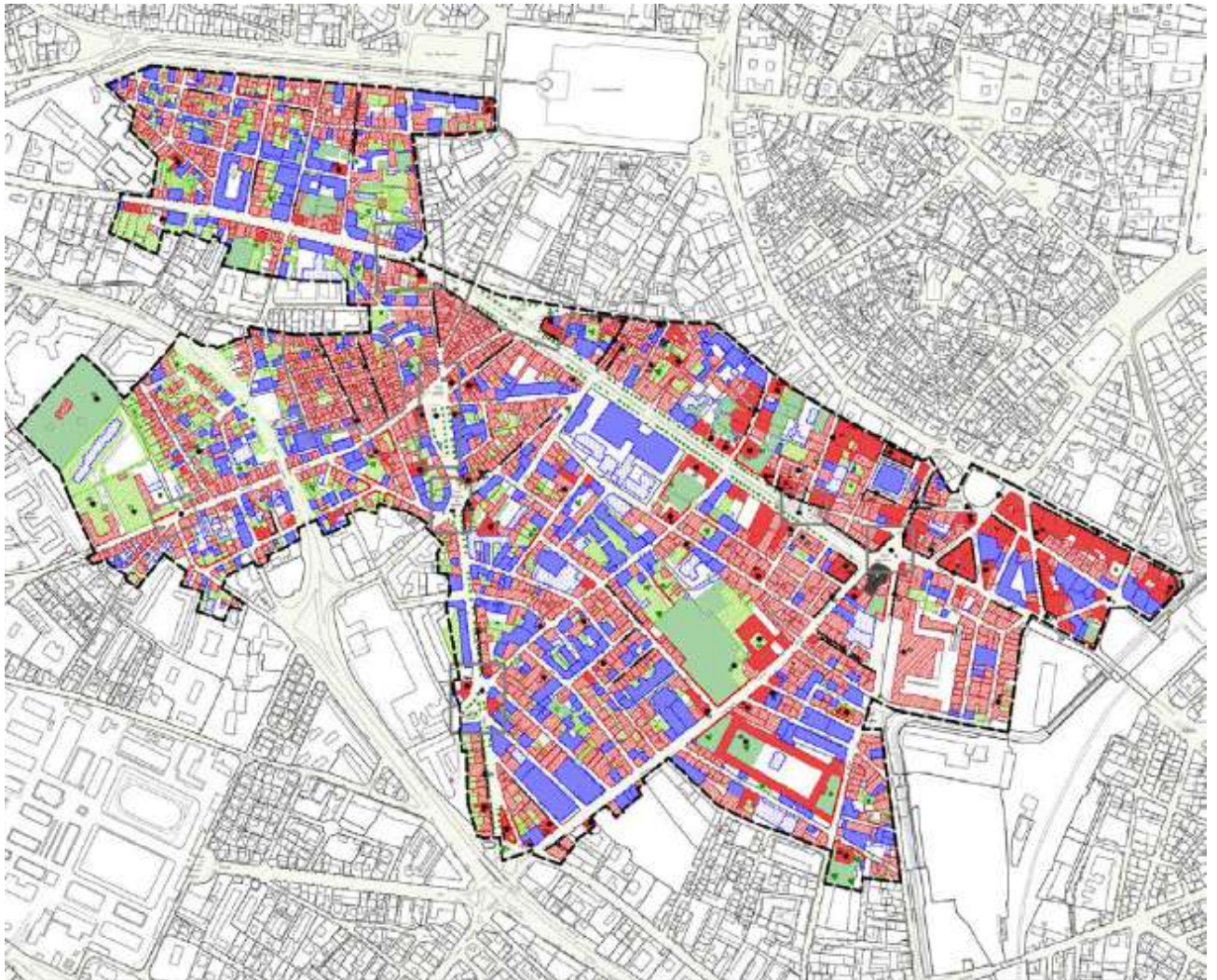
1.3. Champ d'application territorial et légende du plan

1.3.1. Limites



Limites de l'AVAP

1.3.2. Légende du plan



Plan général de l'AVAP

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

• **Le bâti patrimonial de qualité remarquable**, signalé au plan par des rayures rouges serrées, pour lequel s'applique **les règles « A »**. Il s'agit de bâtiment à forte valeur patrimoniale qui possède une qualité architecturale intrinsèque remarquable ou qui est représentatif d'une typologie ou d'une organisation urbaine spécifique.

L'objectif est ici de conserver et de restaurer le bâti dans son état initial. Il pourra toutefois faire l'objet de modifications mineures liées à des changements de destination ou d'usage, sous réserve qu'elle soient intégrées à la composition de l'immeuble, et fassent l'objet d'un projet architectural d'ensemble en harmonie avec l'architecture initiale.

• **Le bâti patrimonial de bonne qualité**, dit **bâtiment patrimonial courant**, élément constitutif du tissu urbain, signalé au plan par des rayures rouges lâches, pour lequel s'applique **les règles « B »**.

Le bâti présente un intérêt lié à sa qualité intrinsèque ou relative au quartier où il se trouve. Il relève des typologies propres aux époques où se sont construits ces faubourgs, du XVIII^e au début XX^e siècle.

Suite à son histoire, un bâtiment peut présenter des éléments relevant d'époques différentes ou seulement des dispositions ponctuelles intéressantes (partie de façade, élément de modénature, composition lisible bien que dénaturée, etc.).

Quelques bâtiments classés dans cette catégorie ont été réalisés plus tardivement, des années 1930 aux années 1960. Ils se distinguent par la qualité de leur architecture et leur bonne intégration dans le tissu urbain des lotissements. Ils ont parfois été conçus par des architectes locaux reconnus et témoignent de la culture locale.

L'objectif est de restaurer et de mettre en valeur tous ces bâtiments et éléments à valeur patrimoniale.

• **Le bâti d'accompagnement** intégré par son implantation et son échelle dans la trame urbaine des faubourgs est signalé au plan par des pointillés bleus serrés, pour lequel s'applique **les règles « C »**.

Les constructions neuves sont soumises à ce même règlement.

Ces bâtiments ou les futurs bâtiments à venir, doivent s'intégrer dans la trame urbaine et ne pas déroger à la grande qualité architecturale propre aux bâtis de l'AVAP, qui participe à l'ambiance spécifique de ces quartiers.

Certains bâtiments classés en « C » sont de bonne facture architecturale. Ils sont trop récents pour juger de leur valeur patrimoniale et demander leur préservation. Leurs façades sont composées, les matériaux et leur mise en œuvre sont soignés. Toute intervention sur ces bâtiments respecte et met en valeur leur architecture.

Les objectifs sont :

- pour les interventions sur le bâti existant, ravalement, restructuration ou extension, d'améliorer leur qualité intrinsèque et leur intégration paysagère ;
- pour les constructions neuves et reconstructions, de garantir leur qualité architecturale et de préserver ou d'améliorer les ambiances urbaines et paysagères.

• **Le bâti sans valeur patrimoniale** non inséré dans la trame urbaine des faubourgs est signalé au plan par des pointillés bleus lâches, pour lequel s'applique **les règles « D »**.

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

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

LEGENDE DU PLAN

----- Limites AVAP



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



Bâti patrimonial protégé de qualité remarquable .



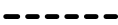
Bâti patrimonial protégé de qualité courante .



Bâti d'accompagnement .



Bâti hors trame urbaine .



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



Clôture et/ou mur de soutènement protégés



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



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



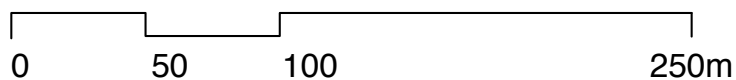
Arbre ou groupement d'arbres remarquables, protégé



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



Espace végétalisé préservé relevant de dynamiques naturelles



L'AVAP identifie sur le document graphique cinq catégories d'arbres ou d'espaces auxquels correspondent des règlements différents détaillés dans le chapitre 2 « Domaine public » et dans les articles 3.A- 6, 3.B1-6, 3.B2-6, 3.C1-6, 3.C2-6, D- 6, Espaces non bâtis (parc, jardin, cour etc.) :

- **Les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés** indiqués sur le plan par une trame vert foncé.

L'objectif est de pérenniser ces espaces en protégeant strictement leurs tracés, composition, formation végétale. Ces espaces sont inconstructibles, sauf voies d'accès ponctuelles et cheminements doux.

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

L'objectif est de conserver et d'entretenir ces alignements et de donner les conditions de leur renouvellement.

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

Il s'agit de sujets isolés ou groupés remarquables.

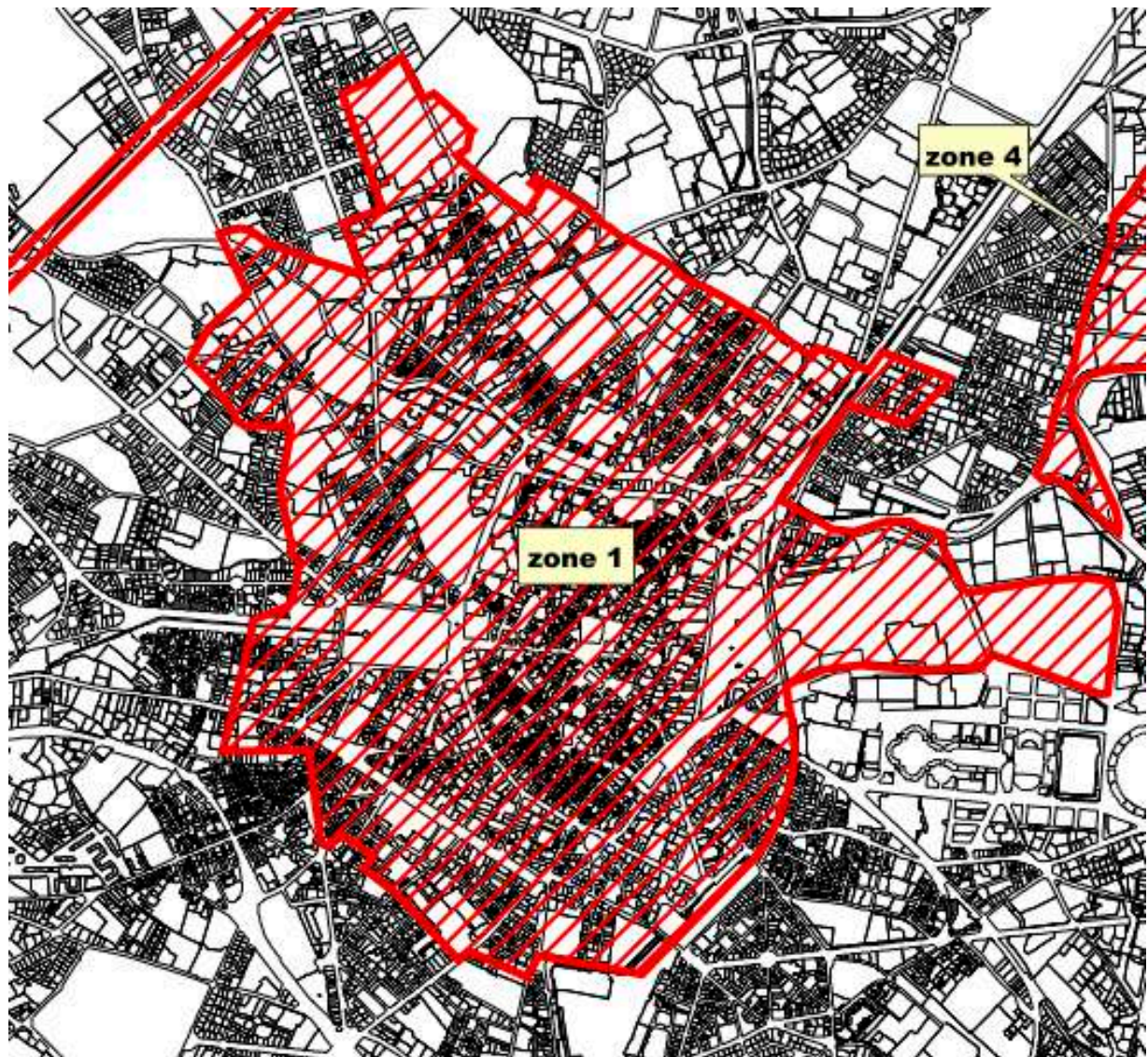
L'objectif est de conserver et d'entretenir ces sujets et de donner les conditions de leur renouvellement.

- **Les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer** indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair.

L'objectif est de préserver le caractère végétal de ces espaces en maintenant leurs surfaces perméables, et de donner les conditions d'autorisation de constructions ponctuelles sans impact sur le volume du houppier des arbres.

- **Les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles** indiqués sur le plan par une trame pointillée verte.

L'objectif est de conserver le caractère de corridor végétalisé de ces espaces, toutes strates de végétation comprises.



Zones de présomption de prescriptions archéologiques de Montpellier

1.4. Sous-sol et Archéologie

L'AVAP est sans effet sur la législation en matière d'archéologie.

Toute opération d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, situés dans le périmètre des zones de présomption de prescription archéologique (ou zones de saisine), doit faire l'objet d'une autorisation (certificat d'urbanisme, permis de construire, permis de démolir, etc.) auprès de la DRAC - Service Régional de l'Archéologie.

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques de Montpellier sont figurées sur le plan ci-joint. L'AVAP est concernée par la zone 1 qui concorde avec la ville médiévale et ses extensions anciennes de type faubourgs.

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Objectifs de développement durable

Les règles intègrent les objectifs de développement durable à l'approche patrimoniale et urbaine :

- dans les espaces non bâtis par la prise en compte d'objectifs environnementaux, pour réduire la température, limiter l'imperméabilisation, favoriser la végétalisation, préserver et renforcer la biodiversité ;
- pour les constructions existantes dans le respect de leur architecture, de manière à améliorer leurs performances énergétiques ;
- pour les constructions neuves dans la limite de leur insertion dans le paysage urbain, de manière à ce qu'elles soient conformes à la réglementation thermique et notamment actuellement la RT 2012 qui limite leur consommation d'énergie, et de manière à ce qu'elles puissent exploiter les énergies renouvelables.

2. ESPACES PUBLICS

2.1 GÉNÉRALITÉS ET DISPOSITIONS CADRES

Toutes les occupations, toutes les modifications, tous les aménagements du domaine public sont soumis à autorisation préalable.

Ces interventions font l'objet d'un plan raisonné d'aménagement, elles ne portent atteinte ni aux perspectives urbaines et paysagères majeures ni à la perception des bâtiments, séquences et lieux remarquables, ensembles architecturaux et autres éléments patrimoniaux, arbres et espaces végétalisés indiqués sur le plan.

Ces interventions contribuent au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains, notamment par la végétalisation qui améliore le potentiel d'évapotranspiration et la qualité de l'air par la photosynthèse, qui maintient l'hygrothermie et apporte de l'ombrage.

Elles limitent l'imperméabilisation des sites, préservent et renforcent la biodiversité locale en respectant le contexte écologique, en encourageant la continuité des milieux et en veillant à la préservation des espaces verts.

2.2 OCCUPATION PRIVÉE DU DOMAINE PUBLIC

L'installation de terrasses ou d'étalages est soumise à autorisation préalable du Maire.

Les installations présentent un aspect esthétique compatible avec le caractère des diverses voies et constituent un élément d'animation, elles ne portent pas atteinte à la perception des façades ou de l'espace public.

Tous les éléments composant la terrasse sont définis dans un style homogène (pas de dépareillement de mobiliers ou de parasols).
Aucune inscription publicitaire n'apparaît sur le mobilier ou les accessoires, seule l'enseigne du commerçant ou de l'établissement peut être rattachée.

La perception de l'espace public ne doit pas prévaloir sur la perception des bâtiments ou ensembles remarquables

Un espace végétalisé est obligatoirement un espace en pleine terre.

Les terrasses autorisées sont réparties en plusieurs catégories dont :

- a) les terrasses de classe A ouvertes ;
- b) les terrasses de classe B1 aménagées permanentes ;
- c) les terrasses de classe B2 aménagées saisonnières hivernales ;
- d) les terrasses de classe C fermées qui nécessitent en outre une autorisation d'urbanisme. La création de terrasses de classe C fermées n'est pas autorisée.

L'installation de terrasses ou d'étalages doit respecter le « Règlement d'occupation de l'espace urbain par les terrasses et étalages » édicté par l'arrêté du Maire du 26 avril 2012, ainsi que le « Guide de recommandations à l'usage des commerçants et de leurs concepteurs », qui l'illustre.

A l'occasion de travaux de réhabilitation sur les immeubles, les terrasses couvertes, les vérandas existantes empiétant sur le domaine public et portant atteinte aux perspectives urbaines et à l'architecture de l'immeuble pourront être soit déposées soit remaniées, suivant l'importance du lieu où elles se trouvent.

2.3 TRAITEMENT DES SOLS

Le sol participe à la mise en valeur de l'espace public et de l'architecture.

Les compositions des aménagements sont ordonnancées selon le contexte, afin de mettre en valeur les bâtiments remarquables et les espaces publics, et afin d'assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

La hiérarchie des espaces publics est lisible sur les traitements de sol, notamment la continuité des voies majeures aux intersections, ainsi que la continuité des cheminements doux.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.

Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

2.4 VÉGÉTAL

Le végétal participe à la composition de l'espace public et à la mise en valeur de l'architecture et du tissu urbain. Sous toutes ses formes, il contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage. Tout projet nécessite un relevé préalable de la composition des espaces, avec les espèces végétales.

La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et aux contraintes urbaines.

La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations peuvent être remplacés.

L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville.

En cas de campagne de plantation, l'implantation des végétaux, le choix des essences, leur taille et leurs conditions de plantation sont soumis à l'avis des

Le caractère urbain des espaces publics doit être renforcé. Ils ne doivent pas être traités dans un esprit routier.

Les aménagements de sols doivent être sobres (par les compositions, matériaux, teintes) pour ne pas prévaloir sur les façades.

L'homogénéité et la continuité des aménagements de surface doivent être privilégiées.

Il est souhaitable d'utiliser des matériaux d'origine naturelle, dont l'altération par le temps et les intempéries favorise leur intégration dans l'espace urbain.

Il est souhaitable que les revêtements de sols soient perméables et drainants, notamment en pied des façades anciennes pour favoriser l'évaporation interne des murs.

Il est souhaitable que les dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisent les sols humides pour augmenter l'évaporation ambiante.

Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».

La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de terrassement et sur réseaux souterrains.

La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives adaptées à chaque quartier à utiliser.

Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.

différents services concernés de l'État et de la Ville.

Sont indiqués sur le plan :

- a) Les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés
- b) les alignements d'arbres remarquables protégés
- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés
- d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer
- e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

- a) Boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés

Les espaces végétalisés indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édifices, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière. Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

- b) les alignements d'arbres remarquables protégés

Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétués : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales.

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

Les espaces végétalisés indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair sont préservés ou sont créés. Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

Les constructions ponctuelles nécessaires à l'exploitation du site peuvent être autorisées si et

Les qualités patrimoniales et d'usage des parcs et jardins sont dépendantes du contexte urbain : ainsi il est souhaitable de respecter :

- *l'insertion des ouvrages de clôtures dans le tissu urbain, le rythme et la hiérarchie des ouvertures dans ces ouvrages de clôtures ;*
- *les percées visuelles qui s'étendent à l'extérieur des limites du parc ou du jardin ;*
- *les débordements de la végétation sur les rues adjacentes.*

Il est souhaitable que les aménagements urbains adjacents soient choisis pour mettre en valeur les qualités des parcs et jardins sans les dénaturer.

Il est souhaitable que les aménagements internes éventuels, l'usage, et l'amplitude horaire de l'ouverture au public soient adaptés aux spécificités du lieu, aux éléments patrimoniaux repérés, et respectent les cycles naturels.

Les alignements d'arbres de grand développement aident à identifier les espaces majeurs (axes verts du cours Gambetta, du boulevard Renouvier et de la place Salengro) . Il ne faut pas systématiser les alignements d'arbres de grand développement sur les voies secondaires afin de ne pas affaiblir cette hiérarchie, le cas échéant mettre en place des alignements prenant moins d'ampleur visuelle (par exemple choix d'arbres de plus petit développement ou panachage d'essences).

Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubanage).

En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.

Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.

seulement si elles n'altèrent pas le caractère végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles préservés

Les espaces naturels (ripisylve, boisement avec sous-bois spontané, prairie, corridor végétal, friche, arbre isolé, haie champêtre, etc.) indiqués sur le plan par une trame pointillée verte sont préservés dans leur ensemble, toutes strates de végétation comprises. L'imperméabilisation des sites est limitée au maximum.

Les aménagements, l'entretien et l'usage des lieux permettent le maintien des dynamiques naturelles qui les façonnent.

L'introduction d'essences exotiques, la plantation de haie monospécifique et le cuvelage y sont proscrits. La continuité des corridors végétalisés du boulevard de la Liberté doit être conservée.

2.5 MOBILIER, OBJETS D'ART URBAIN

Le mobilier urbain et les éléments de signalétique s'harmonisent avec le contexte urbain environnant. Ils ne portent pas atteinte à la perception des bâtiments, séquences et lieux remarquables, ensembles architecturaux et autres éléments patrimoniaux, arbres et espaces végétalisés indiqués sur le plan, ni n'altèrent la qualité des perspectives urbaines.

2.6 ÉCLAIRAGE

L'éclairage public et privé participe à la mise en valeur de l'espace urbain et de l'architecture.

Le mobilier répond à la règle 2.5.

Les modèles et leurs implantations sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville. Les types, les hauteurs, la couleur de la lumière sont étudiés pour créer un éclairage doux des façades.

Les éclairages en crédence sur les façades tiennent compte de la composition de l'architecture sur laquelle ils sont fixés.

Les cheminements des câbles d'alimentation sont discrets et s'adaptent à la modénature de la façade.

L'éclairage urbain prend en compte les milieux naturels existants ou émergents ; en particulier, l'éclairage public est orienté vers le sol, sans éclairer les strates végétales de sous-bois ni les houppiers.

2.7 RÉSEAUX ET CABLES EN FACADE

Les cheminements des câbles d'alimentation en façade sont soumis aux règles des articles 3.A-3, 3.B1-3,

Le renouvellement de la végétation par dynamiques naturelles (semis spontanés, marcottage, drageonnage, etc.) est recommandé. En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences, de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.

L'introduction de plantes filtrantes, épuratrices le long des cours d'eau est souhaitable, ainsi que l'utilisation des techniques de génie végétal.

Le mobilier urbain et les éléments de signalétique doivent être le plus homogène possible et en harmonie entre eux (par les formes, matériaux, teintes).

Les éclairages mettant en valeur le modelé des façades sans dénaturer la couleur sont recommandés. Il est souhaitable d'éviter les lumières froides et les éclairages violents

Notamment pour moins déranger la faune, il est souhaitable de limiter l'éclairage nocturne en réduisant la puissance lumineuse des lampadaires, en optimisant l'efficacité du faisceau lumineux par une orientation adéquate, en limitant les enseignes lumineuses et l'éclairage architectural de grande dimension.

3.C1-3 et 3.D-3.

Ils sont discrets et s'adaptent à la modénature de la façade, ils sont dissimulés dans la composition de l'édifice existant.

En cas d'encastrement, la modénature et les décors de façades sont impérativement conservés.

2.8 ARMOIRE, COFFRE, BORNE, INSTALLATIONS DIVERSES

Les réseaux, armoires et coffres divers sont discrets. Ils sont enterrés, encastrés ou dissimulés dans la composition de l'édifice existant (niche, redent, etc.). En cas d'encastrement, la modénature et les décors des façades sont impérativement conservés.

En aucun cas, ils ne font saillie sur le domaine public. Seuls les réseaux apparents nécessaires aux transports urbains peuvent être acceptés ; leur implantation, comme le dessin des mâts et fixations est soumis aux différents services concernés de l'État et de la Ville. Leur implantation ne porte pas atteinte à la perception ni n'altère la qualité des espaces publics et des perspectives urbaines.

Les tampons, couvercles et grilles des réseaux et canalisations apparents au sol s'inscrivent dans le calepinage des revêtements de sol.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;
- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;
- elle participe à un projet d'aménagement global.

2.9 PUBLICITÉ ET PRÉ-ENSEIGNES

Compte tenu de la situation urbaine et de la vocation commerciale de certaines parties du secteur, la réglementation locale de publicité précise le régime de publicité de la zone.

Le mobilier publicitaire ne porte pas atteinte à la perception ni n'altère la qualité des espaces publics et des perspectives urbaines.

Le mobilier publicitaire répond à la règle 2.5.

2.10 ÉLÉMENTS RECENSÉS

Le règlement est complété par des prescriptions spécifiques applicables aux lieux et éléments particuliers recensés et repérés sur le plan par des numéros. Chaque numéro renvoie à une fiche intégrée à la fin de ce document, qui décrit les prescriptions propres à l'élément repéré.

La distribution générale de l'immeuble peut être améliorée par la réalisation d'une colonne intérieure regroupant les différents réseaux.

Leur implantation doit prendre en compte la perception des bâtiments, séquences et lieux remarquables, ensembles architecturaux et autres éléments patrimoniaux, arbres et espaces végétalisés indiqués sur le plan.

Les dispositifs d'énergie renouvelable ou de nouvelles technologies non identifiées ce jour peuvent être intégrés au mobilier urbain qui, lui même, doit répondre à la règle 2.5.

Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures de sol.

Le mobilier publicitaire déjà installé doit éventuellement être déplacé s'il altère une perspective sur un bâtiment remarquable ou un ensemble urbain de grande qualité. L'implantation doit prendre en compte la perception des bâtiments, séquences et lieux remarquables, ensembles architecturaux et autres éléments patrimoniaux, arbres et espaces végétalisés indiqués sur le plan.

3. DOMAINE PRIVÉ

3.A BATIMENTS PATRIMONIAUX REMARQUABLES

3.A- 0 GÉNÉRALITÉS

Les règles « A » s'appliquent au bâti remarquable indiqué sur le plan par des hachures rouges serrées. L'objectif est de conserver et de restaurer ces bâtiments, façades et toitures, dans leur état initial, et si nécessaire, de restituer les éléments disparus de façon à retrouver la cohérence initiale du bâti.

Il pourra toutefois faire l'objet de modifications mineures liées à des changements de destination ou d'usage, sous réserve qu'elle soient intégrées à la composition de l'immeuble, et fassent l'objet d'un projet architectural d'ensemble en harmonie avec l'architecture initiale.

Les bâtiments nécessitant des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant sont signalés par un numéro sur le plan. Chaque numéro renvoie à une fiche intégrée à la fin de ce document, qui décrit les prescriptions propres à l'élément repéré.

3.A- 1 VOLUME

Les volumes (implantation, emprise et hauteur) sont conservés, restaurés ou restitués dans l'état correspondant à l'époque de construction du bâtiment (XVIII^e, XIX^e ou XX^e siècle).

3.A- 2 TOITURE

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

a) Forme

La forme des toitures n'est pas modifiée à l'exception des travaux ayant pour objectif la restitution des profils d'origine.

b) Couverture

Les couvertures encore en état d'origine sont conservées et restaurées à l'identique. Si elles ont été remaniées, elles sont restituées dans le matériau correspondant à la typologie de l'immeuble. L'emploi de matériau à effet miroir en toiture est interdit. Le rehaussement des toitures dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking) n'est pas autorisé.

c) Ouvertures

Les ciels de toit, châssis de toits et lucarnes traditionnels sont conservés, restaurés ou restitués dans leur forme

Avant toute intervention sur un immeuble, une notice détaillée est nécessaire pour définir un projet global de rénovation cohérent et efficace. Les aspects techniques, esthétiques et historiques sont pris en compte pour allier la préservation du caractère patrimonial de l'immeuble et l'amélioration de ses performances énergétiques.

Les revêtements les plus courants sont des tuiles en terre cuite de coloris rouge, de forme rondes posées de courant et de couvert, ou mécaniques plates, suivant la typologie du bâti. Certains toits en brisis et terrassons sont recouverts d'écailles en ardoise naturelle. Les relevés d'étanchéité sont réalisés en plomb, en zinc ou maçonnes.

Les matériaux synthétiques ou aluminés ne sont pas compatibles avec les typologies classées A.

et matériaux de l'époque de construction.

Les nouveaux châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient peu importants par rapport au pan de toiture (inférieur à 5 % de la surface du versant). Leur proportion est rectangulaire, avec la longueur dans le sens de la pente. Leur surface est plane et en verre. Le châssis ne dépasse pas un mètre carré et est sans saillie dans le plan de toiture. Les châssis ne sont pas groupés.

Les verrières peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fassent l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice. Elles chevauchent le faîtage ou sont disposées en partie supérieure de la toiture.

Le cadre est métallique. Les parties non vitrées des menuiseries ne sont pas en matériau brillant, réfléchissant ou de teinte tranchant sur la couverture.

d) Terrasses accessibles

La création de terrasses en toiture n'est pas autorisée.

e) Ouvrages en toitures, installations

Les antennes et paraboles sont des installations positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les machineries diverses (sorties de ventilation, cheminée technique, climatisation, etc.) respectent l'intégrité de la toiture et sont regroupées dans des souches traitées en harmonie avec les souches d'origine et avec la typologie de l'immeuble.

Les souches sont rectangulaires, avec la longueur dans le sens de la pente. Les couronnements s'inspirent des modèles traditionnels correspondant à la typologie de l'immeuble.

Les souches et conduits de cheminée de qualité sont conservés, restaurés ou restitués afin de pouvoir être utilisés lors des travaux d'aménagements intérieurs (orifice de ventilation, conduit de fumée, etc.).

f) Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés, sauf sous verrière.

3.A- 3 FACADE

Toute intervention concourt à la mise en valeur de la typologie d'origine de la façade et au renforcement de l'homogénéité des séquences urbaines et ensembles architecturaux indiqués sur le plan.

Les prescriptions sont décrites par typologie de façades dans les fiches placées en annexe au règlement.

Il est souhaitable que les nouveaux châssis de toits respectent l'alignement avec l'axe des fenêtres en façades.

Les antennes et paraboles sont installées si possible dans les combles.

En général, les souches sont en maçonnerie enduite dans le ton de la façade ou en briques de terre cuite rouge appareillées.

a) Prescription de travaux

Le ravalement, selon la typologie des immeubles, concerne les façades, éléments de façades (balcons, consoles, corniches, bandeaux, entablements, décors divers, etc.), retours sur rues adjacentes, pignons, visibles depuis le domaine public. Le ravalement des façades est délimité depuis le sol (voie publique ou privée), terrain privé, ainsi que depuis la base d'une cour anglaise si celle-ci est visible depuis le rez-de-chaussée, jusqu'à la gouttière et l'avant-toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation. Cela comprend aussi les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite mais participant à l'ordonnancement de la façade. Les éléments en limite du domaine public (mur de clôture, poteaux et portails, etc.) sont concernés aussi par le ravalement.

Les interventions de ravalement portent sur :

1° La remise en état et la mise en valeur des façades :

- des façades en pierre de taille et toutes modénatures associées (bandeaux, corniches, entablements, pilastres, chapiteaux, consoles, balcons, encadrements, frises, modillons, etc.) ;
- des façades enduites ou peintes ;
- de tous les dispositifs de fermeture (portes, menuiseries, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc.) ;
- des ouvrages divers de protection et de défense (barre d'appui, garde-corps, barreaudages, auvents, marquises, etc.) ;
- des devantures (magasins, locaux commerciaux ou administratifs) ;
- des accessoires extérieurs.

2° Le nettoyage :

- des plaques indiquant le numéro de l'immeuble et s'il y a lieu le nom de la voie, afin de n'y laisser aucune trace de peinture, ni de souillure ;
- des plaques commémoratives apposées sur les façades.

3° La mise en conformité des enseignes avec la réglementation locale de publicité, des enseignes et pré-enseignes. Les ouvrages ou parties d'ouvrages publicitaires non conformes sont déposés lors des travaux et ne pourront être réinstallés qu'après autorisation.

4° L'intégration des éléments techniques (climatiseurs, faisceaux de câbles hors réseaux filaires.

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

b) Composition

La composition des façades est conservée, restaurée ou restituée dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

c) Baies

Les ouvertures sont conservées, restaurées ou restituées dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

Les modifications d'ouvertures correspondent à des restitutions de baies originellement présentes ou matérialisées.

Pour les baies commerciales en rez-de-chaussée, voir l'article 3.A-4.

d) Couronnement, modénature et décor

Les différents éléments de décor et de modénature sont conservés, restaurés ou restitués dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

e) Matériaux et couleurs

Les fiches placées en annexe au règlement décrivent les prescriptions concernant les ravalements de façade en fonction de la typologie du bâti.

Les façades et les éléments d'architecture en pierre de taille sont conservés, restaurés ou restitués. La pierre existante reste apparente, elle est ravalée en respectant la mouluration, les décors et le calcin. Toute peinture sur pierre de taille est interdite.

Les façades ou parties de façade en maçonnerie de moellons sont enduites et les couleurs d'enduits conformes aux couleurs traditionnelles des sables et des terres naturelles.

Les reprises et les ravalements respectent la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillages de pierre de taille, modénatures enduites, aspect et finition, rejointoiement, couleurs, etc.).

f) Fermetures (portes, fenêtres, volets, contrevents, lambrequins, stores en bois, etc.)

Les menuiseries en état de conservation sont conservées et restaurées.

S'il faut les remplacer, elles sont restituées dans les formes et les matériaux (bois, métal) correspondant à l'époque de construction de l'immeuble.

Les fenêtres sont posées à l'intérieur du tableau des baies avec un retrait minimum de 0,15 m du nu extérieur du mur de façade.

Les menuiseries en matériaux de synthèse sont interdites.

Les volets roulants extérieurs sont interdits. Les volets roulants en place sont remplacés par des modèles adaptés à la typologie de la façade.

Toutefois, les volets roulants existant dès la construction de l'immeuble sont conservés, restaurés ou restitués.

Les vitrines commerciales font l'objet d'un règlement spécifique (règle 3.A-4).

Les façades peuvent être classées en grandes catégories, qui peuvent être présentes sur un même édifice :

- la façade en pierre de taille ;
- la façade en moellons de type « meulière » ;
- la façade enduite sur toute sa surface avec ou sans décor ;
- la façade avec partie courante enduite, avec ou sans décor, et éléments de modénature en pierre de taille.

D'autres matériaux sont visibles en parement, tels que le moellon, la brique, la céramique.

Les façades de la mi-XX^e siècle associent le béton aux matériaux traditionnels, pierres, briques, enduit.

Les façades récentes peuvent présenter des matériaux de facture plus contemporaine : béton, verre, bois ou matériaux de synthèse.

Il est préférable d'effectuer un relevé précis de la façade avec tous ses éléments de décor et de modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, appuis de balcons, décors sculptés, etc.).

En cas de ravalement, les couleurs et matériaux mis en œuvre doivent faire l'objet d'un avis préalable : des exemples en place sont pris en référence sinon des échantillons réels sont créés avant travaux.

Les teintes de façades doivent rester proches des teintes de la pierre afin de ne pas nuire à l'harmonie générale des fronts bâtis.

Les mortiers, enduits et badigeons doivent être plus souples que les supports et laisser respirer les maçonneries. Ils doivent être à la chaux naturelle.

La finition doit être précisée par chaque maître d'ouvrage ou pétitionnaire.

Il est possible d'améliorer les performances énergétiques de ces menuiseries :

- en remplaçant les joints avec une remise en jeu pour améliorer l'étanchéité à l'air ;
- en remplaçant le vitrage par des vitres épaisses isolantes, un double-vitrage fin ou en posant un survitrage côté intérieur ;
- en doublant les fenêtres par la pose de menuiseries côté intérieur.

g) Serrurerie, ferronnerie (garde-corps, barres d'appui, grilles, barreaudages, ancras de tirant, etc.)

Les serrureries et ferronneries datant de l'époque de construction de l'immeuble sont conservées, restaurées, ou restituées dans leur état initial.

h) Boîtiers, installations diverses

Aucune parabole, chute d'eaux usées ou eaux vannes, conduite de gaz n'est apparente en façade.

Les boîtiers et boîtes aux lettres sont intégrés avec discrétion dans la composition de la façade et ne sont pas en saillie par rapport au nu extérieur du mur. Les sonneries et les ouvre-portes sont intégrés dans les tableaux des portes de façon à mettre en valeur l'entrée de l'immeuble.

Chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont restaurés ou remplacés selon les dispositions correspondant à l'époque de construction du bâtiment. Les descentes, gargouilles et dauphins ouvragés sont conservés et restaurés.

i) Réseaux

Les réseaux cheminent le plus possible en souterrain. Lorsqu'ils se justifient par l'absence d'autres solutions techniques plus discrètes, les cheminements en façade s'adaptent à la modénature de la façade et sont dissimulés dans la composition de l'édifice existant. En cas d'encastrement, la modénature et les décors de façades sont conservés.

Les réseaux filaires respectent les dispositions suivantes :

1° Sont interdits :

- les traversées de rues de câbles en aérien ;
- la pose de câbles sur les nez de balcons ;
- les passages de câbles et percements dans des éléments de décors.

Les réseaux filaires ne doivent pas porter atteinte à l'architecture de la façade.

2° Peuvent être interdits :

- la pose de goulottes en façade ;
- la pose de câbles sur des parements nus (y compris lors de la présence de réseaux existants).

3° Sont imposés :

- les traversées de rues en souterrain en utilisant autant que possible les infrastructures existantes (conduites du réseau cuivre par exemple) et en coordination avec les interventions des concessionnaires et autres opérateurs ;
- les cheminements de câbles rectilignes suivant la composition de la façade. Les cheminements de câbles verticaux se font le long des descentes d'eau et/ou en limites latérales des bâtiments, et les cheminements horizontaux se font sous les débords de toits ou les corniches ou au-dessus des bandeaux ;
- l'agrafage des câbles sur toute la longueur de leur cheminement ;

Les ferronneries altérées ou inadaptées peuvent être remplacées suivant un modèle ancien présent sur l'édifice ou un modèle similaire avoisinant.

Pour le bâti à l'alignement, les boîtes aux lettres sont intégrées dans le volume du bâtiment ou mises en discrétion derrière la porte d'entrée s'il est impossible de les placer à l'intérieur.

Pour les maisons, les boîtes aux lettres sont intégrées à la clôture sans en affecter la qualité, ou placées en retrait de la clôture.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont en général en zinc, en fonte ou en cuivre.

Lorsque le cheminement en façade est indispensable, l'objectif est de limiter au maximum leur impact. Il convient de ne pas endommager les décors et les modénatures et d'utiliser des cheminements aussi discrets que possible. Au delà même des éléments de décor, les équipements installés ne doivent pas nuire à la lecture et à la perception des façades et de la trame urbaine.

En outre, ces installations ne doivent pas systématiquement se faire en suivant les cheminements des réseaux existants mais, au contraire, devenir les nouveaux cheminements de référence.

Afin que le dossier puisse être examiné le plus efficacement possible, le demandeur doit systématiquement joindre les éléments suivants à sa demande d'autorisation de travaux :

- un descriptif des travaux projetés indiquant la nature de l'opération et les techniques employées (cheminement souterrain, en façade, en gaine technique, etc.) ;
- des plans des cheminements projetés et des implantations de boîtiers représentés à l'échelle ;
- une documentation technique des équipements présentant notamment l'aspect et les dimensions des boîtiers installés ;
- un reportage photo de l'état existant sur lequel sont figurés, à l'échelle, les cheminements de câbles et implantations de boîtiers projetés ;
- une justification précise des éventuelles impossibilités techniques.

- la mise en peinture des câbles dans la teinte de la façade et en coordination avec les éventuelles opérations de ravalement ;
 - l'encastrement des boîtiers, coffrets ou armoires dans la façade en les positionnant de façon cohérente avec la composition de la façade et en les dissimulant derrière des portes en bois ou en métal, sans saillie et en harmonie avec les menuiseries ou ferronneries existantes.

j) Climatiseurs

Les systèmes de climatiseurs (compresseurs, évacuation, etc.) sont prioritairement mis en place dans les cours et courettes non visibles, en combles ou dans les sous-sols.

Si les contraintes obligent à une implantation côté façade, le climatiseur n'est pas posé sur la façade ou sur les garde-corps mais intégré afin de ne pas être visible du domaine public et de respecter l'architecture du bâti. Chaque cas particulier fait l'objet d'un projet qui tient compte de la spécificité de la façade et préserve la qualité de son architecture.

Le climatiseur est dissimulé à l'aide de grilles intégrées aux devantures commerciales, aux maçonneries (sopirail, niche, etc.), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.

Les lames des grilles d'occultation, par leur géométrie (choix de l'inclinaison des lames en fonction du regard, espacement des lames), évitent la vision directe sur l'appareillage, et assurent une ventilation correcte pour la bonne marche des appareils.

k) Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés.

l) Modifications mineures

Pour les bâtiments recevant du public, certaines interventions de petite taille nécessitées pour la sécurité incendie ou pour l'accessibilité pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'immeuble, fassent l'objet d'un projet architectural d'ensemble et qu'elles ne portent pas atteinte à l'architecture.

3.A- 4 DEVANTURES ET VITRINES

Le traitement des rez-de-chaussée et entresols commerciaux ne porte atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade.

a) Composition

Les ouvertures des commerces sont intégrées à la composition de la façade, les percements d'origine, les éléments de modénature et de décors devant être

Le climatiseur peut être encastré dans des niches aménagées dans la maçonnerie à côté de la fenêtre, la pierre de façade étant rainurée pour permettre la ventilation.

Le climatiseur peut être installé en imposte avec des grilles d'occultation simulant des lambrequins si c'est compatible avec la taille et la typologie de la baie. Si ce dispositif est utilisé, il doit être reproduit sur l'ensemble des baies de l'immeuble, même si celles-ci ne reçoivent pas de climatiseurs, pour préserver l'homogénéité de la façade de l'immeuble. Le caisson du climatiseur doit être adapté et intégré à la géométrie de la baie, sans saillie sur le nu extérieur.

Le climatiseur peut être implanté dans un ancien sopirail. Dans ce cas, le dispositif s'accompagne d'une grille d'occultation à lames et de barreudages. Le climatiseur est alors posé en console dans la cave.

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

Il est souhaitable de procéder à des sondages, avant d'établir un projet, pour retrouver les éventuelles anciennes devantures.

conservés ou restitués.

Dans le cadre de la création d'un local commercial par changement de destination, une création ou une modification d'ouverture pourra être autorisée sous réserve qu'elle soient intégrées à la composition de l'immeuble, fasse l'objet d'un projet architectural d'ensemble en harmonie avec l'architecture initiale. Les portes et porches d'immeubles conservent ou retrouvent leur destination initiale d'accès et de passage. Les matériaux plaqués en façade et les auvents qui portent atteinte au caractère architectural de l'immeuble ne sont pas autorisés et sont déposés lors de travaux modificatifs sur l'immeuble. Les climatiseurs ne sont pas saillants en façade. Leur intégration à l'arrière de la devanture ou de la vitrine est prévue dans le projet initial.

b) Devanture

Les devantures datant de l'époque de construction de l'immeuble et ayant un intérêt architectural sont soit conservées et restaurées, soit restituées dans leurs formes et matériaux de l'époque de construction. La pose d'une devanture est compatible avec la typologie de la façade et met en valeur sa composition. Elle peut être refusée si l'architecture de la façade s'y oppose. Sa composition tient compte du parcellaire. Elle ne peut s'étendre que sur le rez-de-chaussée. La saillie de la devanture est inférieure à 0,25 m. La largeur et la mouluration décorative des tableaux de calage de la devanture sont réglées et limitées en fonction de la composition de la façade. La devanture est en bois. Toutefois, un projet qui respecte la structure architecturale de l'immeuble peut être présenté sans utiliser obligatoirement le bois, à condition qu'il reflète une sobriété, une simplicité et une qualité suffisante. La fermeture est intégrée dans la composition de la devanture.

c) Vitrine

Si le commerce ne comporte pas de devanture mais seulement une vitrine, les menuiseries sont inscrites dans les tableaux des baies, en retrait du nu extérieur du mur de façade d'au moins 0,15 m. La composition de la vitrine est en harmonie avec la façade. Les vitrines peuvent être en bois ou en métal. Les vitrines en matériaux de synthèse ne sont pas autorisées. La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine sans nuire à la perception de la façade. Les coffres des volets roulants sont inscrits dans les tableaux des baies et sont posés en retrait du nu extérieur du mur de façade dans le même plan que l'ensemble menuisé.

Les grilles sont positionnées en tableau des baies et sont sans cadre. Elles sont repliables en tableau ou contre la façade. Elles sont à barreaudage métallique plein.

Devanture et vitrine

Les menuiseries des vitrines doivent retrouver la finesse des sections des menuiseries anciennes.

La fermeture peut être assurée par :

- des volets de bois repliables dissimulés dans les tableaux de la vitrine ou devanture ;
- des rideaux à enroulement à mailles ajourées ;
- des rideaux roulants micro perforés ;
- des vitrines à verre anti-effraction ;
- des grilles, etc.

L'emploi de rideau roulant en aluminium brut, non peint, est déconseillé.

Le dispositif de fermeture doit être prévu dans le projet de conception de la vitrine ou devanture, avec la prise en compte de la lecture du rez-de-chaussée lorsque le commerce est fermé.

Généralement les grilles sont à barreaux droits et ronds avec des traverses en fer plat.

d) Éclairage

Les éclairages s'intègrent dans la composition des devantures et des vitrines.

e) Bâches, store bannes

Les bâches et stores bannes sont des éléments mobiles et repliables, en toile. Ils ne nuisent pas à la lecture de la façade et s'inscrivent dans la composition générale sans empiéter sur les éléments de modénature.

Les bas-volets ne sont pas supérieurs à 0,25 m, ni festonnés.

La pose de stores en étage est étudiée en regard de l'ensemble de l'étage, voire de la façade. Ils peuvent être refusés s'ils nuisent à la lecture de la façade.

f) Enseignes

Les enseignes sont implantées en fonction de la composition de la façade et ne masquent pas ni ne sont posées sur des éléments de décor et de modénature (pilastre, encadrements, grilles, bandeaux, porte d'entrée, etc.).

g) Couleurs

Les couleurs des devantures, vitrines, enseignes et accessoires sont en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries.

h) Climatiseurs

Les climatiseurs sont intégrés dans la composition des devantures commerciales. Le principe de disposition à mettre en œuvre, quelle que soit sa position, en partie haute (imposte) ou en partie basse (allège ou soubassement) est l'intégration du volume de l'appareil en évitant les saillies en façade, et en installant une grille d'occultation et de ventilation devant l'appareil.

Les grilles présentent des trames suffisamment serrées, ou une inclinaison choisie afin de ne pas voir au travers l'équipement technique.

Il est préférable de limiter le nombre de teintes en façade.

L'utilisation de baie cintrée peut permettre l'intégration de grilles en imposte. En cas de série de baies identiques, le motif de grille pourra être reconduit sur l'ensemble de ces baies, afin de créer une uniformité.

3.A- 5 CLOTURES

Dans le cas où le bâti n'est pas implanté en limite d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique, cette limite est matérialisée par une clôture, adaptée à la typologie du bâti et au caractère de la voie.

Cette matérialisation ne s'impose pas si la partie de l'unité foncière située entre le bâti et la limite avec une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique est affectée à l'usage public.

Les clôtures et portails correspondant à la typologie de l'immeuble ou indiqués sur le plan sont conservés, restaurés ou restitués de façon identique aux clôtures d'origine, si elles présentent une qualité architecturale et patrimoniale.

Les percements ne sont autorisés que s'ils sont composés en cohérence avec la parcelle et l'espace

public, et s'ils ne nuisent pas à la qualité de la clôture.

Tout projet de clôture tient compte des façades ou des clôtures environnantes. Il fait l'objet d'une simulation de l'intégration de la clôture dans la perspective de la rue.

Suivant le cas, la clôture est composée soit d'un mur en pierre de 1,20 m à 1,60 m de hauteur, soit d'un mur en pierre ou enduit de 0,80 m à 1,20 m de hauteur, surmonté d'une grille.

Les murs sont surmontés d'une couvertine ou d'un couronnement adapté.

Les grilles sont composées, constituées de barreaux métalliques, de 20 mm minimum de section, ou présentent une structure travaillée.
La pose de grillage n'est pas autorisée.

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

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

Sous toutes ses formes, le végétal contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

Le végétal contribue au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains.

Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés. Ils peuvent éventuellement être démontés, déplacés et réinstallés si leur implantation ne participe pas à leur valeur patrimoniale.

Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.

Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;
- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;
- elle participe à un projet d'aménagement global.

La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles

La clôture peut être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales adaptées au caractère de la rue (règle 3.A-6)

Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».

La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de terrassement et sur réseaux souterrains.

La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives adaptées à chaque quartier à utiliser.

Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.

Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures de sol.

de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et aux contraintes urbaines.

La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations peuvent être remplacés.

Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.

Sont indiqués sur le plan :

- a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés
- b) les alignements d'arbres remarquables protégés
- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés
- d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer

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

Les espaces végétalisés remarquables indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édicules, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière. Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

- b) les alignements d'arbres remarquables protégés

Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétués : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville.

c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales.

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

Les espaces végétalisés sont indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair. Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

Les constructions ponctuelles peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas le caractère végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

Sur les espaces situés entre les façades principales et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

En outre, les constructions à l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas où l'exiguïté ou la morphologie du jardin l'imposent, dans la mesure où elles respectent le caractère de la rue et n'altèrent pas plus de 25% du linéaire de clôture de la parcelle concernée.

Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubanage). Il est souhaitable de favoriser la plantation d'essences à feuillage caduc près des grandes maisons, pour maintenir la couverture arborée.

Les haies ou jardins sur rue contribuent à la qualité des séquences urbaines et paysagères. Il est souhaitable de panacher les essences végétales (arbres, arbustes, plantes grimpances, vivaces) dans la clôture.

En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.

Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.

3.B BATIMENTS PATRIMONIAUX COURANTS

3.B-0 GÉNÉRALITÉS

Le classement « B » concerne le bâti de valeur patrimoniale de bonne qualité, élément constitutif du tissu urbain, indiqué sur le plan par des rayures rouges lâches.

Le bâti présente un intérêt lié à sa qualité intrinsèque ou relative au quartier où il se trouve.

Il relève des typologies propres aux époques où se sont construits ces faubourgs, du XVIII^e au début XX^e. Suite à son histoire, un bâtiment peut présenter des éléments relevant d'époques différentes ou seulement des dispositions ponctuelles intéressantes (partie de façade, élément de modénature, composition lisible bien que dénaturée, etc.). Quelques bâtiments classés dans cette catégorie ont été réalisés plus tardivement, des années 1930 aux années 1960. Ils se distinguent par la qualité de leur architecture et leur bonne intégration dans le tissu urbain des lotissements. Ils ont parfois été conçus par des architectes locaux reconnus et témoignent de la culture locale.

Les constructions sont maintenues dans leur hauteur et leur volume et certaines constructions dont la hauteur est discordante dans le paysage urbain des deux côtés de la rue ou de la section de rue peuvent être rehaussés ou écrêtés.

L'objectif est de restaurer et de mettre en valeur tous ces bâtiments et éléments à valeur patrimoniale.

Ce bâti est conservé. Il peut faire l'objet d'extensions et de surélévations.

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

Les parties de bâtiment rapportées ultérieurement sur la construction initiale peuvent être démolies si elles n'ont pas de valeur architecturale ou patrimoniale et que cela n'altère pas la qualité du bâtiment restant.

Les bâtiments nécessitant des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant sont signalés par un numéro sur le plan. Chaque numéro renvoie à une fiche intégrée à la fin de ce document, qui décrit les prescriptions propres à l'élément repéré.

Toute demande d'autorisation comporte un volet paysager qui comprend au minimum une simulation du volume du projet dans son environnement et de l'inscription urbaine et paysagère de la façade concernée et de la clôture éventuelle entre les parcelles adjacentes. Une attention particulière est portée aux bâtiments :

- situés le long des voies majeures ;

Les objectifs sont :

- de restaurer et de mettre en valeur les bâtiments et éléments à valeur patrimoniale et architecturale ;
- d'améliorer l'aspect des bâtiments sans intérêt ou qui nuisent aux ambiances urbaines ;
- de préserver ou d'améliorer l'insertion des bâtiments dans le contexte urbain et paysager afin de conserver l'ambiance spécifique des quartiers de l'AVAP ;
- d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments dans le respect de leur architecture.

Avant toute intervention sur un immeuble, une notice détaillée est nécessaire pour définir un projet global de rénovation cohérent et efficace. Les aspects techniques, esthétiques et historiques sont pris en compte pour allier la préservation du caractère patrimonial de l'immeuble et l'amélioration de ses performances énergétiques.

Il peut être intéressant de dégager les cœurs d'îlots pour améliorer l'habitabilité du tissu urbain.

S'il y a nécessité de démolir, il est souhaitable de présenter un projet en même temps que le permis de démolir. Si aucun projet de construction n'est prévu dans l'immédiat, il faut présenter un projet d'aménagement du vide créé (occupation végétale, clôture, etc.).

- placés dans une position urbaine spécifique, lieu remarquable ou séquence urbaine indiqués sur le plan, tête d'îlot, angle de rue, fond de perspectives ;
 - faisant partie d'un ensemble architectural de façades homogènes indiqué sur le plan. Toute intervention sur un bâtiment faisant partie d'un ensemble architectural a comme objectif de renforcer les similitudes entre les façades composant l'ensemble.

Les règles B1 s'appliquent aux parties à restaurer ou à réhabiliter.

Les règles B2 s'appliquent aux parties à construire, extensions ou surélévations.

3.B1 BATIMENTS PATRIMONIAUX COURANTS PARTIES A RESTAURER / REHABILITER

3.B1-1 VOLUME

a) Implantation
 Sans objet.

b) Hauteur
 Sans objet.

3.B1- 2 TOITURE

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

Les éléments de toiture, forme, matériaux de couverture, débords, souches, etc., propres à la typologie de l'immeuble sont maintenus.

a) Forme

Les toitures sont conformes à la typologie de l'immeuble, de même que les souches, conduits de cheminée, ciels de toit, châssis ou lucarnes. Elles s'intègrent dans les perspectives urbaines, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

Les brisis et éléments d'angles sont conservés, restaurés ou restitués.

La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade.

Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade. Les débords de toits sur chevrons, génoises ou corniches sont conservés, restaurés ou restitués.

Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni rehaussement.

Le rehaussement des toitures existantes dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking) n'est pas

Il peut être demandé de réduire la hauteur existante d'un immeuble si le ou les derniers niveaux ne présentent pas de qualité architecturale particulière et s'il émerge de la moyenne des épannelages de la rue.

La petite échelle générale du bâti permet une densité raisonnée et la conservation des ambiances de l'AVAP ; elle garantit une bonne qualité de vie avec ensoleillement et éclairage des logements, contribue au confort d'été et à la réduction des îlots de chaleur urbains.

De manière générale, les toits recouverts de tuiles en terre cuite ronde ont des pentes comprises entre 24% et 37%, Les toits recouverts de tuiles mécaniques plates ont des pentes plus importantes.

On trouve aussi des toits mansardés avec des brisis, recouvert d'écailles en ardoises ou terre cuite. Les immeubles d'angles sont parfois traités avec un élément de toiture particulier, accentuant la composition d'angle (dôme, coupole, etc.).

Les égouts et faitages des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles.

Certaines maisons ou hangars des années 30 ont des façades pignons en alignement sur la rue.

autorisé.

Les toits terrasses peuvent être autorisés :

- soit s'ils correspondent à la typologie du bâti ;
- soit s'ils s'inscrivent dans la perspective urbaine de la rue ;
- soit s'ils sont d'une hauteur inférieure ou égale à l'égout du toit, de taille minime par rapport à l'immeuble et permettent d'assurer la transition entre des pans de toitures difficiles à relier, ou de recouvrir une annexe.

Dans le cas de façade à l'alignement, un toit terrasse peut être refusé et un toit en pente exigé si cela contribue à retrouver la typologie d'origine et à préserver l'harmonie des perspectives urbaines

b) Couverture

Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti, en général des tuiles en terre cuite rouge.

Les toits se terminant par des débords sur génoises sont recouverts de tuiles en terre cuite de forme ronde traditionnelle.

Le métal peut être utilisé pour des édicules, annexes ou appentis, à condition que cela ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.

Les brisis en ardoise naturelle sont conservés, restaurés ou restitués.

L'emploi de matériau à effet miroir est interdit. Les relevés d'étanchéité sont métalliques ou maçonnés.

Les plaques souples support de couverture peuvent être autorisées, si elles ne portent pas atteinte à la qualité de la toiture, et si aucune partie éventuelle ne reste apparente (en sous face, égout, arêtier, rives, etc.).

c) Ouvertures

Les ciels de toit, châssis de toits et lucarnes traditionnels sont conservés, restaurés ou restitués dans leur forme et matériaux de l'époque de construction.

Les nouveaux châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient peu importants par rapport au pan de toiture (inférieur à 5 % de la surface du versant). Leur proportion est rectangulaire, avec la longueur dans le sens de la pente. Leur surface est plane et en verre.

Le châssis ne dépasse pas un mètre carré et est sans saillie dans le plan de toiture.

Les châssis ne sont pas groupés.

Les verrières peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fassent l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice. Elles chevauchent le faitage ou sont disposées en partie supérieure de la toiture.

Le cadre est métallique. Les parties non vitrées des menuiseries ne sont pas en matériau brillant, ou de

Les maisons de la fin du XIX^e et du début XX^e ont en général des toitures plus complexes.

Les toits participent fortement aux ambiances des rues.

Les modèles les plus courants d'avancée de toiture présents dans le quartier comportent :

- soit une corniche en pierre qui supporte une gouttière d'appui en zinc moulurée avec une doucine ;
- soit une rangée de génoise avec une gouttière pendante ;
- soit un débord de toit sur chevrons avec une gouttière pendante ;
- soit sur les bâtiments les plus récents une corniche en béton armé qui supporte un chéneau en zinc.

Les maisons individuelles isolées sur leur terrain ne comportent pas forcément de gouttière.

Les toits sont en général revêtus de tuiles en terre cuite rouge rondes dites « canals » ou de forme plate dite « mécanique ».

Les matériaux synthétiques ou aluminés ne sont pas compatibles avec les typologies classées B.

Les relevés d'étanchéité sont généralement en zinc, en plomb, en cuivre ou maçonnés.

La création d'ouverture en toiture est à éviter si il est possible d'ouvrir des baies en façade sans dénaturer la composition de l'ensemble.

Les nouvelles ouvertures seront de préférence placées sur les versants de toiture non visibles de l'espace public.

Il est souhaitable que les nouveaux châssis de toits respectent l'alignement avec l'axe des fenêtres en façades.

teinte tranchant sur la couverture.

d) Terrasses accessibles

Elles peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, si elles sont dans le prolongement du plancher d'un étage, si la couverture domine sur la terrasse, si les faîtages sont conservés. Elles se terminent par un couronnement de la façade. Leur revêtement se fond dans la tonalité générale des murs et des toits.

Les terrasses ne sont pas autorisées :

- si elles portent atteinte à des charpentes anciennes de qualité ou à des immeubles présentant une intégrité d'ensemble remarquable ;
- sur les pans de toitures visibles depuis les espaces publics.

e) Ouvrages en toitures, installations

Les antennes et paraboles sont des installations positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les machineries diverses (sorties de ventilation, cheminée technique, climatisation, etc.) respectent l'intégrité de la toiture et sont regroupées dans des souches traitées en harmonie avec les souches d'origine et avec la typologie de l'immeuble.

Les souches sont rectangulaires, avec la longueur dans le sens de la pente. Les couronnements s'inspirent des modèles traditionnels correspondant à la typologie de l'immeuble.

Les souches et conduits de cheminée de qualité sont conservés, restaurés ou restitués afin de pouvoir être utilisés lors des travaux d'aménagements intérieurs (orifice de ventilation, conduit de fumée, etc.).

f) Panneaux solaires

La pose de panneaux solaires est strictement limitée sur les toitures traditionnelles en pentes et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- ils se trouvent sur des pans de toitures non visibles depuis les espaces publics ;
- ils sont encastrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans saillies ni reliefs particuliers ;
- les parties non vitrées ne sont pas en matériau à effet miroir ou de teinte tranchant avec la toiture.

Ils font alors l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice et sont intégrés à la composition de l'ensemble du volume. Ils sont réalisés à la manière d'une verrière (forme géométrique simple, proportion et implantation comparable aux ouvertures traditionnelles).

Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toits terrasses, à condition d'être invisibles de l'espace public, masqués par les acrotères, et d'être organisés dans la composition de toiture.

Le dernier étage peut être traité en terrasse couverte sous respect de conditions strictes respectant l'article 3 Façade.

Les antennes et paraboles sont installées si possible dans les combles.

Climatiseurs : des dispositions en toiture peuvent être possibles dans certains cas, en composant avec les accidents de toitures, le climatiseur doit alors être habillé d'un caisson métallique.

En général, les souches sont en maçonnerie enduite dans le ton de la façade ou en briques de terre cuite rouge appareillées.

Les charpentes et couvertures sont des éléments durables. Il est recommandé de ne pas les remplacer par des éléments techniques dont la durée de vie est nettement moindre.

Il est souhaitable de placer les panneaux solaires sur des bâtiments annexes de qualité moindre.

3.B1 - 3 FACADE

Toute intervention concourt à la mise en valeur de la typologie d'origine de la façade ou à son amélioration dans le cas de façade sans intérêt. Elle renforce l'homogénéité des séquences urbaines et ensembles architecturaux indiqués sur le plan.

Les prescriptions sont décrites par typologie de façades dans les fiches placées en annexe au règlement.

a) Prescription de travaux

Le ravalement, selon la typologie des immeubles, concerne les façades, éléments de façades (balcons, consoles, corniches, bandeaux, entablements, décors divers, etc.), retours sur rues adjacentes, pignons, visibles depuis le domaine public. Le ravalement des façades est délimité depuis le sol (voie publique ou privée), terrain privé, ainsi que depuis la base d'une cour anglaise si celle-ci est visible depuis le rez-de-chaussée, jusqu'à la gouttière et l'avant-toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation. Cela comprend aussi les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite mais participant à l'ordonnement de la façade. Les éléments en limite du domaine public (mur de clôture, poteaux et portails, etc.) sont concernés aussi par le ravalement.

Les interventions de ravalement portent sur :

1° La remise en état et la mise en valeur des façades :

- des façades en pierre de taille et toutes modénatures associées (bandeaux, corniches, entablements, pilastres, chapiteaux, consoles, balcons, encadrements, frises, modillons, etc.) ;
- des façades enduites ou peintes ;
- de tous les dispositifs de fermeture (portes, menuiseries, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc.) ;
- des ouvrages divers de protection et de défense (barre d'appui, garde-corps, barreaudages, auvents, marquises, etc.) ;
- des devantures (magasins, locaux commerciaux ou administratifs) ;
- des accessoires extérieurs.

2° Le nettoyage :

- des plaques indiquant le numéro de l'immeuble et s'il y a lieu le nom de la voie, afin de n'y laisser aucune trace de peinture, ni de souillure ;
- des plaques commémoratives apposées sur les façades.

3° La mise en conformité des enseignes avec la réglementation locale de publicité, des enseignes et pré-enseignes. Les ouvrages ou parties d'ouvrages publicitaires non conformes sont déposés lors des travaux et ne pourront être réinstallés qu'après autorisation.

4° L'intégration des éléments techniques (climatiseurs,

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

faisceaux de câbles hors réseaux filaires.

b) Composition

Les façades ou les parties de façades ordonnancées sont conservées, restaurées ou restituées.

Les composants architecturaux présentant un intérêt architectural sont conservés, restaurés ou restitués, et mis en valeur.

Dans le cadre de façade remaniée, les éléments et ouvertures présentant un intérêt patrimonial sont préservés et mis en valeur par la recomposition de la façade qui s'inspire de la typologie d'origine de l'immeuble. Les trames verticales et horizontales sont préservées.

Si la façade est disparate et sans valeur patrimoniale, elle peut être restructurée, à condition que cela aille dans le sens d'une amélioration de la composition de façade et de son intégration dans le contexte urbain.

Les avancées créées par les balcons sont conformes à la typologie de la façade et de même profondeur que les balcons fin XIX^e début XX^e siècle présents dans la rue.

Pour les façades visibles depuis l'espace ouvert au public, une loggia peut être aménagée au dernier niveau sous toiture si la façade respecte les conditions suivantes :

- elle ne fait pas partie d'une séquence de façades ou d'un ensemble architectural indiqués sur le plan ;
- l'absence de qualité architecturale autorise le remaniement du dernier niveau ;
- le bâtiment comporte au moins trois étages ;
- la façade ne comporte pas de corniche.

L'harmonie de la façade est préservée ou améliorée, au niveau de la composition, des percements, matériaux et teintes.

c) Baies

Les ouvertures sont conservées, restaurées ou restituées dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

Les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie d'origine de la façade.

La création de portes de garage en rez-de-chaussée peut être interdite si elle est de nature à porter atteinte à l'architecture de la façade, au caractère d'ensemble de la rue ou à son animation.

d) Couronnement, modénature et décor

Toute façade à l'alignement comporte un couronnement.

Les couronnements à valeur patrimoniale sont conservés, restaurés ou restitués lorsqu'ils ont été déposés.

Les différents éléments de décor et de modénature propres à la typologie de l'immeuble sont conservés, restaurés ou restitués dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

Dans le cadre de façade très remaniée qui ne comporte que quelques éléments de modénature d'origine, un décor est créé en harmonie avec la typologie d'origine et

Avant tout ravalement, remaniement de la façade ou reconstruction du bâti, il faut considérer le contexte : statut et forme de l'espace public sur lequel donne la façade, proximité de bâtiments publics ou majeurs, caractéristiques des façades voisines.

Il est souhaitable de ne pas occasionner de rupture de perception : les immeubles doivent s'insérer dans le tissu existant.

Les façades peuvent être classées en grandes catégories, qui peuvent être présentes sur un même édifice :

- la façade en pierre de taille ;
- la façade en moellons de type « meulière » ;
- la façade enduite sur toute sa surface avec ou sans décor ;
- la façade avec partie courante enduite, avec ou sans décor, et éléments de modénature en pierre de taille.

D'autres matériaux sont visibles en parement, tels que le moellon, la brique, la céramique.

Les façades de la mi-XX^e siècle associent le béton aux matériaux traditionnels, pierres, briques, enduit.

Les façades récentes peuvent présenter des matériaux de facture plus contemporaine : béton, verre, bois. Certaines sont réalisées en matériaux qui permettent des grandes portées et des grandes hauteurs : structures de béton ou d'acier, façades rideaux, panneaux rapportés en béton, pierres, verre, bardages métalliques ou matériaux de synthèse.

Dans la mesure du possible, les percements qui ont été remaniés doivent retrouver leurs proportions d'origine.

Les percements doivent contribuer à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec perspectives urbaines.

les façades adjacentes

e) Matériaux et couleurs

Les façades et les éléments d'architecture en pierre de taille sont conservés, restaurés ou restitués. La pierre existante reste apparente, elle est ravalée en respectant la mouluration, les décors et le calcin. Toute peinture sur pierre de taille est interdite.

Les façades ou parties de façade en maçonnerie de moellons sont enduites et les couleurs d'enduits conformes aux couleurs traditionnelles des sables et des terres naturelles.

Les reprises et les ravalements respectent la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillages de pierre de taille, modénatures enduites, aspect et finition, rejointoiement, couleurs, etc.).

Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères. Le caractère minéral reste dominant.

Les façades appartenant à un ensemble architectural indiqué sur le plan présentent des teintes similaires.

f) Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur est strictement limitée, et ne pourra être autorisée que pour certaines façades enduites qui pourront être décastrées et recevoir un enduit isolant dans les conditions suivantes :

- que l'enduit en place n'ait pas de valeur patrimoniale spécifique (enduit de cimentier, etc.) ;
- que cet enduit isolant ne modifie pas l'aspect initial de la façade et n'altère pas la lecture des modénatures ;
- que cet enduit isolant soit compatible avec la nature du mur et n'altère pas ses qualités hygrométriques.

Dans le cas où une seule façade est doublée par l'extérieur, une attention particulière est portée à la liaison avec les façades en retour.

g) Fermetures (portes, fenêtres, volets, contrevents, lambrequins, stores en bois, etc.)

Le dessin et le matériau des fermetures correspondent à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble. Les profils d'origine des fenêtres sont respectés.

Les fermetures sont homogènes (position dans le tableau, matériaux, découpage en carreaux, profils des bois, teintes, etc.) pour l'ensemble des baies d'une même façade, sauf éventuellement pour les rez-de-chaussée et les entresols.

Les teintes sont en harmonie avec les différents éléments du décor.

Les fenêtres sont posées à l'intérieur du tableau des baies avec un retrait minimum de 0,15 m du nu extérieur du mur de façade. Elles occupent la totalité de l'ouverture des baies et en suivent la forme, notamment pour les baies cintrées.

Il est préférable d'effectuer un relevé précis de la façade avec tous ses éléments de décor et de modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, appuis de balcons, décors sculptés, etc.).

En cas de ravalement, les couleurs et matériaux mis en œuvre doivent faire l'objet d'un avis préalable : des exemples en place sont pris en référence sinon des échantillons réels sont créés avant travaux.

Les teintes de façades doivent rester proches des teintes de la pierre afin de ne pas nuire à l'harmonie générale des fronts bâtis.

Les mortiers, enduits et badigeons doivent être plus souples que les supports et laisser respirer les maçonneries. Sur les murs en pierre ou moellons de pierre, ils doivent être à la chaux.

La finition doit être précisée par chaque maître d'ouvrage ou pétitionnaire.

Tout matériau non minéral est à utiliser de façon modéré en façade afin de conserver l'homogénéité des fronts bâtis.

Des dessins de détail des raccords entre la façade isolée avec les façades non isolées et le toit pourront être demandés.

Les détails de réalisation de l'isolation par l'extérieur doivent être soignés pour s'inscrire dans la qualité architecturale du tissu urbain.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, etc.) et les éléments qui leur sont associés (lambrequins, garde-corps, etc.) contribuent fortement au caractère et à l'esthétique de l'immeuble.

Les menuiseries les plus anciennes jouent un rôle essentiel dans le caractère des façades.

Les fenêtres et portes-fenêtres en bois fin XIX^e du début du XX^e siècle et des années 30 sont difficiles à reproduire. Elles doivent être si possible conservées et restaurées.

De manière générale :

- les menuiseries sont en bois ;
- les fenêtres sont à battants ouvrants à la française ;
- les clairs de vitre des fenêtres et portes-fenêtres sont découpés en grands carreaux plus hauts que larges, avec des proportions adaptées à la typologie de la façade ;
- les clairs de vitre sont découpés par des petits bois de

La pose en « rénovation » sur dormant conservé n'est pas autorisée.

La pose de châssis coulissants et de fenêtres au nu extérieur du mur n'est pas autorisée.

Les volets en bois à lattes verticales repliables en tableaux sont conservés, restaurés, restitués dans leurs formes, dessins et matériaux de l'époque de construction.

Les volets roulants ne sont pas autorisés. Ils sont remplacés par des modèles adaptés à la typologie de la façade. Seuls peuvent être conservés les volets roulants ou les stores qui sont des dispositions d'origine (façades du XX^e siècle).

Les portes sont conservées, restaurées, et restitués selon un modèle identique à l'origine, ainsi que leurs matériaux, décor et mouluration. Les impostes en ferronnerie sont conservées et restaurées.

Les portes anciennes en bois de garage et de remise ou commerce sont conservées et restaurées.

Les portes de garage ne comportent pas d'imposte fixe sauf si celle-ci est vitrée ou fermée par une grille. Elles sont pleines, leur parement est sobre et homogène sur toute la surface de la porte.

Les vitrines commerciales font l'objet d'un règlement spécifique (§ règle 3.B1-4)

h) Serrurerie, ferronnerie (garde-corps, barres d'appui, grilles, barreaudages, ancrés de tirant, etc.)

Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

Les serrureries et ferronneries, forme et couleurs, s'intègrent à l'architecture du bâtiment et sont homogènes sur l'ensemble d'une même façade.

Les coloris des ferronneries sont homogènes sur l'ensemble d'une même façade.

Les serrureries et ferronneries datant de l'époque de construction de l'immeuble sont conservées, restaurées, ou restituées dans leur état initial.

i) Boîtiers, installations diverses

Aucune parabole, chute d'eaux usées ou eaux vannes, conduite de gaz n'est apparente en façade.

Les boîtiers et boîtes aux lettres sont intégrés avec discrétion dans la composition de la façade et ne sont pas en saillie par rapport au nu extérieur du mur.

Les sonneries et les ouvre-portes sont intégrés dans les tableaux des portes de façon à mettre en valeur l'entrée de l'immeuble.

Chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont restaurés ou remplacés selon les dispositions correspondant à l'époque de construction du bâtiment. Les descentes, gargouilles et dauphins ouvragés sont conservés et restaurés.

Les descentes d'eau sont positionnées verticalement, en

section fine.

En cas de restauration, l'immeuble doit faire l'objet de travaux d'isolation préalables (plancher bas, toits, murs) avant tout remplacement des menuiseries.

Il est possible d'améliorer les performances énergétiques des menuiseries existantes :

- en remplaçant les joints

- en remplaçant le vitrage par des vitres épaisses isolantes, un double-vitrage fin ou en posant un survitrage côté intérieur.

- en doublant les fenêtres par la pose de menuiseries côté intérieur.

En général, les portes sont en menuiserie de bois plein.

Il est souhaitable que le traitement de finition des portes soit adapté à l'essence et à la qualité du bois

Les portes de garage ou de remise recevront un parement bois. Si elles sont en métal, celui-ci ne doit pas être visible.

Les nouvelles ferronneries doivent s'inspirer des principes des modèles anciens (caractère plan, effet de résille, richesse des détails). Il est possible de rechercher des traductions contemporaines des balcons et garde-corps en ferronnerie pour retrouver les mêmes rythmes et créer les mêmes plans en avancée que les façades anciennes de la rue, afin d'animer et homogénéiser les perspectives urbaines.

Pour le bâti à l'alignement, les boîtes aux lettres sont intégrées dans le volume du bâtiment ou mises en discrétion derrière la porte d'entrée s'il est impossible de les placer à l'intérieur.

Pour les maisons, les boîtes aux lettres sont intégrées à la clôture sans en affecter la qualité, ou placées en retrait de la clôture.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont en général, en zinc, en fonte ou en cuivre.

Les descentes d'eau pluviales doivent être positionnées

fonction de la composition de la façade.

Les ventouses ne percent pas un mur donnant sur l'espace public.

j) Réseaux

Les réseaux cheminent le plus possible en souterrain.

Lorsqu'ils se justifient par l'absence d'autres solutions techniques plus discrètes, les cheminements en façade s'adaptent à la modénature de la façade et sont dissimulés dans la composition de l'édifice existant. En cas d'encastrement, la modénature et les décors de façades sont conservés.

Les réseaux filaires respectent les dispositions suivantes :

1° Sont interdits :

- les traversées de rues de câbles en aérien ;
- la pose de câbles sur les nez de balcons ;
- les passages de câbles et percements dans des éléments de décors.

Les réseaux filaires ne doivent pas porter atteinte à l'architecture de la façade.

2° Peuvent être interdits :

- la pose de goulottes en façade ;
 - la pose de câbles sur des façades sans modénatures (y compris lors de la présence de réseaux existants) ;
- Les réseaux filaires ne doivent pas porter atteinte à l'architecture de la façade.

3° Sont imposés :

- les traversées de rues en souterrain en utilisant autant que possible les infrastructures existantes (conduites du réseau cuivre par exemple) et en coordination avec les interventions des concessionnaires et autres opérateurs ;
- les cheminements de câbles rectilignes suivant la composition de la façade. Les cheminements de câbles verticaux se font le long des descentes d'eau et/ou en limites latérales des bâtiments, et les cheminements horizontaux se font sous les débords de toits ou les corniches ou au-dessus des bandeaux ;
- l'agrafage des câbles sur toute la longueur de leur cheminement ;
- la mise en peinture des câbles dans la teinte de la façade et en coordination avec les éventuelles opérations de ravalement ;
- l'encastrement des boîtiers, coffrets ou armoires dans la façade en les positionnant de façon cohérente avec la composition de la façade et en les dissimulant derrière des portes en bois ou en métal, sans saillie et en harmonie avec les menuiseries ou ferronneries existantes.

k) Climatiseurs

Les systèmes de climatiseurs (compresseurs, évacuation, etc.) sont prioritairement mis en place dans les cours et courettes non visibles, en combles ou dans les sous-sols.

si possible en limite de la façade.

Lorsque le cheminement en façade est indispensable, l'objectif est de limiter au maximum leur impact. Il convient de ne pas endommager les décors et les modénatures et d'utiliser des cheminements aussi discrets que possible. Au-delà même des éléments de décor, les équipements installés ne doivent pas nuire à la lecture et à la perception des façades et de la trame urbaine.

En outre, ces installations ne doivent pas systématiquement se faire en suivant les cheminements des réseaux existants mais, au contraire, devenir les nouveaux cheminements de référence.

Afin que le dossier puisse être examiné le plus efficacement possible, le demandeur doit systématiquement joindre les éléments suivants à sa demande d'autorisation de travaux :

- un descriptif des travaux projetés indiquant la nature de l'opération et les techniques employées (cheminement souterrain, en façade, en gaine technique, etc.) ;
- des plans des cheminements projetés et des implantations de boîtiers représentés à l'échelle ;
- une documentation technique des équipements présentant notamment l'aspect et les dimensions des boîtiers installés ;
- un reportage photo de l'état existant sur lequel sont figurés, à l'échelle, les cheminements de câbles et implantations de boîtiers projetés ;
- une justification précise des éventuelles impossibilités techniques.

Le climatiseur peut être encastré dans des niches aménagées dans la maçonnerie à côté de la fenêtre, la pierre de façade étant rainurée pour permettre la ventilation.

Le climatiseur peut être installé en imposte avec des

Si les contraintes obligent à une implantation côté façade, le climatiseur n'est pas posé sur la façade ou sur les garde-corps mais intégré afin de ne pas être visible du domaine public et de respecter l'architecture du bâti. Chaque cas particulier fait l'objet d'un projet qui tient compte de la spécificité de la façade et préserve la qualité de son architecture.

Le climatiseur est dissimulé à l'aide de grilles intégrées aux devantures commerciales, aux maçonneries (souple, niche, etc.), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.

Les lames des grilles d'occultation, par leur géométrie (choix de l'inclinaison des lames en fonction du regard, espacement des lames), évitent la vision directe sur l'appareillage, et assurent une ventilation correcte pour la bonne marche des appareils.

l) Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade.

3.B1- 4 DEVANTURES ET VITRINES

Le traitement des rez-de-chaussée et entresols commerciaux ne porte atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade.

a) Composition

Les ouvertures des commerces sont intégrées à la composition de la façade, les percements d'origine, les éléments de modénature et de décors devant être conservés ou restitués.

Les portes et porches d'immeubles conservent ou retrouvent leur destination initiale d'accès et de passage. Les matériaux plaqués en façade et les auvents qui portent atteinte au caractère architectural de l'immeuble ne sont pas autorisés et sont déposés lors de travaux modificatifs sur l'immeuble.

Les climatiseurs ne sont pas saillants en façade. Leur intégration à l'arrière de la devanture ou de la vitrine est prévue dans le projet initial.

b) Devanture

Les devantures datant de l'époque de construction de l'immeuble et ayant un intérêt architectural sont soit conservées et restaurées, soit restituées dans leurs formes et matériaux de l'époque de construction.

La pose d'une devanture est compatible avec la typologie de la façade et met en valeur sa composition. Elle peut être refusée si l'architecture de la façade s'y oppose. Sa composition tient compte du parcellaire. Elle ne peut s'étendre que sur le rez-de-chaussée.

La saillie de la devanture est inférieure à 0,25 m.

La largeur et la mouluration décorative des tableaux de calage de la devanture sont réglées et limitées en fonction de la composition de la façade.

La devanture est en bois. Toutefois, un projet qui respecte la structure architecturale et la typologie de

grilles d'occultation simulant des lambrequins si c'est compatible avec la taille et la typologie de la baie. Si ce dispositif est utilisé, il doit être reproduit sur l'ensemble des baies de l'immeuble, même si celles-ci ne reçoivent pas de climatiseurs, pour préserver l'homogénéité de la façade de l'immeuble. Le caisson du climatiseur doit être adapté et intégré à la géométrie de la baie, sans saillie sur le nu extérieur.

Le climatiseur peut être implanté dans un ancien soupirail. Dans ce cas, le dispositif s'accompagne d'une grille d'occultation à lames et de barreaudages. Le climatiseur est alors posé en console dans la cave.

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

Le rez-de-chaussée ne doit pas dénaturer la structure architecturale de l'immeuble, dont la composition doit être visible jusqu'au pied de la façade. Le traitement de la façade en rez-de-chaussée doit être en harmonie avec celui des étages.

Il est souhaitable de procéder à des sondages, avant d'établir un projet, pour retrouver les éventuelles anciennes devantures

Devanture et vitrine

La fermeture peut être assurée par :

- des volets de bois repliables dissimulés dans les tableaux de la vitrine ou devanture ;
- des rideaux à enroulement à mailles ajourées ;
- des rideaux roulants micro perforés ;
- des vitrines à verre anti-effraction ;
- des grilles, etc.

L'emploi de rideau roulant en aluminium brut, non peint, est déconseillé.

Le dispositif de fermeture doit être prévu dans le projet de conception de la vitrine ou devanture, avec la prise en compte de la lecture du rez-de-chaussée lorsque le commerce est fermé.

Généralement les grilles sont à barreaux droits et ronds avec des traverses en fer plat.

l'immeuble peut être présenté sans utiliser obligatoirement le bois, à condition qu'il reflète une sobriété, une simplicité et une qualité suffisante. La fermeture est intégrée dans la composition de la devanture.

c) Vitrine

Si le commerce ne comporte pas de devanture mais seulement une vitrine, les menuiseries sont inscrites dans les tableaux des baies, en retrait du nu extérieur du mur de façade d'au moins 0,15 m. La composition de la vitrine est en harmonie avec la façade.

La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine sans nuire à la perception de la façade. Les coffres des volets roulants sont inscrits dans les tableaux des baies et sont posés en retrait du nu extérieur du mur de façade dans le même plan que l'ensemble menuisé.

Les grilles sont positionnées en tableau des baies et sont sans cadre. Elles sont repliables en tableau ou contre la façade. Elles sont à barreaudage métallique plein.

d) Éclairage

Les éclairages s'intègrent dans la composition des devantures et des vitrines.

e) Bâches, store bannes

Les bâches et stores bannes sont des éléments mobiles et repliables, en toile. Ils ne nuisent pas à la lecture de la façade et s'inscrivent dans la composition générale sans empiéter sur les éléments de modénature.

Les bas-volets ne sont pas supérieurs à 0,25 m, ni festonnés.

La pose de stores en étage est étudiée en regard de l'ensemble de l'étage, voire de la façade. Ils peuvent être refusés s'ils nuisent à la lecture de la façade.

f) Enseignes

Les enseignes sont implantées en fonction de la composition de la façade et ne masquent pas ni sont posées sur des éléments de décor et de modénature (pilastre, encadrements, grilles, bandeaux, porte d'entrée, etc.).

g) Couleurs

Les couleurs des devantures, vitrines, enseignes et accessoires sont en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries.

h) Climatiseurs

Les climatiseurs sont intégrés dans la composition des devantures commerciales. Le principe de disposition à mettre en œuvre, quelle que soit sa position, en partie haute (imposte) ou en partie basse (allège ou soubassement) est l'intégration du volume de l'appareil en évitant les saillies en façade, et en installant une grille d'occultation et de ventilation devant l'appareil.

Les grilles présentent des trames suffisamment serrées, ou une inclinaison choisie afin de ne pas voir au travers

Il est préférable de limiter le nombre de teintes en façade.

L'utilisation de baie cintrée peut permettre l'intégration de grilles en imposte. En cas de série de baies identiques, le motif de grille pourra être reconduit sur l'ensemble de ces baies, afin de créer une uniformité.

l'équipement technique.

3.B1- 5 CLOTURES

Dans le cas où le bâti n'est pas implanté en limite d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique, cette limite est matérialisée par une clôture, adaptée à la typologie du bâti et au caractère de la voie.

Cette matérialisation ne s'impose pas si la partie de l'unité foncière située entre le bâti et la limite avec une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique est affectée à l'usage public.

Les clôtures et portails correspondant à la typologie de l'immeuble ou indiqués sur le plan sont conservés, restaurés ou restitués de façon identique aux clôtures d'origine, si elles présentent une qualité architecturale et patrimoniale.

Les percements ne sont autorisés que s'ils sont composés en cohérence avec la parcelle et l'espace public, et s'ils ne nuisent pas à la qualité de la clôture.

Les murs et les portails des grandes parcelles et des enclos sont conservés s'ils présentent un caractère patrimonial.

Tout projet de clôture tient compte des façades ou des clôtures environnantes. Il fait l'objet d'une simulation de l'intégration de la clôture dans la perspective de la rue.

Suivant le cas, la clôture est composée soit d'un mur en pierre de 1,20 m à 1,60 m de hauteur, soit d'un mur en pierre ou enduit de 0,80 m à 1,20 m de hauteur, surmonté d'une grille.

Les murs sont surmontés d'une couvertine ou d'un couronnement adapté.

Les grilles sont composées, constituées de barreaux métalliques, de 20 mm minimum de section, ou présentent une structure travaillée.

La pose de grillage n'est pas autorisée.

3.B1- 6 ESPACES NON BATIS (parc, jardin, cour, ...)

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

Sous toutes ses formes, le végétal contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

Le végétal contribue au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains.

Les édifices, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés. Ils peuvent éventuellement être démontés,

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

Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».

La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de terrassement et sur réseaux souterrains.

La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives

déplacés et réinstallés si leur implantation ne participe pas à leur valeur patrimoniale.

Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.

Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;
- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;
- elle participe à un projet d'aménagement global.

La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et aux contraintes urbaines.

La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations peuvent être remplacés.

Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.

Sont indiqués sur le plan :

- a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés
- b) les alignements d'arbres remarquables protégés
- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés
- d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer
- e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

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

Les espaces végétalisés remarquables indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et

adaptées à chaque quartier à utiliser.

Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.

Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures de sol.

L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville.

protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édifices, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière.

Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

b) Les alignements d'arbres remarquables protégés

Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétuées : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

c) Les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales.

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

Les espaces végétalisés sont indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair.

Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

Les constructions ponctuelles peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas le caractère végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

Sur les espaces situés entre les façades principales et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

En outre, les constructions à l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas où l'exiguïté ou la morphologie du jardin l'imposent, dans la mesure où elles respectent le caractère de la rue et n'altèrent pas plus de 25% du linéaire de clôture de la parcelle

Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubanage).

Il est souhaitable de favoriser la plantation d'essences à feuillage caduc près des grandes maisons, ainsi que de conifères près des voies, pour maintenir la couverture arborée.

Les haies ou jardins sur rue contribuent à la qualité des séquences urbaines et paysagères. Il est souhaitable de panacher les essences végétales (arbres, arbustes, plantes grimpantes, vivaces) dans la clôture.

En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.

Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.

concernée.

e) Les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

Les espaces naturels (ripisylve, boisement avec sous-bois spontané, prairie, corridor végétal, friche, arbre isolé, haie champêtre, etc.) indiqués sur le plan par une trame pointillée verte sont préservés dans leur ensemble, toutes strates de végétation comprises.

L'imperméabilisation des sites est proscrite.

Les aménagements, l'entretien et l'usage des lieux permettent le maintien des dynamiques naturelles qui les façonnent.

La continuité du corridor végétalisé constitué par les talus plantés de l'avenue de la Liberté est conservée.

Le renouvellement de la végétation par dynamiques naturelles (semis spontanés, marcottage, drageonnage, etc.) est recommandé. En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences, de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.

L'introduction de plantes filtrantes, épuratrices le long des cours d'eau est souhaitable, ainsi que l'utilisation des techniques de génie végétal.

3.B2 BATIMENTS PATRIMONIAUX COURANTS **PARTIES CONSTRUITES, EXTENSION OU REHABILITATION**

3.B2-1 VOLUME

a) Implantation

Les alignements existants doivent être maintenus. Les retraits existants par rapport aux voies pourront être conservés.

Sur les espaces situés entre la façade principale et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

Des extensions peuvent être autorisées, à condition qu'elles prennent en compte et mettent en valeur la lecture du volume bâti existant et la qualité des façades et des toits.

Les annexes et les extensions respectent les espaces végétalisés et les arbres indiqués sur le plan, selon l'article B2-6.

La perception des espaces végétalisés en pleine terre prime sur les emprises bâties.

b) Hauteur

Les bâtiments pourront être rehaussés à conditions :

- que la surélévation soit intégrée dans la composition de la façade et mette en valeur sa typologie ;
- que la hauteur finale du bâti s'inscrive de manière cohérente dans l'épannelage des deux côtés de la rue ou de la section de rue ;
- que cela ne dénature pas le caractère de la rue ou section de rue et s'intègre dans les perspectives urbaines.
- que cela ne compromette pas la salubrité des constructions environnantes.

Les bâtiments faisant partie d'un ensemble architectural indiqué sur le plan ne peuvent pas être rehaussés, sauf si cela n'engage pas le gabarit général de l'ensemble.

La petite échelle générale du bâti permet une densité raisonnée et la conservation des ambiances de l'AVAP ; elle garantit une bonne qualité de vie avec ensoleillement et éclairage des logements, contribue au confort d'été et à la réduction des îlots de chaleur urbains.

3.B2- 2 TOITURE

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

a) Forme

Les toitures sont conformes à la typologie de bâti, de même que les souches, conduits de cheminée, ciels de toit, châssis ou lucarnes. Elles s'intègrent dans les perspectives urbaines,

La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade. Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade.

Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni rehaussement.

En cas de surélévation du bâti, la pente peut être différente, si le matériau employé l'autorise et si cela ne nuit pas à la lecture des perspectives urbaines.

Les toits terrasses peuvent être autorisés :

- soit en cas de surélévation ;
- soit s'ils correspondent à la typologie du bâti ;
- soit s'ils s'inscrivent dans la perspective urbaine de la rue ;
- soit s'ils sont d'une hauteur inférieure ou égale à l'égout du toit, de taille minimale par rapport à l'immeuble et permettent d'assurer la transition entre des pans de toitures difficiles à relier, ou de recouvrir une annexe.

Dans le cas de façade à l'alignement, un toit terrasse peut être refusé et un toit en pente exigé si cela contribue à préserver l'harmonie des perspectives urbaines

b) Couverture

Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti.

Le métal peut être utilisé, à condition que cela ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.

L'emploi de matériau à effet miroir est interdit. Les relevés d'étanchéité sont métalliques ou maçonnés.

De manière générale, les toits recouverts de tuiles en terre cuite ronde ont des pentes comprises entre 24% et 37%, Les toits recouverts de tuiles mécaniques plates ont des pentes plus importantes.

On trouve aussi des toits mansardés avec des brisis, recouvert d'écailles en ardoises ou terre cuite. Les immeubles d'angles sont parfois traités avec un élément de toiture particulier, accentuant la composition d'angle (dôme, coupole, etc.).

Les égouts et faîtages des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles.

Certaines maisons ou hangars des années 30 ont des façades pignons en alignement sur la rue.

Les maisons de la fin du XIX^e et du début XX^e ont en général des toitures plus complexes.

Les toits participent fortement aux ambiances des rues.

Les modèles les plus courants d'avancée de toiture présents dans le quartier comportent :

- soit une corniche en pierre qui supporte une gouttière d'appui en zinc moulurée avec une doucine ;
- soit une rangée de génoise avec une gouttière pendante ;
- soit un débord de toit sur chevrons avec une gouttière pendante ;
- soit sur les bâtiments les plus récents une corniche en béton armé qui supporte un chéneau en zinc.

Les maisons individuelles isolées sur leur terrain ne comportent pas forcément de gouttière.

Les toits sont en général revêtus de tuiles en terre cuite rouge rondes dites « canals » ou de forme plate dite « mécanique ».

Les matériaux synthétiques ou aluminés ne sont pas compatibles avec les typologies classées B.

Les relevés d'étanchéité métalliques sont en zinc, en plomb, en cuivre notamment.

c) Ouvertures

Les ouvertures peuvent être autorisés si elles ne constituent pas des éléments rapportés sur le bâtiment et si elles s'intègrent parfaitement à la volumétrie et à l'architecture de la construction et aux perspectives urbaines. Les matériaux utilisés sont en adéquation avec ceux de l'ouvrage.

d) Terrasses accessibles

Elles peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Elles se terminent par un couronnement de la façade.

Leur revêtement se fond dans la tonalité générale des murs et des toits.

Les terrasses ne sont pas autorisées :

- sur les pans de toitures visibles depuis les espaces publics.

e) Ouvrages en toitures, installations

Les antennes et paraboles sont des installations positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les machineries diverses (sorties de ventilation, cheminée technique, climatisation, etc.) respectent l'intégrité de la toiture et sont regroupées dans des souches traitées en harmonie avec les souches d'origine et avec la typologie de l'immeuble.

Les souches maçonnées sont rectangulaires, avec la longueur dans le sens de la pente. Les couronnements s'inspirent des modèles traditionnels correspondant à la typologie de l'immeuble.

f) Panneaux solaires

En cas de surélévation, d'extension ou de construction neuve, les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les toitures traditionnelles en pente s'ils ne constituent pas des éléments rapportés sur le bâtiment et s'ils s'intègrent à la volumétrie et à l'architecture de la construction et aux perspectives urbaines.

Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toits terrasses, à condition d'être invisibles de l'espace public, masqués par les acrotères, et d'être organisés dans la composition de toiture.

3.B2 - 3 FACADE

Toute intervention concourt à la mise en valeur de la typologie d'origine de la façade conservée. Elle renforce l'homogénéité des séquences urbaines et ensembles architecturaux indiqués sur le plan.

a) Prescription de travaux

Sans objet

b) Composition

1° Surélévation.

Le dernier étage peut être traité en terrasse couverte sous respect de conditions strictes respectant l'article 3 Façade.

Les antennes et paraboles sont installées si possible dans les combles.

Climatiseurs : des dispositions en toiture peuvent être possibles dans certains cas, en composant avec les accidents de toitures, le climatiseur doit alors être habillé d'un caisson métallique.

En général, les souches sont en maçonnerie enduite dans le ton de la façade ou en briques de terre cuite rouge appareillées.

Toute surélévation est inscrite dans la composition de la façade.

2° Extensions.

Toute façade à l'alignement s'inscrit dans le rythme et la composition des façades de la rue : elle respecte le rythme parcellaire et est composée en harmonie avec les hauteurs des rez-de-chaussée et des niveaux des façades avoisinantes, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration.

c) Baies

1° Surélévation.

Les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie d'origine de la façade.

Les percements s'inscrivent dans la composition de la façade sans forcément reprendre les dispositions de la typologie initiale.

2° Extensions.

Les percements sont en harmonie avec le bâti accolé. Ils contribuent à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les éléments perspectifs de la rue.

La création de porte de garage en rez-de-chaussée peut être interdite si elle est de nature à porter atteinte la composition d'ensemble et au rythme des façades de la rue.

d) Couronnement, modénature et décor

Toute façade à l'alignement comporte un couronnement.

Le décor contribue à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les bâtiments adjacents et les perspectives urbaines et paysagères.

e) Matériaux et couleurs

Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères.

Les façades appartenant à un ensemble architectural indiqué sur le plan présentent des teintes similaires.

Dans le cas de surélévations, les matériaux utilisés sont en harmonie avec le bâti existant.

f) Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur est autorisée pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif choisi pour correspondre à une évolution des techniques.

Le nu de la façade respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace public, ni ne débord des façades adjacentes.

Le parement extérieur de l'ensemble de la façade est à dominante minérale et s'intègre dans les perspectives urbaines.

Avant extension ou rehaussement du bâti, il faut considérer le contexte : statut et forme de l'espace public sur lequel donne la façade, proximité de bâtiments publics ou majeurs, caractéristiques des façades voisines.

Il est souhaitable de ne pas occasionner de rupture de perception : les immeubles doivent s'insérer dans le tissu existant.

Les percements doivent contribuer à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec perspectives urbaines.

Il respecte les petites dimensions des éléments des décors existants dans le quartier.

Il est préférable d'effectuer un relevé précis de la façade conservée avec tous ses éléments de décor et de modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, appuis de balcons, décors sculptés, etc.).

Les détails de réalisation de l'isolation par l'extérieur doivent être soignés pour s'inscrire dans la qualité architecturale du tissu urbain.

g) Fermetures (portes, fenêtres, volets, stores, etc.)

Le dessin et le matériau des fermetures respectent la typologie du bâti de l'immeuble.

Les vitrines commerciales font l'objet d'un règlement spécifique (§ règle 3.B2-4)

h) Serrurerie, ferronnerie (garde-corps, barres d'appui, grilles, barreaudages, ancras de tirant, etc.)

Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

i) Boîtiers, installations diverses

Aucune parabole, chute d'eaux usées ou eaux vannes, conduite de gaz n'est apparente en façade.

Les boîtiers et boîtes aux lettres sont intégrés avec discrétion dans la composition de la façade et ne sont pas en saillie par rapport au nu extérieur du mur.

Les sonneries et les ouvre-portes sont intégrés dans les tableaux des portes de façon à mettre en valeur l'entrée de l'immeuble.

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

j) Réseaux

Les réseaux cheminent le plus possible en souterrain.

Lorsqu'ils se justifient par l'absence d'autres solutions techniques plus discrètes, les cheminements en façade sont dissimulés dans la composition de la façade.

Les réseaux filaires respectent les dispositions suivantes :

1° Sont interdits :

- les traversées de rues de câbles en aérien ;
- la pose de câbles sur les nez de balcons ;
- les passages de câbles et percements dans des éléments de décors.

Les réseaux filaires ne doivent pas porter atteinte à l'architecture de la façade.

2° Peuvent être interdits :

- la pose de goulottes en façade ;
- la pose de câbles sur des façades sans modénatures (y compris lors de la présence de réseaux existants) ;

3° Sont imposés :

- les traversées de rues en souterrain en utilisant autant que possible les infrastructures existantes (conduites du réseau cuivre par exemple) et en coordination avec les interventions des concessionnaires et autres opérateurs ;

Les nouvelles ferronneries doivent s'inspirer des principes des modèles anciens (caractère plan, effet de résille, richesse des détails). Il est possible de rechercher des traductions contemporaines des balcons et garde-corps en ferronnerie pour retrouver les mêmes rythmes et créer les mêmes plans en avancée que les façades anciennes de la rue, afin d'animer et homogénéiser les perspectives urbaines.

Pour le bâti à l'alignement, les boîtes aux lettres sont intégrées dans le volume du bâtiment ou mises en discrétion derrière la porte d'entrée s'il est impossible de les placer à l'intérieur.

Pour les maisons, les boîtes aux lettres sont intégrées à la clôture sans en affecter la qualité, ou placées en retrait de la clôture.

Les descentes d'eau pluviales doivent être positionnées si possible en limite de la façade.

Lorsque le cheminement en façade est indispensable, l'objectif est de limiter au maximum leur impact. Il convient de ne pas endommager les décors et les modénatures et d'utiliser des cheminements aussi discrets que possible. Au-delà même des éléments de décor, les équipements installés ne doivent pas nuire à la lecture et à la perception des façades et de la trame urbaine.

En outre, ces installations ne doivent pas systématiquement se faire en suivant les cheminements des réseaux existants mais, au contraire, devenir les nouveaux cheminements de référence.

Afin que le dossier puisse être examiné le plus efficacement possible, le demandeur doit systématiquement joindre les éléments suivants à sa demande d'autorisation de travaux :

- un descriptif des travaux projetés indiquant la nature de l'opération et les techniques employées (cheminement souterrain, en façade, en gaine technique, etc.) ;
- des plans des cheminements projetés et des implantations de boîtiers représentés à l'échelle ;
- une documentation technique des équipements présentant notamment l'aspect et les dimensions des boîtiers installés ;
- un reportage photo de l'état existant sur lequel sont

- les cheminements de câbles rectilignes suivant la composition de la façade. Les cheminements de câbles verticaux se font le long des descentes d'eau et/ou en limites latérales des bâtiments, et les cheminements horizontaux se font sous les débords de toits ou les corniches ou au-dessus des bandeaux ;

- l'agrafage des câbles sur toute la longueur de leur cheminement ;

- l'encastrement des boîtiers, coffrets ou armoires dans la façade en les positionnant de façon cohérente avec la composition de la façade et en les dissimulant derrière des portes en bois ou en métal, sans saillie et en harmonie avec les menuiseries ou ferronneries existantes.

k) Climatiseurs

Les systèmes de climatiseurs (compresseurs, évacuation, etc.) sont prioritairement mis en place dans les cours et courettes non visibles, en combles ou dans les sous-sols.

Si les contraintes obligent à une implantation côté façade, le climatiseur n'est pas posé sur la façade ou sur les garde-corps mais intégré afin de ne pas être visible du domaine public et de respecter l'architecture du bâti. Chaque cas particulier fait l'objet d'un projet qui tient compte de la spécificité de la façade et préserver la qualité de son l'architecture du bâti

Le climatiseur est dissimulé à l'aide de grilles intégrées aux devantures commerciales, aux maçonneries (souple, niche, etc.), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.

Les lames des grilles d'occultation, par leur géométrie (choix de l'inclinaison des lames en fonction du regard, espacement des lames), évitent la vision directe sur l'appareillage, et assurent une ventilation correcte pour la bonne marche des appareils.

l) Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade.

3.B2- 4 DEVANTURES ET VITRINES

Le traitement des rez-de-chaussée et entresols commerciaux ne porte atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade.

a) Composition

Les ouvertures des commerces sont intégrées à la composition de la façade.

Les matériaux plaqués en façade et les auvents qui portent atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ne sont pas autorisés.

figurés, à l'échelle, les cheminements de câbles et implantations de boîtiers projetés ;

- une justification précise des éventuelles impossibilités techniques.

Le rez-de-chaussée ne doit pas dénaturer la structure architecturale de l'immeuble, dont la composition doit être visible jusqu'au pied de la façade. Le traitement de la façade en rez-de-chaussée doit être en harmonie avec celui des étages.

Les climatiseurs ne sont pas saillants en façade. Leur intégration à l'arrière de la devanture ou de la vitrine est prévue dans le projet initial.

b) Devanture

La pose d'une devanture est compatible avec la typologie de la façade et met en valeur sa composition. Sa composition tient compte du parcellaire. Elle ne peut s'étendre que sur le rez-de-chaussée.

La saillie de la devanture est inférieure à 0,25 m.

La largeur et la mouluration décorative des tableaux de calage de la devanture sont réglées et limitées en fonction de la composition de la façade.

La devanture est en bois. Toutefois, un projet qui respecte la structure architecturale et la typologie de l'immeuble peut être présenté sans utiliser obligatoirement le bois, à condition qu'il reflète une sobriété, une simplicité et une qualité suffisante.

La fermeture est intégrée dans la composition de la devanture.

c) Vitrine

Si le commerce ne comporte pas de devanture mais seulement une vitrine, les menuiseries sont inscrites dans les tableaux des baies, en retrait du nu extérieur du mur de façade d'au moins 0,15 m. La composition de la vitrine est en harmonie avec la façade.

La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine sans nuire à la perception de la façade. Les coffres des volets roulants sont inscrits dans les tableaux des baies et sont posés en retrait du nu extérieur du mur de façade dans le même plan que l'ensemble menuisé.

Les grilles sont positionnées en tableau des baies et sont sans cadre. Elles sont repliables en tableau ou contre la façade. Elles sont à barreaudage métallique plein.

d) Éclairage

Les éclairages s'intègrent dans la composition des devantures et des vitrines.

e) Bâches, store bannes

Les bâches et stores bannes sont des éléments mobiles et repliables, en toile. Ils ne nuisent pas à la lecture de la façade et s'inscrivent dans la composition générale sans empiéter sur les éléments de modénature.

Les bas-volets ne sont pas supérieurs à 0,25 m, ni festonnés.

La pose de stores en étage est étudiée en regard de l'ensemble de l'étage, voire de la façade. Ils peuvent être refusés s'ils nuisent à la lecture de la façade.

f) Enseignes

Les enseignes sont implantées en fonction de la composition de la façade et ne masquent pas ni sont posées sur des éléments de décor et de modénature (pilastre, encadrements, grilles, bandeaux, porte

Devanture et vitrine

La fermeture peut être assurée par :

- *des volets de bois repliables dissimulés dans les tableaux de la vitrine ou devanture ;*
- *des rideaux à enroulement à mailles ajourées ;*
- *des rideaux roulants micro perforés ;*
- *des vitrines à verre anti-effraction ;*
- *des grilles, etc.*

L'emploi de rideau roulant en aluminium brut, non peint, est déconseillé.

Le dispositif de fermeture doit être prévu dans le projet de conception de la vitrine ou devanture, avec la prise en compte de la lecture du rez-de-chaussée lorsque le commerce est fermé.

Généralement les grilles sont à barreaux droits et ronds avec des traverses en fer plat.

d'entrée, etc.).

g) Couleurs

Les couleurs des devantures, vitrines, enseignes et accessoires sont en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries.

h) Climatiseurs

Les climatiseurs sont intégrés dans la composition des devantures commerciales. Le principe de disposition à mettre en œuvre, quelle que soit sa position, en partie haute (imposte) ou en partie basse (allège ou soubassement) est l'intégration du volume de l'appareil en évitant les saillies en façade, et en installant une grille d'occultation et de ventilation devant l'appareil.

Les grilles présentent des trames suffisamment serrées, ou une inclinaison choisie afin de ne pas voir au travers l'équipement technique.

3.B2- 5 CLOTURES

Dans le cas où le bâti n'est pas implanté en limite d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique, cette limite est matérialisée par une clôture, adaptée à la typologie du bâti et au caractère de la voie.

Cette matérialisation ne s'impose pas si la partie de l'unité foncière située entre le bâti et la limite avec une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique est affectée à l'usage public.

Tout projet de clôture tient compte des façades ou des clôtures environnantes. Il fait l'objet d'une simulation de l'intégration de la clôture dans la perspective de la rue.

Suivant le cas, la clôture est composée soit d'un mur en pierre de 1,20 m à 1,60 m de hauteur, soit d'un mur en pierre ou enduit de 0,80 m à 1,20 m de hauteur, surmonté d'une grille.

Les murs sont surmontés d'une couvertine ou d'un couronnement adapté.

Les grilles sont composées, constituées de barreaux métalliques, de 20 mm minimum de section, ou présentent une structure travaillée.

La pose de grillage n'est pas autorisée.

3.B2- 6 ESPACES NON BATIS

(parc, jardin, cour, ...)

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

Sous toutes ses formes, le végétal contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

Il est préférable de limiter le nombre de teintes en façade.

L'utilisation de baie cintrée peut permettre l'intégration de grilles en imposte. En cas de série de baies identiques, le motif de grille pourra être reconduit sur l'ensemble de ces baies, afin de créer une uniformité.

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

Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».

La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre

Le végétal contribue au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains.

Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés. Ils peuvent éventuellement être démontés, déplacés et réinstallés si leur implantation ne participe pas à leur valeur patrimoniale.

Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.

Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;
- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;
- elle participe à un projet d'aménagement global.

La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et aux contraintes urbaines.

La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations peuvent être remplacés.

Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.

Sont indiqués sur le plan :

- a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés
- b) les alignements d'arbres remarquables protégés
- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés
- d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer
- e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de terrassement et sur réseaux souterrains.

La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives adaptées à chaque quartier à utiliser.

Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.

Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures de sol.

L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville.

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

Les espaces végétalisés remarquables indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édicules, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière.

Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

b) Les alignements d'arbres remarquables protégés

Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétués : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

c) Les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales.

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

Les espaces végétalisés sont indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair.

Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

Les constructions ponctuelles peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas le caractère végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

Sur les espaces situés entre les façades principales et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

En outre, les constructions à l'alignement peuvent être

Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubanage).

Il est souhaitable de favoriser la plantation d'essences à feuillage caduc près des grandes maisons, ainsi que de conifères près des voies, pour maintenir la couverture arborée.

Les haies ou jardins sur rue contribuent à la qualité des séquences urbaines et paysagères. Il est souhaitable de panacher les essences végétales (arbres, arbustes, plantes grimpantes, vivaces) dans la clôture.

En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.

Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.

autorisées dans certains cas où l'exiguïté ou la morphologie du jardin l'imposent, dans la mesure où elles respectent le caractère de la rue et n'altèrent pas plus de 25% du linéaire de clôture de la parcelle concernée.

e) Les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

Les espaces naturels (ripisylve, boisement avec sous-bois spontané, prairie, corridor végétal, friche, arbre isolé, haie champêtre, etc.) indiqués sur le plan par une trame pointillée verte sont préservés dans leur ensemble, toutes strates de végétation comprises.

L'imperméabilisation des sites est proscrite.

Les aménagements, l'entretien et l'usage des lieux permettent le maintien des dynamiques naturelles qui les façonnent.

La continuité du corridor végétalisé constitué par les talus plantés de l'avenue de la Liberté est conservée.

Le renouvellement de la végétation par dynamiques naturelles (semis spontanés, marcottage, drageonnage, etc.) est recommandé. En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences, de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.

L'introduction de plantes filtrantes, épuratrices le long des cours d'eau est souhaitable, ainsi que l'utilisation des techniques de génie végétal.

3.C BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

3.C-0 GÉNÉRALITÉS

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

Ces bâtiments s'intègrent dans la trame urbaine et ne dérogent pas à la qualité architecturale propre aux bâtis de l'AVAP, qui participe à l'ambiance spécifique de ces quartiers.

Certains bâtiments classés en « C » sont de bonne facture architecturale. Ils sont trop récents pour juger de leur valeur patrimoniale et demander leur préservation. Leurs façades sont composées, les matériaux et leur mise en œuvre sont soignés. Toute intervention sur ces bâtiments respecte et met en valeur leur architecture.

Les bâtiments nécessitant des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant sont signalés par un numéro sur le plan. Chaque numéro renvoie à une fiche intégrée à la fin de ce document, qui décrit les prescriptions propres à l'élément repéré.

Toute demande d'autorisation comporte un volet paysager qui comprend au minimum une simulation du volume du projet dans son environnement et de l'inscription urbaine et paysagère de la façade concernée et de la clôture éventuelle entre les parcelles adjacentes. Une attention particulière est portée aux bâtiments :

- situés le long des voies majeures ;
- placés dans une position urbaine spécifique, lieu remarquable ou séquence urbaine indiqués sur le plan, tête d'îlot, angle de rue, fond de perspectives ;
- faisant partie d'un ensemble architectural de façades homogènes indiqué sur le plan. Toute intervention sur un bâtiment faisant partie d'un ensemble architectural a comme objectif de renforcer les similitudes entre les façades composant l'ensemble.

Les règles C1 s'appliquent aux parties à réhabiliter ou à restaurer

Les règles C2 s'appliquent aux parties construites : constructions neuves ainsi qu'extensions et surélévations de bâti existant classé en C.

Les objectifs sont :

- de restaurer et de mettre en valeur les bâtiments et éléments en fonction de leurs typologie ;
- d'améliorer l'aspect des bâtiments sans intérêt ou qui nuisent aux ambiances urbaines ;
- de préserver ou d'améliorer l'insertion des bâtiments dans le contexte urbain et paysager afin de conserver l'ambiance spécifique des quartiers de l'AVAP ;
- d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments dans le respect de leur architecture.

Avant toute intervention sur un immeuble, une notice détaillée est nécessaire pour définir un projet global de rénovation cohérent et efficace. Les aspects techniques, esthétiques et historiques sont pris en compte pour allier la préservation du caractère patrimonial de l'immeuble et l'amélioration de ses performances énergétiques.

Il peut être intéressant de dégager les cœurs d'îlots pour améliorer l'habitabilité du tissu urbain.

Si'il y a nécessité de démolir, il est souhaitable de présenter un projet en même temps que le permis de démolir. Si aucun projet de construction n'est prévu dans l'immédiat, il faut présenter un projet d'aménagement du vide créé (occupation végétale, clôture, etc.).

3.C1 BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

PARTIES A RESTAURER / REHABILITER

3.C1-1 VOLUME

a) Implantation

Sans objet.

b) Hauteur

Sans objet.

3.C1- 2 TOITURE

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

Les éléments de toiture, forme, matériaux de couverture, débords, souches, etc., propres à la typologie de l'immeuble sont maintenus.

a) Forme

Les toitures sont conformes à la typologie de l'immeuble, de même que les souches, conduits de cheminée, ciels de toit, châssis ou lucarnes. Elles s'intègrent dans les perspectives urbaines, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

Les brisis et éléments d'angles sont conservés, restaurés ou restitués.

La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade.

Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade. Les débords de toits sur chevrons, génoises ou corniches sont conservés, restaurés ou restitués.

Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni rehaussement.

Le rehaussement des toitures existantes dû à leur isolation par l'extérieur (procédé sarking) peut être autorisé à condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, notamment son couronnement, et aux perspectives urbaines.

Les toits terrasses peuvent être autorisés :

- soit s'ils correspondent à la typologie du bâti ;
- soit s'ils s'inscrivent dans la perspective urbaine de la rue ;
- soit s'ils sont d'une hauteur inférieure ou égale à l'égout du toit, de taille minime par rapport à l'immeuble et permettent d'assurer la transition entre des pans de toitures difficiles à relier, ou de recouvrir une annexe.

Dans le cas de façade à l'alignement, un toit terrasse peut être refusé et un toit en pente exigé si cela contribue à préserver l'harmonie des perspectives

Il peut être demandé de réduire la hauteur existante d'un immeuble si le ou les derniers niveaux ne présentent pas de qualité architecturale particulière et s'il émerge de la moyenne des épannelages de la rue.

La petite échelle générale du bâti permet une densité raisonnée et la conservation des ambiances de l'AVAP ; elle garantit une bonne qualité de vie avec ensoleillement et éclairage des logements, contribue au confort d'été et à la réduction des îlots de chaleur urbains.

De manière générale, les toits recouverts de tuiles en terre cuite ronde ont des pentes comprises entre 24% et 37%, Les toits recouverts de tuiles mécaniques plates ont des pentes plus importantes.

On trouve aussi des toits mansardés avec des brisis, recouvert d'écailles en ardoises ou terre cuite. Les immeubles d'angles sont parfois traités avec un élément de toiture particulier, accentuant la composition d'angle (dôme, coupole, etc.).

Les égouts et faitages des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles.

Certaines maisons ou hangars des années 30 ont des façades pignons en alignement sur la rue.

Les maisons de la fin du XIX^e et du début XX^e ont en général des toitures plus complexes.

*

Les toits participent fortement aux ambiances des rues.

urbaines

b) Couverture

Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti, en général des tuiles en terre cuite rouge.

Les toits se terminant par des débords sur génoises sont recouverts de tuiles en terre cuite de forme ronde traditionnelle.

Le métal peut être utilisé pour des édicules, annexes ou appentis à condition que cela ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.

Les brisis en ardoise naturelle sont conservés, restaurés ou restitués.

L'emploi de matériau à effet miroir est interdit. Les relevés d'étanchéité sont métalliques ou maçonnés.

Les plaques souples support de couverture peuvent être autorisés, si elles ne portent pas atteinte à la qualité de la toiture, et si aucune partie éventuelle ne reste apparente (en sous face, égout, arêtier, rives, etc.).

c) Ouvertures

Les ciels de toit, châssis de toits et lucarnes traditionnels sont conservés, restaurés ou restitués dans leur forme et matériaux de l'époque de construction.

Les nouveaux châssis de toits sont autorisés à condition qu'ils soient peu importants par rapport au pan de toiture (inférieur à 5 % de la surface du versant). Leur proportion est rectangulaire, avec la longueur dans le sens de la pente. Leur surface est plane et en verre.

Le châssis ne dépasse pas un mètre carré et est sans saillie dans le plan de toiture.

Les châssis ne sont pas groupés.

Les verrières peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fassent l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice. Elles chevauchent le faitage ou sont disposées en partie supérieure de la toiture.

Le cadre est métallique. Les parties non vitrées des menuiseries ne sont pas en matériau brillant, ou de teinte tranchant sur la couverture.

d) Terrasses accessibles

Elles peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, si elles sont dans le prolongement du plancher d'un étage, si la couverture domine sur la terrasse, si les faitages sont conservés. Elles se terminent par un couronnement de la façade. Leur revêtement se fond dans la tonalité générale des murs et des toits.

Les terrasses ne sont pas autorisées :

- si elles portent atteinte à des charpentes anciennes de qualité ou à des immeubles présentant une intégrité

Les modèles les plus courants d'avancée de toiture présents dans le quartier comportent :

- soit une corniche en pierre qui supporte une gouttière d'appui en zinc moulurée avec une doucine ;

- soit une rangée de génoise avec une gouttière pendante ;

- soit un débord de toit sur chevrons avec une gouttière pendante ;

- soit sur les bâtiments les plus récents une corniche en béton armé qui supporte un chéneau en zinc.

Les maisons individuelles isolées sur leur terrain ne comportent pas forcément de gouttière.

Les toits sont en général revêtus de tuiles en terre cuite rouge rondes dites « canals » ou de forme plate dite « mécanique ».

Les relevés d'étanchéité métalliques sont en général en zinc, en plomb, en cuivre notamment.

La création d'ouverture en toiture est à éviter si il est possible d'ouvrir des baies en façade sans dénaturer la composition de l'ensemble.

Les nouvelles ouvertures seront de préférence placées sur les versants de toiture non visibles de l'espace public.

Il est souhaitable que les nouveaux châssis de toits respectent l'alignement avec l'axe des fenêtres en façades.

Le dernier étage peut être traité en terrasse couverte sous respect de conditions strictes respectant l'article 3 Façade.

d'ensemble remarquable ;

- sur les pans de toitures visibles depuis les espaces publics.

e) Ouvrages en toitures, installations

Les antennes et paraboles sont des installations positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les machineries diverses (sorties de ventilation, cheminée technique, climatisation, etc.) respectent l'intégrité de la toiture et sont regroupées dans des souches traitées en harmonie avec les souches d'origine et avec la typologie de l'immeuble.

Les souches sont rectangulaires, avec la longueur dans le sens de la pente. Les couronnements s'inspirent des modèles traditionnels correspondant à la typologie de l'immeuble.

Les souches et conduits de cheminée de qualité sont conservés, restaurés ou restitués afin de pouvoir être utilisés lors des travaux d'aménagements intérieurs (orifice de ventilation, conduit de fumée, etc.).

f) Panneaux solaires

La pose de panneaux solaires est strictement limitée sur les toitures traditionnelles en pente et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- ils ne reposent pas sur une toiture présentant une intégrité d'ensemble et conforme à la typologie de l'immeuble ;
- ils se trouvent sur des pans de toitures non visibles depuis les espaces publics ;
- ils sont encastrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans saillies ni reliefs particuliers ;
- les parties non vitrées ne sont pas en matériau à effet miroir ou de teinte tranchant avec la toiture.

Ils font alors l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice et sont intégrés à la composition de l'ensemble du volume. Ils sont réalisés à la manière d'une verrière (forme géométrique simple, proportion et implantation comparable aux ouvertures traditionnelles).

Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toits terrasses, à condition d'être invisibles de l'espace public, masqués par les acrotères, et d'être organisés dans la composition de toiture.

3.C1 - 3 FACADE

Toute intervention concourt à la mise en valeur de la typologie d'origine de la façade ou à son amélioration dans le cas de façade sans intérêt. Elle renforce l'homogénéité des séquences urbaines et ensembles architecturaux indiqués sur le plan.

Les prescriptions sont décrites par typologie de façades dans les fiches placées en annexe au règlement.

Les antennes et paraboles sont installées si possible dans les combles.

Climatiseurs : des dispositions en toiture peuvent être possibles dans certains cas, en composant avec les accidents de toitures, le climatiseur doit alors être habillé d'un caisson métallique.

En général, les souches sont en maçonnerie enduite dans le ton de la façade ou en briques de terre cuite rouge appareillées.

Les charpentes et couvertures sont des éléments durables. Il est recommandé de ne pas les remplacer par des éléments techniques dont la durée de vie est nettement moindre.

Il est souhaitable de placer les panneaux solaires sur des bâtiments annexes de qualité moindre.

a) Prescription de travaux

Le ravalement, selon la typologie des immeubles, concerne les façades, éléments de façades (balcons, consoles, corniches, bandeaux, entablements, décors divers, etc.), retours sur rues adjacentes, pignons, visibles depuis le domaine public. Le ravalement des façades est délimité depuis le sol (voie publique ou privée), terrain privé, ainsi que depuis la base d'une cour anglaise si celle-ci est visible depuis le rez-de-chaussée, jusqu'à la gouttière et l'avant-toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation. Cela comprend aussi les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite mais participant à l'ordonnancement de la façade. Les éléments en limite du domaine public (mur de clôture, poteaux et portails, etc.) sont concernés aussi par le ravalement.

Les interventions de ravalement portent sur :

1° La remise en état et la mise en valeur des façades :

- des façades en pierre de taille et toutes modénatures associées (bandeaux, corniches, entablements, pilastres, chapiteaux, consoles, balcons, encadrements, frises, modillons, etc.) ;
- des façades enduites ou peintes ;
- de tous les dispositifs de fermeture (portes, menuiseries, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc.) ;
- des ouvrages divers de protection et de défense (barre d'appui, garde-corps, barreaudages, auvents, marquises, etc.) ;
- des devantures (magasins, locaux commerciaux ou administratifs) ;
- des accessoires extérieurs.

2° Le nettoyage :

- des plaques indiquant le numéro de l'immeuble et s'il y a lieu le nom de la voie, afin de n'y laisser aucune trace de peinture, ni de souillure ;
- des plaques commémoratives apposées sur les façades.

3° La mise en conformité des enseignes avec la réglementation locale de publicité, des enseignes et pré-enseignes. Les ouvrages ou parties d'ouvrages publicitaires non conformes sont déposés lors des travaux et ne pourront être réinstallés qu'après autorisation.

4° L'intégration des éléments techniques (climatiseurs, faisceaux de câbles hors réseaux filaires).

b) Composition

Les façades ou les parties de façades ordonnancées sont conservées, restaurées ou restituées.

Les composants architecturaux présentant un intérêt architectural sont conservés, restaurés ou restitués, et mis en valeur.

Dans le cadre de façade remaniée, les éléments et ouvertures présentant un intérêt patrimonial sont

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

Avant tout ravalement, remaniement de la façade ou reconstruction du bâti, il faut considérer le contexte : statut et forme de l'espace public sur lequel donne la façade, proximité de bâtiments publics ou majeurs, caractéristiques des façades voisines.

Il est souhaitable de ne pas occasionner de rupture de perception : les immeubles doivent s'insérer dans le

préservés et mis en valeur par la reconstitution de la façade qui s'inspire de la typologie d'origine de l'immeuble. Les trames verticales et horizontales sont préservées.

Si la façade est disparate et sans valeur patrimoniale, elle peut être restructurée, à condition que cela aille dans le sens d'une amélioration de la composition de façade et de son intégration dans le contexte urbain.

Les avancées créées par les balcons sont conformes à la typologie de la façade et de même profondeur que les balcons fin XIX^e début XX^e siècle présents dans la rue.

Pour les façades visibles depuis l'espace ouvert au public, une loggia peut être aménagée au dernier niveau sous toiture si la façade respecte les conditions suivantes :

- elle ne fait pas partie d'une séquence de façades ou d'un ensemble architectural indiqués sur le plan ;
- l'absence de qualité architecturale autorise le remaniement du dernier niveau ;
- le bâtiment comporte au moins trois étages ;
- la façade ne comporte pas de corniche.

L'harmonie de la façade est préservée ou améliorée, au niveau de la composition, des percements, matériaux et teintes.

c) Baies

Les ouvertures sont conservées, restaurées ou restituées dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

Les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie d'origine de la façade.

La création de porte de garage en rez-de-chaussée peut être interdite si elle est de nature à porter atteinte à la composition d'ensemble et au rythme des façades de la rue.

d) Couronnement, modénature et décor

Toute façade à l'alignement comporte un couronnement.

Les couronnements à valeur patrimoniale sont conservés, restaurés ou restitués lorsqu'ils ont été déposés.

Les différents éléments de décor et de modénature propres à la typologie de l'immeuble sont conservés, restaurés ou restitués dans les dispositions de l'époque de construction de l'immeuble.

Dans le cadre de façade très remaniée qui ne comporte que quelques éléments de modénature d'origine, un décor est créé en harmonie avec la typologie d'origine et les façades adjacentes.

e) Matériaux et couleurs

Les façades et les éléments d'architecture en pierre de taille sont conservés, restaurés ou restitués. La pierre existante reste apparente, elle est ravalée en respectant la mouluration, les décors et le calcin. Toute peinture sur pierre de taille est interdite.

Les façades ou parties de façade en maçonnerie de

tissu existant.

Les façades peuvent être classées en grandes catégories, qui peuvent être présentes sur un même édifice :

- *la façade en pierre de taille ;*
- *la façade en moellons de type « meulière » ;*
- *la façade enduite sur toute sa surface avec ou sans décor ;*
- *la façade avec partie courante enduite, avec ou sans décor, et éléments de modénature en pierre de taille.*

D'autres matériaux sont visibles en parement, tels que le moellon, la brique, la céramique.

Les façades de la mi-XX^e siècle associent le béton aux matériaux traditionnels, pierres, briques, enduit.

Les façades récentes peuvent présenter des matériaux de facture plus contemporaine : béton, verre, bois. Certaines sont réalisées en matériaux qui permettent des grandes portées et des grandes hauteurs : structures de béton ou d'acier, façades rideaux, panneaux rapportés en béton, pierres, verre, bardages métalliques ou matériaux de synthèse.

Dans la mesure du possible, les percements qui ont été remaniés doivent retrouver leurs proportions d'origine.

Les percements doivent contribuer à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec perspectives urbaines.

Il est préférable d'effectuer un relevé précis de la façade avec tous ses éléments de décor et de modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, appuis de balcons, décors sculptés, etc.).

moellons sont enduites et les couleurs d'enduits conformes aux couleurs traditionnelles des sables et des terres naturelles.

Les reprises et les ravalements respectent la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillages de pierre de taille, modénatures enduites, aspect et finition, rejointoiement, couleurs, etc.).

Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères. Le caractère minéral reste dominant.

Les façades appartenant à un ensemble architectural indiqué sur le plan présentent des teintes similaires.

Dans le cas de surélévations, les matériaux utilisés sont en harmonie avec le bâti existant.

f) Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur est strictement limitée, et ne pourra être autorisée que pour certaines façades enduites qui pourront être décastrées et recevoir un enduit isolant dans les conditions suivantes :

- que l'enduit en place n'ait pas de valeur patrimoniale spécifique (enduit de cimentier, etc.) ;
- que cet enduit isolant ne modifie pas l'aspect initial de la façade et n'altère pas la lecture des modénatures ;
- que cet enduit isolant soit compatible avec la nature du mur et n'altère pas ses qualités hygrométriques.

Certaines façades sans modénatures, décors, ni qualité de revêtement pourront recevoir une isolation par l'extérieur pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif existant ou choisi et sans incompatibilité technique, dans les conditions suivantes :

- le doublage extérieur au rez-de-chaussée respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace public, ni ne débord des façades adjacentes ;
- le doublage extérieur peut dépasser l'alignement pour les niveaux supérieurs à la condition de bien s'insérer dans la séquence bâtie ;
- les débords de toit sont conservés. Les rives du toit sont restituées si nécessaires à l'identique ;
- le parement extérieur est à dominante minérale et s'intègre dans les perspectives urbaines.

Dans le cas où une seule façade est doublée par l'extérieur, une attention particulière est portée à la liaison avec les façades en retour.

g) Fermetures (portes, fenêtres, volets, contrevents, lambrequins, stores en bois, etc.)

Le dessin et le matériau des fermetures correspondent à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble. Les profils d'origine des fenêtres sont respectés.

Les fermetures sont homogènes (position dans le tableau, matériaux, découpage en carreaux, profils des bois, teintes, etc.) pour l'ensemble des baies d'une

En cas de ravalement, les couleurs et matériaux mis en œuvre doivent faire l'objet d'un avis préalable : des exemples en place sont pris en référence sinon des échantillons réels sont créés avant travaux.

Les teintes de façades doivent rester proches des teintes de la pierre afin de ne pas nuire à l'harmonie générale des fronts bâtis.

Les mortiers, enduits et badigeons doivent être plus souples que les supports et laisser respirer les maçonneries. Sur les murs en pierre ou moellons de pierre, ils doivent être à la chaux.

La finition doit être précisée par chaque maître d'ouvrage ou pétitionnaire.

Tout matériau non minéral est à utiliser de façon modéré en façade afin de conserver l'homogénéité des fronts bâtis.

Des dessins de détail des raccords entre la façade isolée avec les façades non isolées et le toit pourront être demandés.

Les détails de réalisation de l'isolation par l'extérieur doivent être soignés pour s'inscrire dans la qualité architecturale du tissu urbain.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, etc.) et les éléments qui leur sont associés (lambrequins, garde-corps, etc.) contribuent fortement au caractère et à l'esthétique de l'immeuble.

Les menuiseries les plus anciennes jouent un rôle essentiel dans le caractère des façades.

Les fenêtres et portes-fenêtres en bois fin XIX^e du début du XX^e siècle et des années 30 sont difficiles à reproduire. Elles doivent être si possible conservées et

même façade, sauf éventuellement pour les rez-de-chaussée et les entresols.

Les teintes sont en harmonie avec les différents éléments du décor.

Les fenêtres sont posées à l'intérieur du tableau des baies avec un retrait minimum de 0,15 m du nu extérieur du mur de façade. Elles occupent la totalité de l'ouverture des baies et en suivent la forme, notamment pour les baies cintrées.

La pose en « rénovation » sur dormant peut être interdite si cela n'est pas compatible avec la typologie de l'immeuble.

La pose de châssis coulissants et de fenêtres au nu extérieur du mur n'est pas autorisée.

Les volets en bois à lattes verticales repliables en tableaux sont conservés, restaurés, restitués dans leurs formes, dessins et matériaux de l'époque de construction.

Les volets roulants peuvent être interdits si cela n'est pas compatible avec la typologie de l'immeuble. Ils sont remplacés par des modèles adaptés à la typologie de la façade. Seuls peuvent être conservés les volets roulants ou les stores qui sont des dispositions d'origine (façades du XX^e siècle).

Les portes participant à la typologie de l'immeuble sont conservées, restaurées, et restitués selon un modèle identique à l'origine, ainsi que leurs matériaux, décor et mouluration. Les impostes en ferronnerie sont conservées et restaurées.

Les portes anciennes en bois de garage et de remise ou commerce sont conservées et restaurées.

Les portes de garage ne comportent pas d'imposte fixe sauf si celle-ci est vitrée ou fermée par une grille. Elles sont pleines, leur parement est sobre et homogène sur toute la surface de la porte.

Les vitrines commerciales font l'objet d'un règlement spécifique (§ règle 3.C1-4)

h) Serrurerie, ferronnerie (garde-corps, barres d'appui, grilles, barreaudages, ancrés de tirant, etc.)

Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

Les serrureries et ferronneries, forme et couleurs, s'intègrent à l'architecture du bâtiment et sont homogènes sur l'ensemble d'une même façade.

Les coloris des ferronneries sont homogènes sur l'ensemble d'une même façade.

i) Boîtiers, installations diverses

Aucune parabole, chute d'eaux usées ou eaux vannes, conduite de gaz n'est apparente en façade.

Les boîtiers et boîtes aux lettres sont intégrés avec discrétion dans la composition de la façade et ne sont pas en saillie par rapport au nu extérieur du mur.

restaurées.

De manière générale :

- les menuiseries sont en bois ;

- les fenêtres sont à battants ouvrants à la française ;

- les clairs de vitre des fenêtres et portes-fenêtres sont découpés en grands carreaux plus hauts que larges, avec des proportions adaptées à la typologie de la façade ;

- les clairs de vitre sont découpés par des petits bois de section fine.

En cas de restauration, l'immeuble doit faire l'objet de travaux d'isolation préalables (plancher bas, toits, murs) avant tout remplacement des menuiseries.

Il est possible d'améliorer les performances énergétiques des menuiseries existantes :

- en remplaçant les joints

- en remplaçant le vitrage par des vitres épaisses isolantes, un double-vitrage fin ou en posant un survitrage côté intérieur.

- en doublant les fenêtres par la pose de menuiseries côté intérieur.

En général, les portes sont en menuiserie de bois plein.

Il est souhaitable que le traitement de finition des portes soit adapté à l'essence et à la qualité du bois

Les portes de garage ou de remise recevront un parement bois. Si elles sont en métal, celui-ci ne doit pas être visible.

Les nouvelles ferronneries doivent s'inspirer des modèles anciens (caractère plan, effet de résille, richesse des détails). Il est possible de rechercher des traductions contemporaines des balcons et garde-corps en ferronnerie pour retrouver les mêmes rythmes et créer les mêmes plans en avancée que les façades anciennes de la rue, afin d'animer et homogénéiser les perspectives urbaines.

Pour le bâti à l'alignement, les boîtes aux lettres sont intégrées dans le volume du bâtiment ou mises en discrétion derrière la porte d'entrée s'il est impossible de les placer à l'intérieur.

Pour les maisons, les boîtes aux lettres sont intégrées à la clôture sans en affecter la qualité, ou placées en

Les sonneries et les ouvre-portes sont intégrés dans les tableaux des portes de façon à mettre en valeur l'entrée de l'immeuble.

Chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont restaurés ou remplacés selon les dispositions correspondant à l'époque de construction du bâtiment. Les descentes, gargouilles et dauphins ouvragés sont conservés et restaurés.

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

Les ventouses ne percent pas un mur donnant sur l'espace public.

j) Réseaux

Les réseaux cheminent le plus possible en souterrain.

Lorsqu'ils se justifient par l'absence d'autres solutions techniques plus discrètes, les cheminements en façade s'adaptent à la modénature de la façade et sont dissimulés dans la composition de l'édifice existant. En cas d'encastrement, la modénature et les décors de façades sont conservés.

Les réseaux filaires respectent les dispositions suivantes :

1° Sont interdits :

- les traversées de rues de câbles en aérien ;
- la pose de câbles sur les nez de balcons ;
- les passages de câbles et percements dans des éléments de décors.

Les réseaux filaires ne doivent pas porter atteinte à l'architecture de la façade.

2° Peuvent être interdits :

- la pose de goulottes en façade ;
- la pose de câbles sur des façades sans modénatures (y compris lors de la présence de réseaux existants) ;

3° Sont imposés :

- les traversées de rues en souterrain en utilisant autant que possible les infrastructures existantes (conduites du réseau cuivre par exemple) et en coordination avec les interventions des concessionnaires et autres opérateurs ;
- les cheminements de câbles rectilignes suivant la composition de la façade. Les cheminements de câbles verticaux se font le long des descentes d'eau et/ou en limites latérales des bâtiments, et les cheminements horizontaux se font sous les débords de toits ou les corniches ou au-dessus des bandeaux ;
- l'agrafage des câbles sur toute la longueur de leur cheminement ;
- la mise en peinture des câbles dans la teinte de la façade et en coordination avec les éventuelles opérations de ravalement ;
- l'encastrement des boîtiers, coffrets ou armoires dans la façade en les positionnant de façon cohérente avec la composition de la façade et en les dissimulant derrière

retrait de la clôture.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont en général, en zinc, en fonte ou en cuivre.

Les descentes d'eau pluviales doivent être positionnées si possible en limite de la façade.

Lorsque le cheminement en façade est indispensable, l'objectif est de limiter au maximum leur impact. Il convient de ne pas endommager les décors et les modénatures et d'utiliser des cheminements aussi discrets que possible. Au-delà même des éléments de décor, les équipements installés ne doivent pas nuire à la lecture et à la perception des façades et de la trame urbaine.

En outre, ces installations ne doivent pas systématiquement se faire en suivant les cheminements des réseaux existants mais, au contraire, devenir les nouveaux cheminements de référence.

Afin que le dossier puisse être examiné le plus efficacement possible, le demandeur doit systématiquement joindre les éléments suivants à sa demande d'autorisation de travaux :

- un descriptif des travaux projetés indiquant la nature de l'opération et les techniques employées (cheminement souterrain, en façade, en gaine technique, etc.) ;
- des plans des cheminements projetés et des implantations de boîtiers représentés à l'échelle ;
- une documentation technique des équipements présentant notamment l'aspect et les dimensions des boîtiers installés ;
- un reportage photo de l'état existant sur lequel sont figurés, à l'échelle, les cheminements de câbles et implantations de boîtiers projetés ;
- une justification précise des éventuelles impossibilités techniques.

des portes en bois ou en métal, sans saillie et en harmonie avec les menuiseries ou ferronneries existantes.

k) Climatiseurs

Les systèmes de climatiseurs (compresseurs, évacuation, etc.) sont prioritairement mis en place dans les cours et courettes non visibles, en combles ou dans les sous-sols.

Si les contraintes obligent à une implantation côté façade, le climatiseur n'est pas posé sur la façade ou sur les garde-corps mais intégré afin de ne pas être visible du domaine public et de respecter l'architecture du bâti. Chaque cas particulier fait l'objet d'un projet qui tient compte de la spécificité de la façade et préserve la qualité de son architecture.

Le climatiseur est dissimulé à l'aide de grilles intégrées aux devantures commerciales, aux maçonneries (souple, niche, etc.), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.

Les lames des grilles d'occultation, par leur géométrie (choix de l'inclinaison des lames en fonction du regard, espacement des lames), évitent la vision directe sur l'appareillage, et assurent une ventilation correcte pour la bonne marche des appareils.

l) Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade.

3.C1- 4 DEVANTURES ET VITRINES

Le traitement des rez-de-chaussée et entresols commerciaux ne porte atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade.

a) Composition

Les ouvertures des commerces sont intégrées à la composition de la façade, les percements d'origine, les éléments de modénature et de décors devant être conservés ou restitués.

Les portes et porches d'immeubles conservent ou retrouvent leur destination initiale d'accès et de passage. Les matériaux plaqués en façade et les auvents qui portent atteinte au caractère architectural de l'immeuble ne sont pas autorisés et sont déposés lors de travaux modificatifs sur l'immeuble.

Les climatiseurs ne sont pas saillants en façade. Leur intégration à l'arrière de la devanture ou de la vitrine est prévue dans le projet initial.

b) Devanture

Les devantures datant de l'époque de construction de l'immeuble et ayant un intérêt architectural sont soit conservées et restaurées, soit restituées dans leurs

Le climatiseur peut être encastré dans des niches aménagées dans la maçonnerie à côté de la fenêtre, la pierre de façade étant rainurée pour permettre la ventilation.

Le climatiseur peut être installé en imposte avec des grilles d'occultation simulant des lambrequins si c'est compatible avec la taille et la typologie de la baie. Si ce dispositif est utilisé, il doit être reproduit sur l'ensemble des baies de l'immeuble, même si celles-ci ne reçoivent pas de climatiseurs, pour préserver l'homogénéité de la façade de l'immeuble. Le caisson du climatiseur doit être adapté et intégré à la géométrie de la baie, sans saillie sur le nu extérieur.

Le climatiseur peut être implanté dans un ancien soupirail. Dans ce cas, le dispositif s'accompagne d'une grille d'occultation à lames et de barreaudages. Le climatiseur est alors posé en console dans la cave.

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

Le rez-de-chaussée ne doit pas dénaturer la structure architecturale de l'immeuble, dont la composition doit être visible jusqu'au pied de la façade. Le traitement de la façade en rez-de-chaussée doit être en harmonie avec celui des étages.

Il est souhaitable de procéder à des sondages, avant d'établir un projet, pour retrouver les éventuelles anciennes devantures

Devanture et vitrine

La fermeture peut être assurée par :

- des volets de bois repliables dissimulés dans les tableaux de la vitrine ou devanture ;

formes et matériaux de l'époque de construction.

La pose d'une devanture est compatible avec la typologie de la façade et met en valeur sa composition. Elle peut être refusée si l'architecture de la façade s'y oppose. Sa composition tient compte du parcellaire. Elle ne peut s'étendre que sur le rez-de-chaussée.

La saillie de la devanture est inférieure à 0,25 m.

La largeur et la mouluration décorative des tableaux de calage de la devanture sont réglées et limitées en fonction de la composition de la façade.

La devanture est en bois. Toutefois, un projet qui respecte la structure architecturale et la typologie de l'immeuble peut être présenté sans utiliser obligatoirement le bois, à condition qu'il reflète une sobriété, une simplicité et une qualité suffisante.

La fermeture est intégrée dans la composition de la devanture.

c) Vitrine

Si le commerce ne comporte pas de devanture mais seulement une vitrine, les menuiseries sont inscrites dans les tableaux des baies, en retrait du nu extérieur du mur de façade d'au moins 0,15 m. La composition de la vitrine est en harmonie avec la façade.

La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine sans nuire à la perception de la façade. Les coffres des volets roulants sont inscrits dans les tableaux des baies et sont posés en retrait du nu extérieur du mur de façade dans le même plan que l'ensemble menuisé.

Les grilles sont positionnées en tableau des baies et sont sans cadre. Elles sont repliables en tableau ou contre la façade. Elles sont à barreaudage métallique plein.

d) Éclairage

Les éclairages s'intègrent dans la composition des devantures et des vitrines.

e) Bâches, store bannes

Les bâches et stores bannes sont des éléments mobiles et repliables, en toile. Ils ne nuisent pas à la lecture de la façade et s'inscrivent dans la composition générale sans empiéter sur les éléments de modénature.

Les bas-volets ne sont pas supérieurs à 0,25 m, ni festonnés.

La pose de stores en étage est étudiée en regard de l'ensemble de l'étage, voire de la façade. Ils peuvent être refusés s'ils nuisent à la lecture de la façade.

f) Enseignes

Les enseignes sont implantées en fonction de la composition de la façade et ne masquent pas ni sont posées sur des éléments de décor et de modénature (pilastre, encadrements, grilles, bandeaux, porte d'entrée, etc.).

g) Couleurs

Les couleurs des devantures, vitrines, enseignes et accessoires sont en harmonie avec les teintes de la

- des rideaux à enroulement à mailles ajourées ;

- des rideaux roulants micro perforés ;

- des vitrines à verre anti-effraction ;

- des grilles, etc.

L'emploi de rideau roulant en aluminium brut, non peint, est déconseillé.

Le dispositif de fermeture doit être prévu dans le projet de conception de la vitrine ou devanture, avec la prise en compte de la lecture du rez-de-chaussée lorsque le commerce est fermé.

Généralement les grilles sont à barreaux droits et ronds avec des traverses en fer plat.

Il est préférable de limiter le nombre de teintes en façade.

façade et des menuiseries.

h) Climatiseurs

Les climatiseurs sont intégrés dans la composition des devantures commerciales. Le principe de disposition à mettre en œuvre, quelle que soit sa position, en partie haute (imposte) ou en partie basse (allège ou soubassement) est l'intégration du volume de l'appareil en évitant les saillies en façade, et en installant une grille d'occultation et de ventilation devant l'appareil.

Les grilles présentent des trames suffisamment serrées, ou une inclinaison choisie afin de ne pas voir au travers l'équipement technique.

3.C1- 5 CLOTURES

Dans le cas où le bâti n'est pas implanté en limite d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique, cette limite est matérialisée par une clôture, adaptée à la typologie du bâti et au caractère de la voie.

Cette matérialisation ne s'impose pas si la partie de l'unité foncière située entre le bâti et la limite avec une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique est affectée à l'usage public.

Les clôtures et portails correspondant à la typologie de l'immeuble ou indiqués sur le plan sont conservés, restaurés ou restitués de façon identique aux clôtures d'origine, si elles présentent une qualité architecturale et patrimoniale.

Les percements ne sont autorisés que s'ils sont composés en cohérence avec la parcelle et l'espace public, et s'ils ne nuisent pas à la qualité de la clôture.

Les murs et les portails des grandes parcelles et des enclos sont conservés s'ils présentent une valeur patrimoniale.

Tout projet de clôture tient compte des façades ou des clôtures environnantes. Il fait l'objet d'une simulation de l'intégration de la clôture dans la perspective de la rue.

Suivant le cas, la clôture est composée soit d'un mur en pierre de 1,20 m à 1,60 m de hauteur, soit d'un mur en pierre ou enduit de 0,80 m à 1,20 m de hauteur, surmonté d'une grille.

Les murs sont surmontés d'une couvertine ou d'un couronnement adapté.

Les grilles sont composées, constituées de barreaux métalliques, de 20 mm minimum de section, ou présentent une structure travaillée.

La pose de grillage n'est pas autorisée.

L'utilisation de baie cintrée peut permettre l'intégration de grilles en imposte. En cas de série de baies identiques, le motif de grille pourra être reconduit sur l'ensemble de ces baies, afin de créer une uniformité.

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

3.C1- 6 ESPACES NON BATIS

(parc, jardin, cour, ...)

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

Sous toutes ses formes, le végétal contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

Le végétal contribue au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains.

Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés. Ils peuvent éventuellement être démontés, déplacés et réinstallés si leur implantation ne participe pas à leur valeur patrimoniale.

Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.

Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;
- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;
- elle participe à un projet d'aménagement global.

La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et aux contraintes urbaines.

La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations peuvent être remplacés.

Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.

Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».

La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de terrassement et sur réseaux souterrains.

La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives adaptées à chaque quartier à utiliser.

Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.

Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures de sol.

L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville

Sont indiqués sur le plan :

a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés

b) les alignements d'arbres remarquables protégés

c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

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

e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

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

Les espaces végétalisés remarquables indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édicules, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière.

Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

b) Les alignements d'arbres remarquables protégés

Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétués : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

c) Les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales.

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

Les espaces végétalisés sont indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair.

Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

Les constructions ponctuelles peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas le caractère

Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubanage).

Il est souhaitable de favoriser la plantation d'essences à feuillage caduc près des grandes maisons, ainsi que de conifères près des voies, pour maintenir la couverture arborée.

Les haies ou jardins sur rue contribuent à la qualité des séquences urbaines et paysagères. Il est souhaitable de panacher les essences végétales (arbres, arbustes, plantes grimpantes, vivaces) dans la clôture.

En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques

végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

Sur les espaces situés entre les façades principales et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

En outre, les constructions à l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas où l'exiguïté ou la morphologie du jardin l'imposent, dans la mesure où elles respectent le caractère de la rue et n'altèrent pas plus de 25% du linéaire de clôture de la parcelle concernée.

e) Les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

Les espaces naturels (ripisylve, boisement avec sous-bois spontané, prairie, corridor végétal, friche, arbre isolé, haie champêtre, etc.) indiqués sur le plan par une trame pointillée verte sont préservés dans leur ensemble, toutes strates de végétation comprises.

L'imperméabilisation des sites est proscrite.

Les aménagements, l'entretien et l'usage des lieux permettent le maintien des dynamiques naturelles qui les façonnent.

La continuité du corridor végétalisé constitué par les talus plantés de l'avenue de la Liberté est conservée.

sanitaires.

Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.

Le renouvellement de la végétation par dynamiques naturelles (semis spontanés, marcottage, drageonnage, etc.) est recommandé. En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences, de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.

L'introduction de plantes filtrantes, épuratrices le long des cours d'eau est souhaitable, ainsi que l'utilisation des techniques de génie végétal.

3.C2 BATIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

PARTIES CONSTRUITES, EXTENSIONS ET SURELEVATIONS

3.C2-1 VOLUME

a) Implantation

Les alignements existants doivent être maintenus. Les retraits existants par rapport aux voies pourront être conservés

Sur les espaces situés entre la façade principale et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

Des extensions peuvent être autorisées, à condition qu'elles prennent en compte et mettent en valeur la lecture du volume bâti existant et la qualité des façades et des toits.

Les annexes et les extensions respectent les espaces végétalisés et les arbres indiqués sur le plan, selon l'article C2-6.

La perception des espaces végétalisés en pleine terre prime sur les emprises bâties.

b) Hauteur

Les bâtiments pourront être éventuellement rehaussé(s) à conditions :

- que la surélévation, le cas échéant, soit intégrée dans la composition de la façade et mette en valeur sa typologie ;
- que la hauteur finale du bâti s'inscrive de manière cohérente dans l'épannelage des deux côtés de la rue ou de la section de rue ;
- que cela ne dénature pas le caractère de la rue ou section de rue et s'intègre dans les perspectives urbaines ;
- que cela ne compromette pas la salubrité des constructions environnantes.

Les bâtiments faisant partie d'un ensemble architectural indiqué sur le plan ne peuvent pas être rehaussés, sauf si cela n'engage pas le gabarit général de l'ensemble.

3.C2- 2 TOITURE

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

a) Forme

Les toitures doivent s'intégrer dans les perspectives urbaines, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade. Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade.

Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni rehaussement.

En cas de surélévation du bâti, la pente peut être différente, si le matériau employé l'autorise et si cela ne nuit pas à la lecture des perspectives urbaines.

Les toits terrasses peuvent être autorisés :

- soit en cas de surélévation ;
- soit s'ils correspondent à la typologie du bâti ;
- soit s'ils s'inscrivent dans la perspective urbaine de la rue ;
- soit s'ils sont d'une hauteur inférieure ou égale à l'égout du toit, de taille minimale par rapport à l'immeuble et permettent d'assurer la transition entre des pans de toitures difficiles à relier, ou de recouvrir une annexe.

Dans le cas de façade à l'alignement, un toit terrasse peut être refusé et un toit en pente exigé si cela contribue à préserver l'harmonie des perspectives urbaines

La petite échelle générale du bâti permet une densité raisonnée et la conservation des ambiances de l'AVAP ; elle garantit une bonne qualité de vie avec ensoleillement et éclairage des logements, contribue au confort d'été et à la réduction des îlots de chaleur urbains.

De manière générale, les toits recouverts de tuiles en terre cuite ronde ont des pentes comprises entre 24% et 37%, Les toits recouverts de tuiles mécaniques plates ont des pentes plus importantes.

Les égouts et faitages des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles.

Les toits participent fortement aux ambiances des rues.

b) Couverture

Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti.

Le métal peut être utilisé à condition que cela ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.

L'emploi de matériau à effet miroir est interdit.

Les plaques souples support de couverture peuvent être autorisés, si elles ne portent pas atteinte à la qualité de la toiture, et si aucune partie éventuelle ne reste apparente (en sous face, égout, arêtier, rives, etc.).

c) Ouvertures

Les ouvertures peuvent être autorisés si elles ne constituent pas des éléments rapportés sur le bâtiment et si elles s'intègrent parfaitement à la volumétrie et à l'architecture de la construction et aux perspectives urbaines. Les matériaux utilisés sont en adéquation avec ceux de l'ouvrage.

d) Terrasses accessibles

Elles peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Elles se terminent par un couronnement de la façade.

Leur revêtement se fond dans la tonalité générale des murs et des toits.

Les terrasses ne sont pas autorisées :

- sur les pans de toitures visibles depuis les espaces publics.

Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toits terrasses, à condition d'être invisibles de l'espace public, masqués par les acrotères, et d'être organisés dans la composition de toiture.

e) Ouvrages en toitures, installations

Les antennes et paraboles sont des installations positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les machineries diverses (sorties de ventilation, cheminée technique, climatisation, etc.) respectent l'intégrité de la toiture et sont regroupées dans des souches traitées en harmonie avec les souches d'origine et avec la typologie de l'immeuble.

Les souches sont rectangulaires, avec la longueur dans le sens de la pente.

f) Panneaux solaires

Les modèles les plus courants d'avancée de toiture présents dans le quartier comportent :

- soit une corniche en pierre qui supporte une gouttière d'appui en zinc moulurée avec une doucine ;

- soit une rangée de génoise avec une gouttière pendante ;

- soit un débord de toit sur chevrons avec une gouttière pendante ;

- soit sur les bâtiments les plus récents une corniche en béton armé qui supporte un chéneau en zinc.

Les maisons individuelles isolées sur leur terrain ne comportent pas forcément de gouttière.

Les toits sont en général revêtus de tuiles en terre cuite rouge rondes dites « canals » ou de forme plate dite « mécanique ».

L'emploi de matériau synthétique ou aluminé ne répond pas à la prescription. Les relevés d'étanchéité métalliques sont en zinc, en plomb, en cuivre notamment.

Le dernier étage peut être traité en terrasse couverte sous respect de conditions strictes respectant l'article 3 Façade.

Les antennes et paraboles sont installées si possible dans les combles.

Climatiseurs : des dispositions en toiture peuvent être possibles dans certains cas, en composant avec les accidents de toitures, le climatiseur doit alors être habillé d'un caisson métallique.

En général, les souches sont en maçonnerie enduite dans le ton de la façade ou en briques de terre cuite rouge appareillées.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés s'ils ne constituent pas des éléments rapportés sur le bâtiment et s'ils s'intègrent à la volumétrie et à l'architecture de la construction et aux perspectives urbaines.

3.C2 - 3 FACADE

Toute intervention concourt à la mise en valeur de la typologie d'origine de la façade conservée. Elle renforce l'homogénéité des séquences urbaines et ensembles architecturaux indiqués sur le plan.

Les prescriptions sont décrites par typologie de façades dans les fiches placées en annexe au règlement.

a) Prescription de travaux

Sans objet.

b) Composition

1° Surélévation.

Toute surélévation est inscrite dans la composition de la façade.

2° Constructions neuves et extensions

Toute façade à l'alignement s'inscrit dans le rythme et la composition des façades de la rue : elle respecte le rythme parcellaire et est composée en harmonie avec les hauteurs des rez-de-chaussée et des niveaux des façades avoisinantes, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration.

c) Baies

1° Surélévation.

Les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie de la façade.

Les percements s'inscrivent dans la composition de la façade sans forcément reprendre les dispositions de la typologie initiale.

2° Constructions neuves, Extensions.

Les percements sont en harmonie avec le bâti accolé. Ils contribuent à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les éléments perspectifs de la rue.

La création de porte de garage en rez-de-chaussée peut être interdite si elle est de nature à porter atteinte à la composition d'ensemble et au rythme des façades de la rue.

d) Couronnement, modénature et décor

Toute façade à l'alignement comporte un couronnement.

Le décor contribue à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les bâtiments adjacents et les perspectives urbaines et paysagère.

Il respecte les petites dimensions des éléments des décors existants dans le quartier.

Dans le cas de surélévation ou d'extension, il contribue

Certaines sont réalisées en matériaux qui permettent des grandes portées et des grandes hauteurs : structures de béton ou d'acier, façades rideaux, panneaux rapportés en béton, pierres, verre, bardages métalliques ou matériaux de synthèse.

Les percements doivent contribuer à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec perspectives urbaines.

de surcroît à l'harmonie du bâtiment

e) Matériaux et couleurs

Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères. Le caractère minéral reste dominant.

Dans le cas de surélévations, les matériaux utilisés sont en harmonie avec le bâti existant.

f) Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur est autorisée pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif choisi pour correspondre à une évolution des techniques.

Le nu de la façade respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace public, ni ne débord des façades adjacentes.

Le parement extérieur de l'ensemble de la façade est à dominante minérale et s'intègre dans les perspectives urbaines.

g) Fermetures (portes, fenêtres, volets, stores, etc.)

Le dessin et le matériau des fermetures correspondent à la typologie de la construction

Les vitrines commerciales font l'objet d'un règlement spécifique (§ règle 3.C2-4).

h) Serrurerie, ferronnerie (garde-corps, barres d'appui, grilles, barreaudages, ancras de tirant, etc.)

Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

i) Boîtiers, installations diverses

Aucune parabole, chute d'eaux usées ou eaux vannes, conduite de gaz n'est apparente en façade.

Les boîtiers et boîtes aux lettres sont intégrés avec discrétion dans la composition de la façade et ne sont pas en saillie par rapport au nu extérieur du mur.

Les sonneries et les ouvre-portes sont intégrés dans les tableaux des portes de façon à mettre en valeur l'entrée de l'immeuble.

Les descentes d'eau sont positionnées verticalement, en

Il est préférable d'effectuer un relevé précis de la façade conservée avec tous ses éléments de décor et de modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, appuis de balcons, décors sculptés, etc.).

Les mortiers, enduits et badigeons doivent être plus souples que les supports et laisser respirer les maçonneries. Sur les murs en pierre ou moellons de pierre, ils doivent être à la chaux.

La finition doit être précisée par chaque maître d'ouvrage ou pétitionnaire.

Tout matériau non minéral est à utiliser de façon modéré en façade afin de conserver l'homogénéité des fronts bâtis.

Les détails de réalisation de l'isolation par l'extérieur doivent être soignés pour s'inscrire dans la qualité architecturale du tissu urbain.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, etc.) et les éléments qui leur sont associés (garde-corps, etc.) contribuent au caractère et à l'esthétique de l'immeuble.

Les nouvelles ferronneries doivent s'inspirer des principes des modèles anciens (caractère plan, effet de résille, richesse des détails). Il est possible de rechercher des traductions contemporaines des balcons et garde-corps en ferronnerie pour retrouver les mêmes rythmes et créer les mêmes plans en avancée que les façades anciennes de la rue, afin d'animer et homogénéiser les perspectives urbaines.

Pour le bâti à l'alignement, les boîtes aux lettres sont intégrées dans le volume du bâtiment ou mises en discrétion derrière la porte d'entrée s'il est impossible de les placer à l'intérieur.

Pour les maisons, les boîtes aux lettres sont intégrées à la clôture sans en affecter la qualité, ou placées en retrait de la clôture.

Les descentes d'eau pluviales doivent être positionnées

fonction de la composition de la façade.

j) Réseaux

Les réseaux cheminent le plus possible en souterrain. Lorsqu'ils se justifient par l'absence d'autres solutions techniques plus discrètes.

Les réseaux filaires respectent les dispositions suivantes :

1° Sont interdits :

- les traversées de rues de câbles en aérien ;
- la pose de câbles sur les nez de balcons ;
- les passages de câbles et percements dans des éléments de décors.

2° Sont imposés :

- les traversées de rues en souterrain en utilisant autant que possible les infrastructures existantes (conduites du réseau cuivre par exemple) et en coordination avec les interventions des concessionnaires et autres opérateurs ;
- la réalisation de colonnes montantes regroupant l'ensemble des réseaux filaires ;
- les cheminements de câbles rectilignes suivant la composition de la façade. Les cheminements de câbles verticaux se font le long des descentes d'eau et/ou en limites latérales des bâtiments, et les cheminements horizontaux se font sous les débords de toits ou les corniches ou au-dessus des bandeaux ;
- l'agrafage des câbles sur toute la longueur de leur cheminement ;
- l'encastrement des boîtiers, coffrets ou armoires dans la façade en les positionnant de façon cohérente avec la composition de la façade et en les dissimulant derrière des portes en bois ou en métal, sans saillie et en harmonie avec les menuiseries ou ferronneries.

k) Climatiseurs

Les systèmes de climatiseurs (compresseurs, évacuation, etc.) sont prioritairement mis en place dans les cours et courettes non visibles, en combles ou dans les sous-sols.

Si les contraintes obligent à une implantation côté façade, le climatiseur n'est pas posé sur la façade ou sur les garde-corps mais intégré afin de ne pas être visible du domaine public et de préserver la qualité de l'architecture du bâti.

Le climatiseur est dissimulé à l'aide de grilles intégrées aux devantures commerciales, aux maçonneries (sopirail, niche, etc.), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.

Les lames des grilles d'occultation, par leur géométrie (choix de l'inclinaison des lames en fonction du regard, espacement des lames), évitent la vision directe sur

si possible en limite de la façade.

Lorsque le cheminement en façade est indispensable, l'objectif est de limiter au maximum leur impact. Il convient de ne pas endommager les décors et les modénatures et d'utiliser des cheminements aussi discrets que possible. Au-delà même des éléments de décor, les équipements installés ne doivent pas nuire à la lecture et à la perception des façades et de la trame urbaine.

En outre, ces installations ne doivent pas systématiquement se faire en suivant les cheminements des réseaux existants mais, au contraire, devenir les nouveaux cheminements de référence.

Afin que le dossier puisse être examiné le plus efficacement possible, le demandeur doit systématiquement joindre les éléments suivants à sa demande d'autorisation de travaux :

- *un descriptif des travaux projetés indiquant la nature de l'opération et les techniques employées (cheminement souterrain, en façade, en gaine technique, etc.) ;*
- *des plans des cheminements projetés et des implantations de boîtiers représentés à l'échelle ;*
- *une documentation technique des équipements présentant notamment l'aspect et les dimensions des boîtiers installés ;*
- *un reportage photo de l'état existant sur lequel sont figurés, à l'échelle, les cheminements de câbles et implantations de boîtiers projetés ;*
- *une justification précise des éventuelles impossibilités techniques.*

l'appareillage, et assurent une ventilation correcte pour la bonne marche des appareils.

l) Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade.

3.C2- 4 DEVANTURES ET VITRINES

Le traitement des rez-de-chaussée et entresols commerciaux ne porte atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade.

a) Composition

Les ouvertures des commerces sont intégrées à la composition de la façade. Les matériaux plaqués en façade et les auvents qui portent atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ne sont pas autorisés.

Les climatiseurs ne sont pas saillants en façade. Leur intégration à l'arrière de la devanture ou de la vitrine est prévue dans le projet initial.

b) Devanture

La pose d'une devanture est compatible avec la typologie de la façade et met en valeur sa composition. Sa composition tient compte du parcellaire. Elle ne peut s'étendre que sur le rez-de-chaussée.

La saillie de la devanture est inférieure à 0,25 m.

La largeur et la mouluration décorative des tableaux de calage de la devanture sont réglées et limitées en fonction de la composition de la façade.

La devanture est en bois. Toutefois, un projet qui respecte la structure architecturale et la typologie de l'immeuble peut être présenté sans utiliser obligatoirement le bois, à condition qu'il reflète une sobriété, une simplicité et une qualité suffisante.

La fermeture est intégrée dans la composition de la devanture.

c) Vitrine

Si le commerce ne comporte pas de devanture mais seulement une vitrine, les menuiseries sont inscrites dans les tableaux des baies, en retrait du nu extérieur du mur de façade d'au moins 0,15 m. La composition de la vitrine est en harmonie avec la façade.

La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine sans nuire à la perception de la façade. Les coffres des volets roulants sont inscrits dans les tableaux des baies et sont posés en retrait du nu extérieur du mur de façade dans le même plan que l'ensemble menuisé.

Les grilles sont positionnées en tableau des baies et sont sans cadre. Elles sont repliables en tableau ou contre la façade. Elles sont à barreaudage métallique plein.

d) Éclairage

Les éclairages s'intègrent dans la composition des

Le rez-de-chaussée ne doit pas dénaturer la structure architecturale de l'immeuble, dont la composition doit être visible jusqu'au pied de la façade. Le traitement de la façade en rez-de-chaussée doit être en harmonie avec celui des étages.

Devanture et vitrine

La fermeture peut être assurée par :

- des volets de bois repliables dissimulés dans les tableaux de la vitrine ou devanture ;

- des rideaux à enroulement à mailles ajourées ;

- des rideaux roulants micro perforés ;

- des vitrines à verre anti-effraction ;

- des grilles, etc.

L'emploi de rideau roulant en aluminium brut, non peint, est déconseillé.

Le dispositif de fermeture doit être prévu dans le projet de conception de la vitrine ou devanture, avec la prise en compte de la lecture du rez-de-chaussée lorsque le commerce est fermé.

Généralement les grilles sont à barreaux droits et ronds avec des traverses en fer plat.

devantures et des vitrines.

e) Bâches, store bannes

Les bâches et stores bannes sont des éléments mobiles et repliables, en toile. Ils ne nuisent pas à la lecture de la façade et s'inscrivent dans la composition générale sans empiéter sur les éléments de modénature.

Les bas-volets ne sont pas supérieurs à 0,25 m, ni festonnés.

La pose de stores en étage est étudiée en regard de l'ensemble de l'étage, voire de la façade. Ils peuvent être refusés s'ils nuisent à la lecture de la façade.

f) Enseignes

Les enseignes sont implantées en fonction de la composition de la façade et ne masquent pas ni sont posées sur des éléments de décor et de modénature (pilastre, encadrements, grilles, bandeaux, porte d'entrée, etc.).

g) Couleurs

Les couleurs des devantures, vitrines, enseignes et accessoires sont en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries.

h) Climatiseurs

Les climatiseurs sont intégrés dans la composition des devantures commerciales. Le principe de disposition à mettre en œuvre, quelle que soit sa position, en partie haute (imposte) ou en partie basse (allège ou soubassement) est l'intégration du volume de l'appareil en évitant les saillies en façade, et en installant une grille d'occultation et de ventilation devant l'appareil.

Les grilles présentent des trames suffisamment serrées, ou une inclinaison choisie afin de ne pas voir au travers l'équipement technique.

3.C2- 5 CLOTURES

Dans le cas où le bâti n'est pas implanté en limite d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique, cette limite est matérialisée par une clôture, adaptée à la typologie du bâti et au caractère de la voie.

Cette matérialisation ne s'impose pas si la partie de l'unité foncière située entre le bâti et la limite avec une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique est affectée à l'usage public.

Les clôtures et portails correspondant à la typologie de l'immeuble ou indiqués sur le plan sont conservés, restaurés ou restitués de façon identique aux clôtures d'origine, si elles présentent une qualité architecturale et patrimoniale.

Les percements ne sont autorisés que s'ils sont composés en cohérence avec la parcelle et l'espace public, et s'ils ne nuisent pas à la qualité de la clôture.

Les murs et les portails des grandes parcelles et des

Il est préférable de limiter le nombre de teintes en façade.

L'utilisation de baie cintrée peut permettre l'intégration de grilles en imposte. En cas de série de baies identiques, le motif de grille pourra être reconduit sur l'ensemble de ces baies, afin de créer une uniformité.

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

enclos sont conservés s'ils présentent une valeur patrimoniale.

Tout projet de clôture tient compte des façades ou des clôtures environnantes. Il fait l'objet d'une simulation de l'intégration de la clôture dans la perspective de la rue.

Suivant le cas, la clôture est composée soit d'un mur en pierre de 1,20 m à 1,60 m de hauteur, soit d'un mur en pierre ou enduit de 0,80 m à 1,20 m de hauteur, surmonté d'une grille.

Les murs sont surmontés d'une couvertine ou d'un couronnement adapté.

Les grilles sont composées, constituées de barreaux métalliques, de 20 mm minimum de section, ou présentent une structure travaillée.

La pose de grillage n'est pas autorisée.

3.C2- 6 ESPACES NON BATIS

(parc, jardin, cour, ...)

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

Sous toutes ses formes, le végétal contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

Le végétal contribue au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains.

Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés. Ils peuvent éventuellement être démontés, déplacés et réinstallés si leur implantation ne participe pas à leur valeur patrimoniale.

Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.

Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;
- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;
- elle participe à un projet d'aménagement global.

La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et

Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».

La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de terrassement et sur réseaux souterrains.

La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives adaptées à chaque quartier à utiliser.

Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.

Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures de sol.

aux contraintes urbaines.

La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations peuvent être remplacés.

Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.

Sont indiqués sur le plan :

- a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés
- b) les alignements d'arbres remarquables protégés
- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés
- d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer
- e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

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

Les espaces végétalisés remarquables indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édicules, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière.

Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

- b) Les alignements d'arbres remarquables protégés

Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétués : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les conditions de plantation sont soumis à l'avis des différents services concernés de l'État et de la Ville.

c) Les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales.

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

Les espaces végétalisés sont indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair.

Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

Les constructions ponctuelles peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas le caractère végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

Sur les espaces situés entre les façades principales et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

En outre, les constructions à l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas où l'exiguïté ou la morphologie du jardin l'imposent, dans la mesure où elles respectent le caractère de la rue et n'altèrent pas plus de 25% du linéaire de clôture de la parcelle concernée.

e) Les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

Les espaces naturels (ripisylve, boisement avec sous-bois spontané, prairie, corridor végétal, friche, arbre isolé, haie champêtre, etc.) indiqués sur le plan par une trame pointillée verte sont préservés dans leur ensemble, toutes strates de végétation comprises.

L'imperméabilisation des sites est proscrite.

Les aménagements, l'entretien et l'usage des lieux permettent le maintien des dynamiques naturelles qui les façonnent.

La continuité du corridor végétalisé constitué par les talus plantés de l'avenue de la Liberté est conservée.

Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubanage).

Il est souhaitable de favoriser la plantation d'essences à feuillage caduc près des grandes maisons, ainsi que de conifères près des voies, pour maintenir la couverture arborée.

Les haies ou jardins sur rue contribuent à la qualité des séquences urbaines et paysagères. Il est souhaitable de panacher les essences végétales (arbres, arbustes, plantes grimpances, vivaces) dans la clôture.

En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.

Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.

Le renouvellement de la végétation par dynamiques naturelles (semis spontanés, marcottage, drageonnage, etc.) est recommandé. En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences, de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.

L'introduction de plantes filtrantes, épuratrices le long des cours d'eau est souhaitable, ainsi que l'utilisation des techniques de génie végétal.

3.D BATIMENTS HORS TRAME URBAINE

3.D- 0 GÉNÉRALITÉS

Les règles « D » s'appliquent aux bâtiments sans valeur patrimoniale non insérés dans la trame urbaine des faubourgs, ainsi qu'à leurs extensions et surélévations. Ils sont signalés sur le plan par des pointillés bleus lâches.

Si ces bâtiments sont démolis, les bâtiments reconstruits sont des constructions neuves classées en « C », qui se voient appliquer les règles C2.

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

Les bâtiments nécessitant des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant sont signalés par un numéro sur le plan. Chaque numéro renvoie à une fiche intégrée à la fin de ce document, qui décrit les prescriptions propres à l'élément repéré.

3.D- 1 VOLUME

a) Implantation

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

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

Dans le cas où le bâti n'est pas implanté en limite d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique, cette limite est matérialisée par une clôture, adaptée à la typologie du bâti et au caractère de la voie.

Cette matérialisation ne s'impose pas si la partie de l'unité foncière située entre le bâti et la limite avec une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique est affectée à l'usage public.

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

b) Hauteur

Les hauteurs sont composées en fonction des perspectives urbaines et de la hauteur des immeubles en vis-à-vis ou en mitoyen.

L'échelle des espaces publics est préservée

3.D- 2 TOITURE

Les toitures s'intègrent dans les perspectives urbaines,

S'il y a nécessité de démolir, il est souhaitable de présenter un projet en même temps que le permis de démolir. Si aucun projet de construction n'est prévu dans l'immédiat, il faut présenter un projet d'aménagement du vide créé (occupation végétale, clôture, etc.).

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

L'échelle des espaces publics doit être préservée. Il peut être demandé en cas de restructuration du bâti de réduire la hauteur existante d'un immeuble si il émerge des hauteurs moyennes des immeubles de la rue et si cela porte atteinte à la qualité des perspectives urbaines.

par leur forme, matériaux et teintes employés.
Les formes et matériaux contemporains sont acceptés à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans le tissu environnant et correspondent à la typologie architecturale de l'immeuble.
Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

a) Ouvrages en toitures, installations

Les antennes et paraboles sont des installations positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les machineries diverses (sorties de ventilation, cheminée technique, climatisation, etc.) respectent l'intégrité de la toiture et sont regroupées dans des émergences ne portant atteinte ni à l'architecture de l'immeuble ni aux perspectives urbaines.

b) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés, s'ils rassemblent les critères suivants :

- ils s'intègrent à la composition de la toiture et de l'ensemble du volume, et ne nuisent pas à la perception du bâti ;
- ils font l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur du bâti ;
- les parties non vitrées ne sont pas en matériau à effet miroir, réfléchissant ou de teinte tranchant avec la toiture.

3.D- 3 FACADE

Toute intervention contribue à la mise en valeur du bâtiment et concourt à mieux l'intégrer dans le paysage urbain.

Les techniques de ravalement, les matériaux et les teintes sont conformes à la typologie de la façade, et adaptés au support.

Les prescriptions sont décrites par typologie de façades dans les fiches placées en annexe au règlement.

a) Prescription de travaux

Le ravalement, selon la typologie des immeubles, concerne les façades, éléments de façades (balcons, consoles, corniches, bandeaux, entablements, décors divers, etc.), retours sur rues adjacentes, pignons, visibles depuis le domaine public. Le ravalement des façades est délimité depuis le sol (voie publique ou privée), terrain privé, ainsi que depuis la base d'une cour anglaise si celle-ci est visible depuis le rez-de-chaussée, jusqu'à la gouttière et l'avant-toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation. Cela comprend aussi les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite mais participant à l'ordonnement de la façade. Les éléments en limite du domaine public (mur de clôture, poteaux et portails, etc.) sont concernés aussi par le ravalement.

Climatiseurs : des dispositions en toiture peuvent être possibles dans certains cas, en composant avec les accidents de toitures, le climatiseur doit alors être habillé d'un caisson métallique.

Les interventions de ravalement portent sur :

1° La remise en état et la mise en valeur des façades :

- des façades en pierre de taille et toutes modénatures associées (bandeaux, corniches, entablements, pilastres, chapiteaux, consoles, balcons, encadrements, frises, modillons, etc.) ;
- des façades enduites ou peintes ;
- de tous les dispositifs de fermeture (portes, menuiseries, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc.) ;
- des ouvrages divers de protection et de défense (barre d'appui, garde-corps, barreaudages, auvents, marquises, etc.) ;
- des devantures (magasins, locaux commerciaux ou administratifs) ;
- des accessoires extérieurs.

2° Le nettoyage :

- des plaques indiquant le numéro de l'immeuble et s'il y a lieu le nom de la voie, afin de n'y laisser aucune trace de peinture, ni de souillure ;
- des plaques commémoratives apposées sur les façades.

3° La mise en conformité des enseignes avec la réglementation locale de publicité, des enseignes et pré-enseignes. Les ouvrages ou parties d'ouvrages publicitaires non conformes sont déposés lors des travaux et ne pourront être réinstallés qu'après autorisation.

4° L'intégration des éléments techniques (climatiseurs, faisceaux de câbles hors réseaux filaires).

b) Composition, baies, modénature et décor

La composition et le décor contribuent à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant en s'harmonisant avec les éléments perspectifs de la rue.

En cas de ravalement ou de restructuration de façade, il ne faut pas appauvrir le décor par un projet moins riche que l'existant.

c) Matériaux et couleurs

Les matériaux contemporains sont acceptés à condition qu'ils s'insèrent dans le tissu environnant et correspondent à la typologie architecturale de l'immeuble.

Le parement extérieur est à dominante minérale.

d) Isolation par l'extérieur des constructions existantes

L'isolation par l'extérieur est strictement limitée, et ne pourra être autorisée que pour certaines façades enduites qui pourront être décrotées et recevoir un enduit isolant dans les conditions suivantes :

- que l'enduit en place n'ait pas de valeur patrimoniale spécifique (enduit de cimentier, etc.) ;
- que cet enduit isolant ne modifie pas l'aspect initial de la façade et n'altère pas la lecture des modénatures ;
- que cet enduit isolant soit compatible avec la nature du

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

Les façades peuvent être classées en différentes catégories, qui peuvent être présentes sur un même édifice :

- la façade en pierre de taille ;
- la façade enduite sur toute sa surface avec ou sans décor ;
- la façade avec partie courante enduite, avec ou sans décor, et éléments de modénature en pierre de taille.

D'autres matériaux sont visibles en parement, tels que le moellon, la brique, la céramique.

Les façades de la mi-XX^e siècle associent le béton aux matériaux traditionnels, pierres, briques, enduit.

Les façades récentes peuvent présenter des matériaux de facture plus contemporaine : béton, verre, bois.

Certaines sont réalisés en matériaux qui permettent des grandes portées et des grandes hauteurs : structures de béton ou d'acier, façades rideaux, panneaux rapportés en béton, pierres, verre, bardages métalliques ou matériaux de synthèse.

Il est souhaitable de ne pas occasionner de rupture de perception : les immeubles doivent s'insérer dans la

mur et n'altère pas ses qualités hygrométriques.

Certaines façades sans modénatures, décors, ni qualité de revêtement pourront recevoir une isolation par l'extérieur pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif existant ou choisi pour correspondre à une évolution des techniques, et sans incompatibilité technique dans les conditions suivantes :

- le doublage extérieur respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace, ni ne débord des façades adjacentes ;
- le doublage extérieur peut dépasser l'alignement pour les niveaux supérieurs à la condition de bien s'insérer dans la séquence bâtie ;
- les débords de toit sont conservés. Les rives du toit sont restituées si nécessaires à l'identique ;
- le parement extérieur est à dominante minérale et s'intègre dans les perspectives urbaines.

Dans le cas où une seule façade est doublée par l'extérieur, une attention particulière est portée à la liaison avec les façades en retour.

e) Fermetures (portes, fenêtres volets, etc.)

Les matériaux contemporains sont acceptés à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans le tissu environnant. Le type et le coloris des fermetures sont homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, sauf éventuellement pour les rez-de-chaussée et sont en harmonie avec les différents éléments du décor.

f) Serrurerie et ferronnerie

Les serrureries et ferronneries, forme et couleurs, s'intègrent à l'architecture du bâtiment et sont homogènes sur l'ensemble d'une même façade. Les coloris des ferronneries sont homogènes sur l'ensemble d'une même façade.

g) Boîtiers, installations diverses

Aucune parabole, chute d'eaux usées ou eaux vannes, conduite de gaz n'est apparente en façade. Les boîtiers et boîtes aux lettres sont intégrés avec discrétion dans la composition de la façade et ne sont pas en saillie par rapport au nu extérieur du mur. Les sonneries et les ouvre-portes sont intégrés dans les tableaux des portes de façon à mettre en valeur l'entrée de l'immeuble. Les descentes d'eau sont positionnées en fonction de la composition de la façade.

h) Réseaux

Les réseaux cheminent le plus possible en souterrain. Lorsqu'ils se justifient par l'absence d'autres solutions techniques plus discrètes, les cheminements en façade s'adaptent à la modénature de la façade et sont dissimulés dans la composition de l'édifice existant. En cas d'encastrement, la modénature et les décors de façades sont conservés.

trame paysagère. Seuls les édifices publics ou majeurs peuvent éventuellement ressortir de l'ensemble.

Composition et décors doivent s'inspirer de la richesse et de la petite dimension des éléments des façades anciennes du quartier.

Il est souhaitable de ne pas multiplier les teintes sur une même façade. En cas de restauration, l'immeuble doit faire l'objet de travaux préalable d'isolation (plancher bas, toits, murs) avant le remplacement des menuiseries.

Lorsque le cheminement en façade est indispensable, l'objectif est de limiter au maximum leur impact. Il convient de ne pas endommager les décors et les modénatures et d'utiliser des cheminements aussi discrets que possible. Au delà même des éléments de décor, les équipements installés ne doivent pas nuire à la lecture et à la perception des façades et de la trame urbaine.

Les réseaux filaires respectent les dispositions suivantes :

1° Sont interdits :

- les traversées de rues de câbles en aérien ;
- la pose de câbles sur les nez de balcons ;
- les passages de câbles et percements dans des éléments de décors.

Les réseaux filaires ne doivent pas porter atteinte à l'architecture de la façade.

2° Peuvent être interdits :

- la pose de goulottes en façade ;
- la pose de câbles sur des façades sans modénatures (y compris lors de la présence de réseaux existants) ;

3° Sont imposés :

- les traversées de rues en souterrain en utilisant autant que possible les infrastructures existantes (conduites du réseau cuivre par exemple) et en coordination avec les interventions des concessionnaires et autres opérateurs ;
- les cheminements de câbles rectilignes suivant la composition de la façade. Les cheminements de câbles verticaux se font le long des descentes d'eau et/ou en limites latérales des bâtiments, et les cheminements horizontaux se font sous les débords de toits ou les corniches ou au-dessus des bandeaux ;
- l'agrafage des câbles sur toute la longueur de leur cheminement ;
- la mise en peinture des câbles dans la teinte de la façade et en coordination avec les éventuelles opérations de ravalement ;
- l'encastrement des boîtiers, coffrets ou armoires dans la façade en les positionnant de façon cohérente avec la composition de la façade et en les dissimulant derrière des portes en bois ou en métal, sans saillie et en harmonie avec les menuiseries ou ferronneries existantes.

i) Climatiseurs

Les systèmes de climatiseurs (compresseurs, évacuation, etc.) sont prioritairement mis en place dans les cours et courettes non visibles, en combles ou dans les sous-sols.

Si les contraintes obligent à une implantation côté façade, le climatiseur n'est pas posé sur la façade ou sur les garde-corps mais intégré afin de ne pas être visible du domaine public et de respecter l'architecture du bâti. Chaque cas particulier fait l'objet d'un projet qui tient compte de la spécificité de la façade et préserve la qualité de son architecture.

Le climatiseur est dissimulé à l'aide de grilles intégrées aux devantures commerciales, aux maçonneries (sopirail, niche, etc.), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.

En outre, ces installations ne doivent pas systématiquement se faire en suivant les cheminements des réseaux existants mais, au contraire, devenir les nouveaux cheminements de référence.

Afin que le dossier puisse être examiné le plus efficacement possible, le demandeur doit systématiquement joindre les éléments suivants à sa demande d'autorisation de travaux :

- un descriptif des travaux projetés indiquant la nature de l'opération et les techniques employées (cheminement souterrain, en façade, en gaine technique, etc.) ;
- des plans des cheminements projetés et des implantations de boîtiers représentés à l'échelle ;
- une documentation technique des équipements présentant notamment l'aspect et les dimensions des boîtiers installés ;
- un reportage photo de l'état existant sur lequel sont figurés, à l'échelle, les cheminements de câbles et implantations de boîtiers projetés ;
- une justification précise des éventuelles impossibilités techniques.

Des dispositions en toiture sont possibles dans certains cas, en composant avec les souches de cheminées ou les accidents de toitures, le climatiseur doit alors être habillé d'un caisson métallique.

Le climatiseur peut être encastré dans des niches aménagées dans la maçonnerie à côté de la fenêtre, la pierre de façade étant rainurée pour permettre la ventilation.

Le climatiseur peut être implanté dans certaines baies (pièce de service, garage, cave, etc.). Dans ce cas, le dispositif s'accompagne d'une grille d'occultation à lames et de barreaudages.

Les lames des grilles d'occultation, par leur géométrie (choix de l'inclinaison des lames en fonction du regard, espacement des lames), évitent la vision directe sur l'appareillage, et assurent une ventilation correcte pour la bonne marche des appareils.

j) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés si la typologie de l'immeuble permet de les intégrer à la composition des façades.

Ils font l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur du bâti.

Les parties non vitrées ne sont pas en matériau à effet miroir, réfléchissant ou de teinte tranchant avec la façade.

3.D- 4 DEVANTURES ET VITRINES

Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux ne porte atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade.

a) Composition

Les ouvertures des commerces sont intégrées à la composition de la façade.

Les climatiseurs ne sont pas saillants en façade. Leur intégration à l'arrière de la devanture ou de la vitrine est prévue dans le projet initial.

b) Devanture

La pose d'une devanture est compatible avec la typologie de la façade et met en valeur sa composition. Elle ne peut s'étendre que sur le rez-de-chaussée.

La saillie de tout élément de la devanture est inférieure à 0,20 m.

Les matériaux utilisés sont compatibles avec l'architecture de la façade.

c) Vitrine

Si le commerce ne comporte pas de devanture mais seulement une vitrine, les menuiseries sont inscrites dans les tableaux des baies, en retrait du nu extérieur du mur de façade d'au moins 0,15 m. La composition de la vitrine est en harmonie avec la façade.

Les vitrines peuvent être en bois ou en métal. Les vitrines en matériaux de synthèse ne sont pas autorisées.

La fermeture est intégrée dans la composition de la vitrine sans nuire à la perception de la façade. Les coffres des volets roulants sont inscrits dans les tableaux des baies et sont posés en retrait du nu extérieur du mur de façade dans le même plan que l'ensemble menuisé.

d) Éclairage

Les éclairages s'intègrent dans la composition des devantures et des vitrines.

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

Le système de fermeture doit être prévu dans le projet avec la prise en compte de la lecture du rez-de-chaussée lorsque le commerce est fermé.

e) Bâches, store bannes

Les bâches et stores bannes sont des éléments mobiles et repliables, en toile. Ils ne nuisent pas à la lecture de la façade et s'inscrivent dans la composition générale.

Les bas-volets ne sont pas supérieurs à 0,25 m, ni festonnés.

f) Enseignes

Les enseignes sont implantées en fonction de la composition de la façade.

g) Couleurs

Les couleurs des devantures, vitrines, enseignes et accessoires sont en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries.

h) Climatiseurs

Les climatiseurs sont intégrés dans la composition des devantures commerciales. Le principe de disposition à mettre en œuvre, quelle que soit sa position, en partie haute (imposte) ou en partie basse (allège ou soubassement) est l'intégration du volume de l'appareil en évitant les saillies en façade, et en installant une grille d'occultation et de ventilation devant l'appareil.

Les grilles présentent des trames suffisamment serrées, ou une inclinaison choisie afin de ne pas voir au travers l'équipement technique.

Il est préférable de limiter le nombre de teintes en façade.

3.D- 5 CLOTURES

Dans le cas où le bâti n'est pas implanté en limite d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique, cette limite est matérialisée par une clôture, adaptée à la typologie du bâti et au caractère de la voie.

Cette matérialisation ne s'impose pas si la partie de l'unité foncière située entre le bâti et la limite avec une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique est affectée à l'usage public.

Les clôtures et portails correspondant à la typologie de l'immeuble ou indiqués sur le plan sont conservés, restaurés ou restitués de façon identique aux clôtures d'origine, si elles présentent une qualité architecturale et patrimoniale.

Les percements ne sont autorisés que s'ils sont composés en cohérence avec la parcelle et l'espace public, et s'ils ne nuisent pas à la qualité de la clôture. Tout projet de clôture tient compte des façades ou des clôtures environnantes. Il fait l'objet d'une simulation de l'intégration de la clôture dans la perspective de la rue.

Suivant le cas, la clôture est composée soit d'un mur en pierre de 1,20 m à 1,60 m de hauteur, soit d'un mur en pierre ou enduit de 0,80 m à 1,20 m de hauteur, surmonté d'une grille.

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

Les murs sont surmontés d'une couvertine ou d'un couronnement adapté.

Les grilles sont composées, constituées de barreaux métalliques, de 20 mm minimum de section, ou présentent une structure travaillée.

La pose de grillage n'est pas autorisée.

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

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

Sous toutes ses formes, le végétal contribue à assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et du paysage.

Le végétal contribue au confort d'été et à la réduction de la température et des îlots de chaleur urbains.

Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés. Ils peuvent éventuellement être démontés, déplacés et réinstallés si leur implantation ne participe pas à leur valeur patrimoniale.

Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation.

Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique, présentant des teintes claires avec un albédo (pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire) et une émissivité élevés, les matériaux d'albédo élevé étant non éblouissants pour le confort visuel.

L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'aux conditions suivantes :

- elle est de petite taille ;
- elle s'insère parfaitement à la vocation du lieu en terme de dessin architectural et paysager ;
- elle participe à un projet d'aménagement global.

La préservation et la mise en valeur des arbres existants nécessitent un entretien adapté. L'architecture de l'arbre et le volume du houppier sont conduits dans les règles de l'art suivant un type de taille spécifique à l'essence et aux contraintes urbaines.

La gestion des pieds d'arbres doit contribuer à son bon développement, en privilégiant des revêtements perméables ou des pieds d'arbres végétalisés et prévenant au maximum les risques de compaction et de blessures.

Dans certains cas dûment justifiés tels que dépérissement ou mauvais état sanitaire, rénovation globale ou cas particuliers justifiés par des

Toute intervention sur les arbres, ainsi que leur entretien doit respecter la « Charte de l'arbre urbain ».

La Charte de l'arbre urbain édicte des prescriptions techniques à utiliser lors de chantiers, afin de mettre en œuvre toutes les mesures de protection des arbres existants, particulièrement lors de travaux de terrassement et sur réseaux souterrains.

La Charte de l'arbre urbain édicte la stratégie d'intervention et les palettes végétales indicatives adaptées à chaque quartier à utiliser.

Il est souhaitable d'utiliser des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage), et qui peuvent offrir des habitats pour la faune.

Il est souhaitable que les dispositifs d'énergie renouvelable soient installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures de sol.

L'implantation, le choix de l'essence, la taille et les

impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale ou par un rapport sanitaire, les arbres et autres plantations peuvent être remplacés.

Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.

Sont indiqués sur le plan :

- a) les boisements, parcs, squares ou jardins remarquables protégés
- b) les alignements d'arbres remarquables protégés
- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés
- d) les jardins, boisements, enclos ou espaces végétalisés à préserver ou à créer
- e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles

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

Les espaces végétalisés remarquables indiqués sur le plan par une trame vert foncé sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé et composition, mobilier, petites constructions et édifices, décors, jeux de niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et conduite des végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale).

Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés ou renouvelés en maintenant une formation végétale répondant aux spécificités et qualité des sites, à tous les étages (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière. Les cheminements de mode doux et les accès ponctuels sont autorisés.

- b) les alignements d'arbres remarquables protégés
- Les alignements d'arbres indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales. Dans le cas de renouvellement partiel, l'homogénéité des sujets et du rythme d'alignement est perpétuée. Dans le cas de renouvellement complet, les qualités patrimoniales des alignements repérés sont perpétués : régularité et homogénéité de l'alignement, continuité et longueur du linéaire, insertion des arbres dans le profil des voies et rapport au bâti.

- c) les arbres ou groupements d'arbres remarquables protégés

Les arbres et groupements d'arbres remarquables indiqués sur le plan par des ronds verts sont protégés. Ils sont conservés et entretenus, éventuellement renouvelés en maintenant au minimum la même occupation à terme du volume de couronne dans l'espace urbain, s'il est adapté aux contraintes spatiales.

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

Il est souhaitable de mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien en place des vieux arbres remarquables, notamment par une gestion spécifique (taille d'accompagnement, haubanage). Il est souhaitable de favoriser la plantation d'essences à feuillage caduc près des grandes maisons, ainsi que de conifères près des voies, pour maintenir la couverture arborée.

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

Les espaces végétalisés sont indiqués sur le plan par une trame hachurée vert clair.

Les surfaces végétalisées conservées ou créées doivent rester perméables.

Les constructions ponctuelles peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas le caractère végétalisé dominant du site et ne réduisent pas le volume total occupé par les houppiers des arbres existants.

Sur les espaces situés entre les façade principales et la clôture, les constructions de type annexe peuvent être autorisées si et seulement si elles n'altèrent pas la perception de la construction principale, la composition et le caractère végétalisé dominant et la nature de la clôture sur l'espace public.

En outre, les constructions à l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas où l'exiguïté ou la morphologie du jardin l'imposent, dans la mesure où elles respectent le caractère de la rue et n'altèrent pas plus de 25% du linéaire de clôture de la parcelle concernée.

e) les espaces végétalisés préservés relevant de dynamiques naturelles préservés

Les espaces naturels (ripisylve, boisement avec sous-bois spontané, prairie, corridor végétal, friche, arbre isolé, haie champêtre, etc.) indiqués sur le plan par une trame pointillée verte sont préservés dans leur ensemble, toutes strates de végétation comprises.

L'imperméabilisation des sites est proscrite.

Les aménagements, l'entretien et l'usage des lieux permettent le maintien des dynamiques naturelles qui les façonnent.

La continuité du corridor végétalisé constitué par les talus plantés de l'avenue de la Liberté est conservée.

Les haies ou jardins sur rue contribuent à la qualité des séquences urbaines et paysagères. Il est souhaitable de panacher les essences végétales (arbres, arbustes, plantes grimpantes, vivaces) dans la clôture.

En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.

Il est souhaitable de favoriser le renouvellement du couvert végétal par les nouveaux sujets repérés sur site, internes au groupement ou alentour, qui peuvent prendre le relais dans une dynamique naturelle.

Le renouvellement de la végétation par dynamiques naturelles (semis spontanés, marcottage, drageonnage, etc.) est recommandé. En cas de campagne de plantation, il est souhaitable de réaliser une alternance entre les différentes essences, de manière à diversifier la palette végétale pour favoriser la biodiversité et pour réduire les risques sanitaires.

L'introduction de plantes filtrantes, épuratrices le long des cours d'eau est souhaitable, ainsi que l'utilisation des techniques de génie végétal.

B... PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES

1. PRESENTATION

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

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

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

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

2 - Les éléments à protéger ou à mettre en valeur sont repérés par une étoile à huit branches sur le plan et classés en 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

2. LISTE DES FICHES DE PRESCRIPTIONS

2.1 Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques

DESIGNATION	ADRESSE	FICHE
Eglise Saint-Denis	Place Saint-Denis	1
Portail	3 rue du Général Maureilhan	2

2.2 Eléments à protéger ou mettre en valeur

DESIGNATION	ADRESSE	FICHE
ESPACES PUBLICS		
Carrefour Gambetta / Cheval Vert		3
Place Saint-Denis		4
Place Alexandre Laissac		5
Carrefour rue Levat – rue Durand		6
Angle rue d'Alger, rue du Grd Saint-Jean, rue Levat		7
Place Jean Antoine Chaptal		8
Place Bouschet de Bernard		9
Place Roger Salengro		10
Carrefour Figuerolles -Berthomieu		11
Carrefour Cours Gambetta – Av de Lodève		12
ESPACES PUBLICS VÉGÉTALISÉS		
Parc Clemenceau	Avenue Clemenceau - Rue Balard	13
Square Figuerolles	Rue de la Commune Clôture – rue du Faubourg Figuerolles	14
Parc de la Guirlande	Rue de la Tour Gayraud	15
ENSEMBLES URBAINS (lotissements)		
Quartier des Saints		16
SEQUENCES URBAINES		
Séquence	50 à 56 cours Gambetta – 51 rue du Faubourg Courreau	17
Séquence	Rue du Général Claparède	18
Séquence	Rue du Général Mathieu Dumas	19
Séquence	16 à 22 rue Marceau	20
Séquence	Carrefour Saunerie – Plan du Parc	21
Séquence	4 à 16 rue de la République	22
Séquences	Rue Saint-Denis	23
Séquence	53 à 55 av. Georges Clemenceau	24
Séquence	28 à 56 boulevard Renouvier	25
Séquence Leenhardt	1 boulevard Renouvier – 2 place Bouschet de Bernard	26
Séquence	32 et 34 rue Adam de Craponne	27
Séquence	47 à 65 Cours Gambetta	28
ENSEMBLES ARCHITECTURAUX		
Ensemble architectural	39 bis à 41bis rue du Faubourg Courreau	29
Ensemble architectural	10 Cours Gambetta – 15 rue du Général	30

	Campredon – 14 rue A. Michel	
Ensemble architectural	22 à 24 rue Paul Brousse – 4 rue Castilhon	31
Ensemble architectural	Rue Estelle / rue Castilhon	32
Ensemble architectural	1 rue du Grand Saint-Jean – 19 à 23 rue du Faubourg de la Saunerie	33
Ensemble architectural	3 à 5 rue du Grand St-Jean – 16 rue Anatole France	34
Ensemble architectural	7 à 11 rue du Grand Saint-Jean – 1 à 5 rue Anatole France 2 à 10 rue Henri Guinier	35
Ensemble architectural	Angle de la rue d'Alger et de la rue Durand	36
Ensemble architectural	20 à 24 rue du Grand Saint-Jean	37
Ensemble architectural	3 à 11 rue du Rondelet	38
Ensemble architectural	1 à 3 Cours Gambetta – 2 à 4 avenue Georges Clemenceau 2 et 4 rue Louise Guiraud	39
Ensemble architectural	4bis à 12 avenue Georges Clemenceau	40
Ensemble architectural (René Carlier)	13 à 15bis boulevard Renouvier	41
BATI : EQUIPEMENTS / EDIFICES CULTUELS		
École	7 rue du Général Maureilhan	42
Temple	1 rue Brueys – 9 avenue Gambetta	43
Ensemble religieux	22 avenue Georges Clemenceau	44
Poste Rondelet (René Carlier)	13 à 17 rue Rondelet – rue Catalan	45
Lycée George Clemenceau	31 avenue Georges Clemenceau	46
École	6 rue Dom Vaissette	47
Ancienne raffinerie de sucre	5 enclos Bornier	48
Église et couvent de l'immaculée conception	Place Salengro / rue du Père Bonnet	49
« La Maisonnée de Figuerolles »	43 rue du faubourg Figuerolles	50
Ancienne Chapelle / école	63 avenue de Lodève	51
BATI : IMMEUBLES, MAISONS et HANGARS		
Immeuble	27 rue du Faubourg Courreau	52
Immeuble	18 rue des Soldats	53
Maison	7 rue Marceau	54
Immeuble	18 et 20 cours Gambetta	55
	16 cours Gambetta – 24 rue Marceau	56
Immeuble	14 cours Gambetta – 17 rue Marceau	57
Immeuble	10 rue du Général Campredon – 12 Cours Gambetta	58
Maison Castan	5 place Alexandre Laissac	59
Immeuble	5 à 7 rue Guinier	60
Immeubles	12, 12bis rue Jules Ferry – Place Auguste Gilbert – 24 rue de la République	61
Immeubles	17 et 19 rue Albert	62
Immeuble	3 avenue Georges Clemenceau	63
Immeuble	11 cours Gambetta – 2 rue Brueys	64
Immeuble Hôtel de Saint-Priest	27 cours Gambetta	65
Immeuble	13 rue Toiras	66
Maison	10 rue Etienne Antoine	67
Maison	23 rue Ernest Michel	68
Immeuble	27 avenue Georges Clemenceau – rue de Bercy	69
Immeuble	26 avenue Georges Clemenceau – 34 rue Balard	70
Immeuble	51 avenue Georges Clemenceau / Rue du Commerce	71
Immeuble	58 avenue Georges Clemenceau – 1 rue Fougues	72
Immeuble	Angle rue Raoux / Avenue Georges Clemenceau	73
Immeubles	2 et 4 rue Raoux / Boulevard Renouvier	74
Immeuble	48 boulevard Renouvier	75
Immeuble	18 place Jean Antoine Chaptal	76
Hangars	6, 8 rue Rambaud - 4 rue Nissole - 17 rue Rigaud - 13 rue Roudil	77

Immeuble	24 Rue Chaptal	78
Immeuble	4 place Bouschet de Bernard – Place Roger Salengro	79
Immeuble	31 cours Gambetta – Angle de la rue de la Raffinerie	80
Immeuble	27 rue de la Palissade – Place Roger Salengro	81
Immeuble	15 rue Daru	82
Immeuble	1 Place Roger Salengro – Rue du Faubourg Figuerolles	83
Immeuble	27 rue du Faubourg Figuerolles – Place Roger Salengro	84
La " Tour Gayraud"	12 rue de la Tour Gayraud	85
Immeuble	1 avenue de Lodève – Rue Guillaume Pelicier	86
Immeuble	122 rue Hilaire Ricard	87
Immeuble	2 rue Duval Jouve – Rue Marioge	88
Immeuble	13 – 15 Rue Gustave	89
Cité Zucarelli	100 rue du faubourg Figuerolles	90
ELEMENTS		
Elément	51 rue du Faubourg Courreau	91
Elément	37 rue du Faubourg Courreau	92
Elément	5 rue du Gal Campredon	93
Elément	21 rue Dom Vaissette	94
Elément	2 rue Carlenças	95

2.1 Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques



Église Saint-Denis

Place Saint-Denis 1

Description

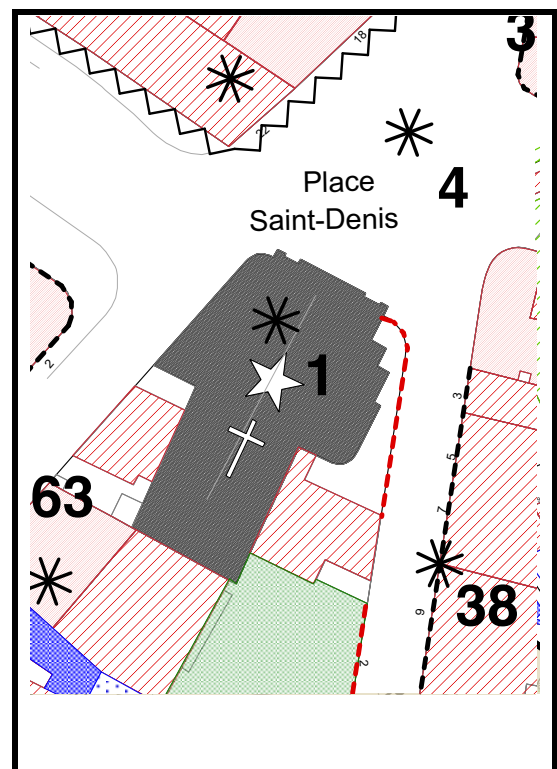
L'église Saint Denis est inscrite partiellement au titre des monuments historiques depuis octobre 1944. Elle est construite entre 1699 et 1701 par Charles Augustin Daviler architecte de la Province et Pierre Voisin maître-maçon ; au XIX^e siècle, agrandissement du chœur et des croisillons, construction de bas-côtés et de quatre chapelles. Ces transformations ne permettent plus de lire l'organisation spatiale interne de l'église d'origine.

De composition classique, elle est axée sur la rue du faubourg de la Saunerie et constitue un repère urbain important.

Règles à suivre : type A pour les parties non MH

Prescriptions spécifiques

L'immeuble est protégé au titre des Monuments Historiques, toute intervention doit se conformer à la législation propre à ce type d'édifice.





Portail

3 rue du Général Maureilhan

2

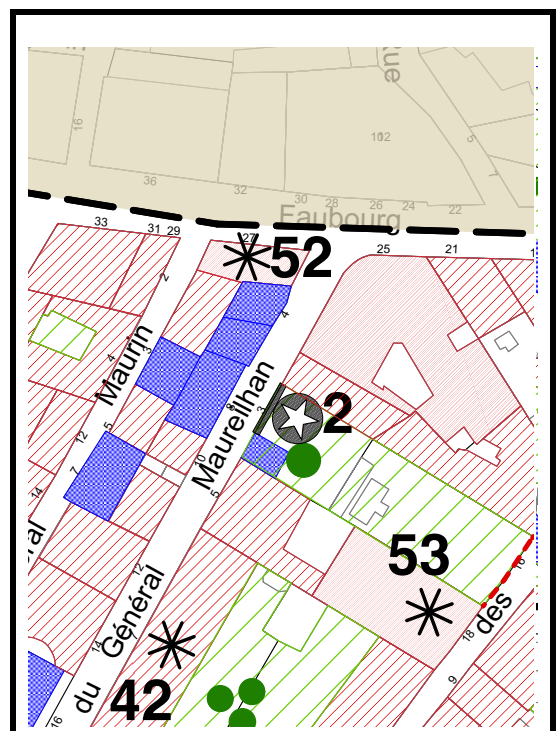
Description

Portail d'entrée au jardin d'agrément du XVIII^e siècle inscrit Monument Historique depuis le 16 Juin 1965. Le tympan sculpté représentant deux amours qui symbolisent l'Automne et l'Hiver. L'un exprime dans un vase le jus d'une grappe de raisin ; l'autre se réchauffe les mains devant un brasero. Ces deux personnages accostent un grand cartouche central sur lequel est gravé, en relief, un monogramme à demi effacé.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques, toute intervention doit se conformer à la législation propre à ce type d'édifice.



2.2 Éléments à protéger ou mettre en valeur



Carrefour Gambetta / Cheval Vert

3

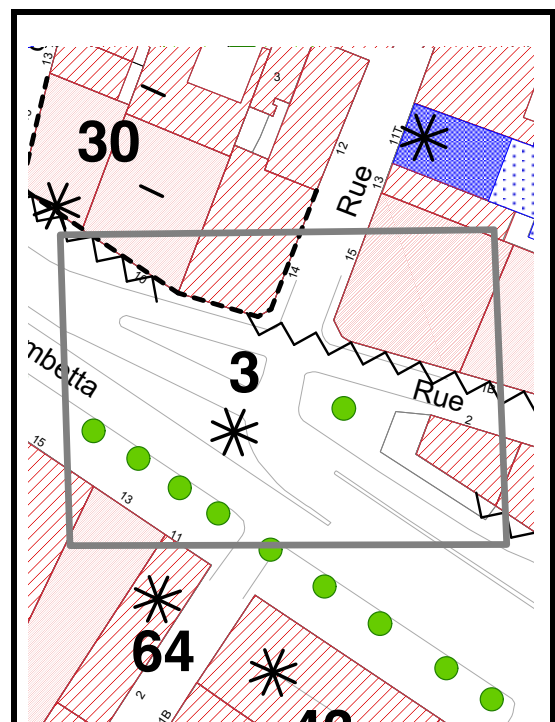
Description

Ensemble d'immeubles formant un carrefour en patte d'oie sur le Cours Gambetta.

Règles à suivre : type A ou B suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Toute intervention devra prendre en compte la valeur d'ensemble. Les volumes et les hauteurs seront conservés





Place Saint-Denis

4

Description

La place St Denis s'est constituée dans la première moitié du XIX^e siècle, cet espace présente la particularité d'être bordé par de grands immeubles de rapport et l'église St Denis.

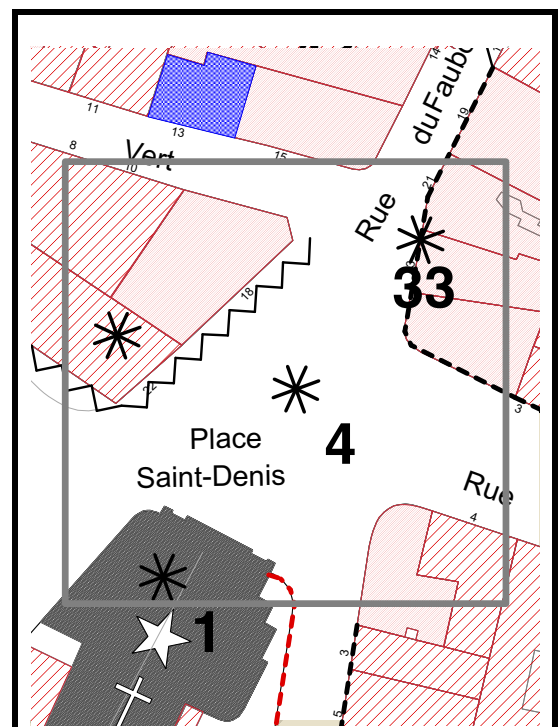
De forme triangulaire, ce carrefour est à la fois le point de fuite de la rue de la République depuis la gare, la perspective sur la façade d'entrée de St Denis, et le début du Cours Gambetta.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

Tout aménagement de la place et des pieds d'immeubles devra renforcer les perspectives majeures, ainsi que la géométrie triangulaire de la place.

> Se référer à la fiche n°1 sur l'église Saint-Denis





Place Alexandre Laissac

5

Description

La place Alexandre Laissac, bien que largement modifiée par la construction du parking, conserve un ensemble de façades d'immeubles modestes ou d'immeubles de rapport témoignant encore de l'activité commerciale du lieu.

L'îlot rue de la République, rue d'Alger et rue A. France est caractéristique des immeubles de rapport de la deuxième moitié du XIX^e siècle, il constitue une des perspectives de la place.

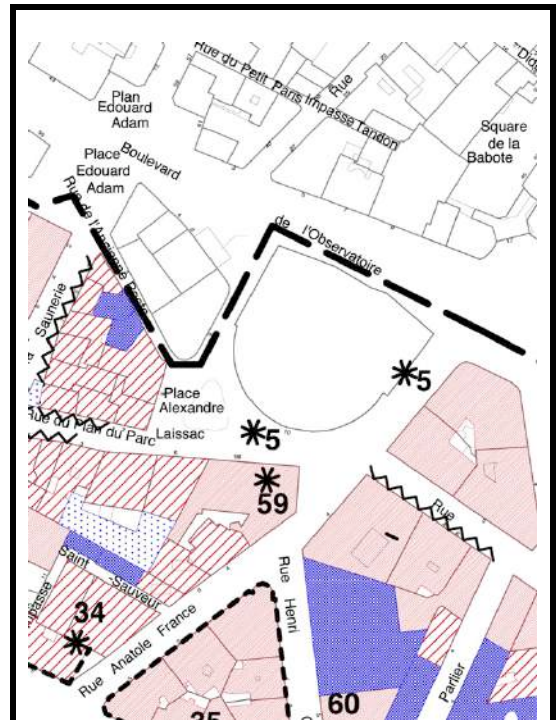
Règles à suivre : type A ou B suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Les devantures et enseignes commerciales anciennes seront maintenues, les commerces nouveaux devront s'inspirer des modèles anciens.

Les rez-de-chaussée pourront être retravaillés pour retrouver leurs proportions et leur unité d'origine.

Les aménagements urbains devront renforcer le caractère unitaire du lieu.





Carrefour rue Levat / rue Durand

6

Description

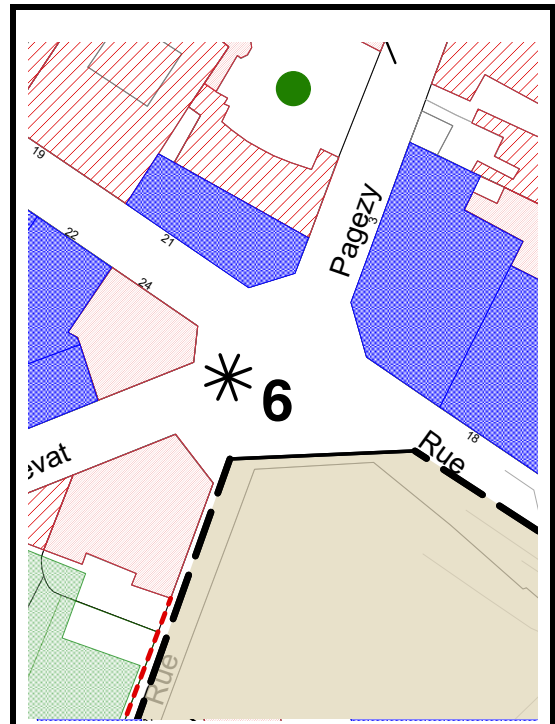
Les deux immeubles d'angle (Rue Levat, Rue Pagezy, Rue Durand) forment un pan coupé, composé de quatre niveaux dont un traité en attique. Ils comportent plusieurs modénatures (pilastres, corniches, frontons droit et triangulaire). Le rez-de-chaussée (Rue Pagezy) présente une véranda pour un commerce en avancée sur le domaine public, ce qui gêne la lecture du pied d'immeuble

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble des bâtiments conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

Le rez-de-chaussée côté rue Pagezy sera traité de façon à déposer la véranda et à intégrer un nouveau projet de verrière.





Carrefour rue Levat, rue d'Alger, rue du Gd St Jean 7

Description

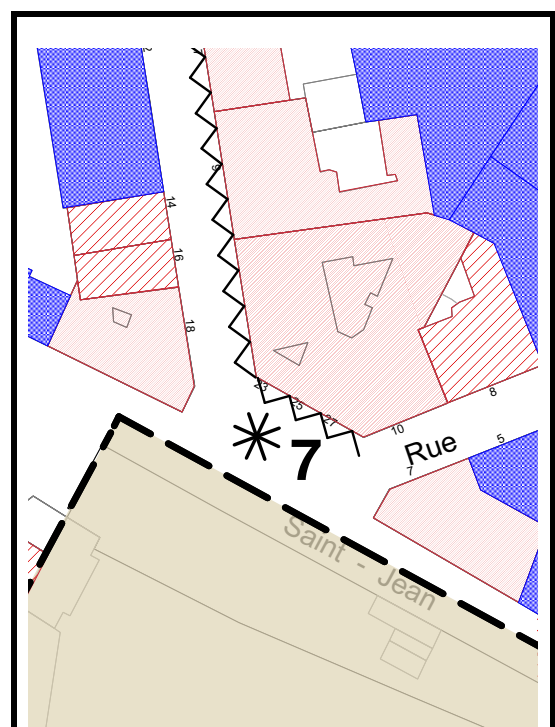
Les immeubles XIX^e entourant l'espace public sont très homogènes : sur quatre niveaux et à pan coupé.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

Toute intervention devra prendre en compte la cohérence de la place et donc l'ensemble des vis-à-vis.





Place Chaptal

8

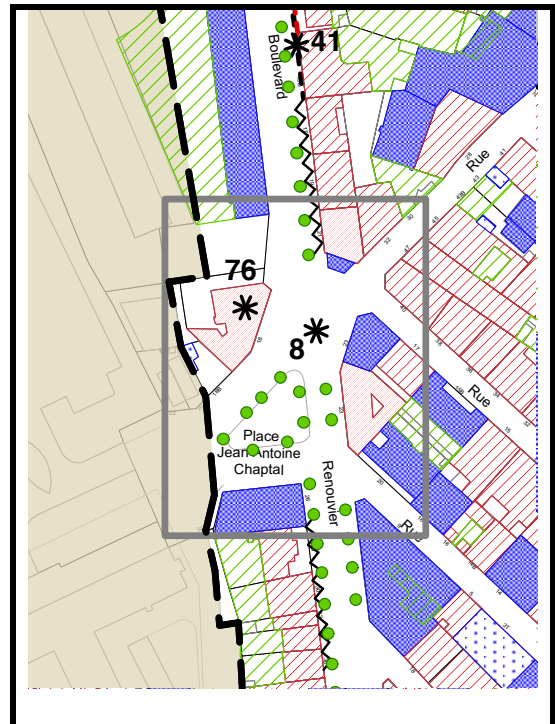
Description

La place Antoine Chaptal est un des carrefours qui scandent le boulevard Renouvier, contribuant au caractère de celui-ci.

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

Prescriptions spécifiques

La volumétrie des immeubles sera maintenue, tout aménagement du carrefour devra contribuer à la vision cohérente du boulevard Renouvier et le rattacher aux autres carrefours de cet axe.





Place Bouschet de Bernard

9

Description

La place Bouschet de Bernard est un des carrefours qui scandent le Boulevard Renouvier, contribuant au caractère de celui-ci.

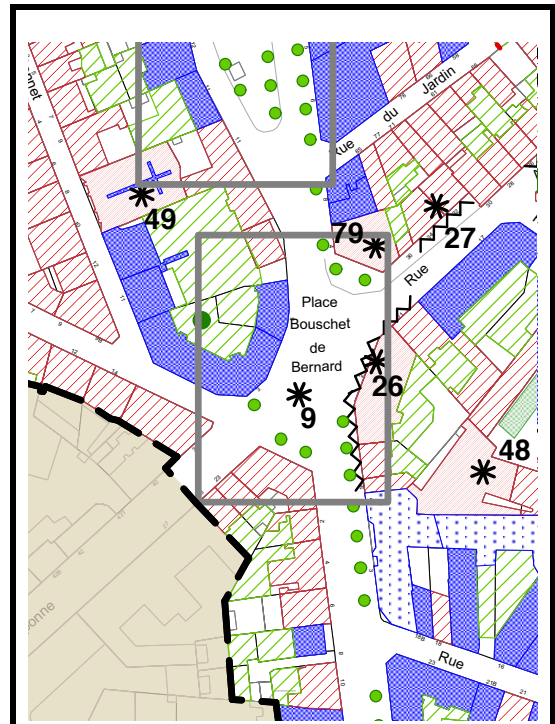
L'immeuble d'E. Leenhardt situé au n°2 de la place contribue fortement à l'identité du lieu.

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

Prescriptions spécifiques

La volumétrie des immeubles sera maintenue, tout aménagement du carrefour devra contribuer à la vision cohérente du Boulevard Renouvier, et le rattacher aux autres carrefours de cet axe.

> Se référer à la fiche Séquence N°26





Place Roger Salengro

10

Description

La Place Roger Salengro est bordée sur ses faces Est, Ouest et Nord par des bâtiments du XIX^e siècle de belle facture.

Côté Sud/Est, la petite façade n° 4 contribue à la qualité de la place tandis que celles des n°5 et 6 la dénaturent.

La place est à la fois un carrefour très utilisé, et un espace urbain végétalisé propice aux marchés et autres activités.

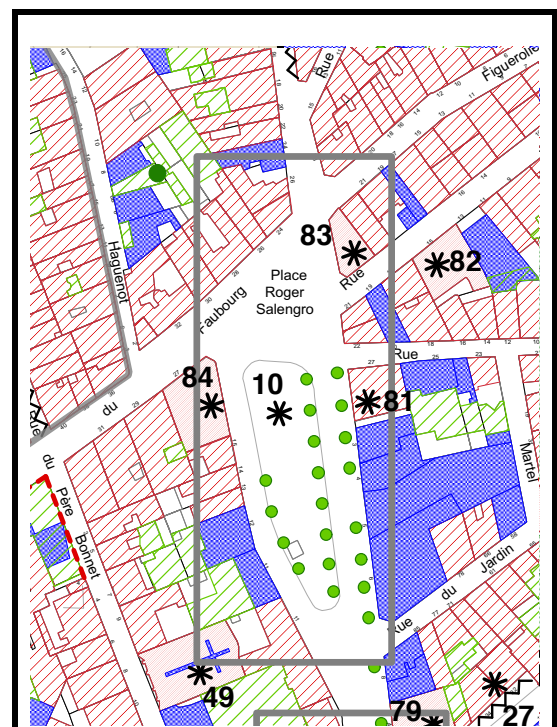
Règles à suivre : type A, B ou C suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Les constructions neuves devront respecter par leur composition l'échelle piétonne du lieu.

Les arbres de hautes tiges seront maintenus ou remplacés à l'identique en cas de nécessité.

Les traitements urbains devront prendre en compte la dualité exprimée (carrefour et place publique) et signaler, accentuer le caractère du lieu (entrée du centre ville)





Carrefour Figuerolles / Berthomieu

11

Description

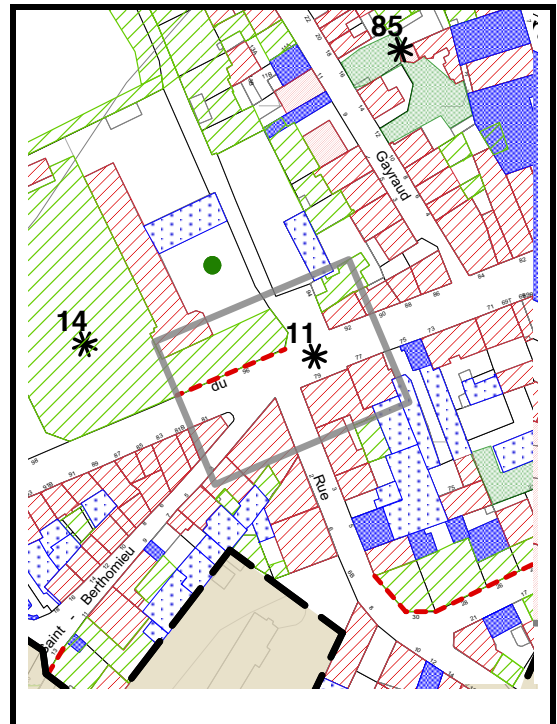
La patte d'oie et l'immeuble à pan coupé marque l'appartenance du lieu aux faubourgs montpelliérain, de même que les immeubles bas alignés le long des voies.

Les arbres du square et la masse de la cité Zucarelli affirment le caractère urbain de cette entrée dans le faubourg Figuerolles.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Toute intervention sur le bâti doit renforcer la qualité et la cohésion de cet espace public.





Carrefour cours Gambetta – av. Lodève

12

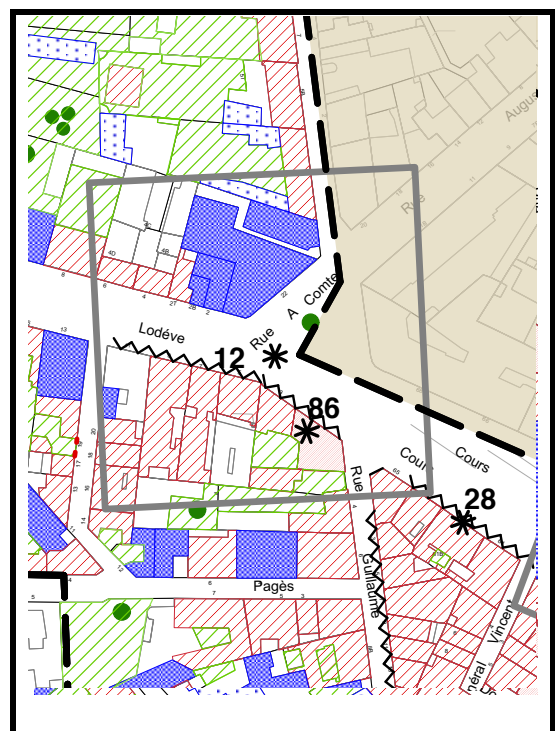
Description

Carrefour formant rotule entre le Cours Gambetta et l'Avenue de Lodève.

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

Prescriptions spécifiques

Tout projet d'intervention, en particulier sur l'angle de la rue A. Comte, devra prendre en compte la perspective d'entrée sur l'avenue de Lodève.





Parc Clemenceau

Avenue Clemenceau / Rue Balard 13

Description

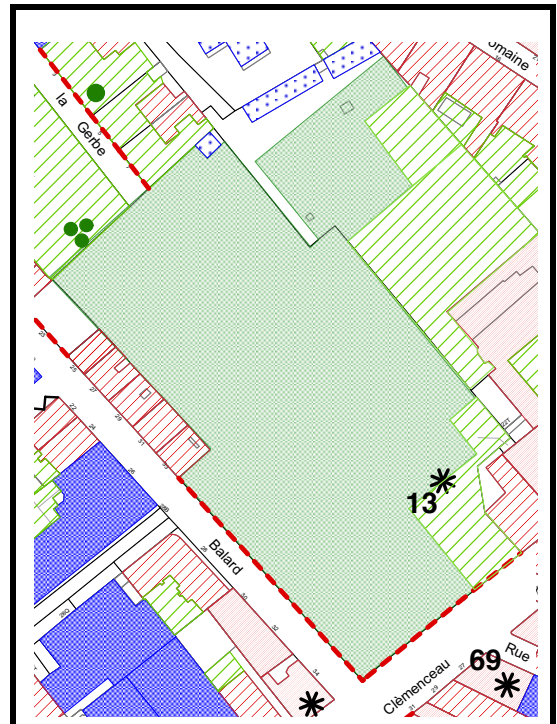
En léger surplomb de l'av. G. Clemenceau, il est composé d'arbres de grandes envergures plantés sur pelouse, en fond de parc présence de jardins partagés. Seul parc de cette envergure à l'échelle du quartier dense, son ambiance végétalisée et les usages qu'il permet sont importants.

Le parc est peu isolé des flux routier alentours. Les pelouses, supportant une grande affluence, sont localement dégradées.

Règles à suivre : Espace Public

Prescriptions spécifiques

Protéger et favoriser la plantation d'arbres de grande ampleur sur l'av. G. Clemenceau. Renforcer la densité de végétation en lisière du parc. Etoffer localement les strates de végétation basse en complément des pelouses. Favoriser la biodiversité sur le site, s'appuyer notamment sur les parcelles jardinées : plantes potagères et nectarifères, parallèlement à l'installation de ruches ou hôtels à insectes.





Square Figuerolles

Rue de la Comm. Clôtures / Frg
Figuerolles

14

Description

Librement ouvert sur l'espace public, le square Figuerolles s'intègre dans un îlot qui structure l'extrémité du faubourg. C'est un plateau en surplomb planté d'un maillage d'arbres sur sol de terre battue. Potentiellement attractif pour les riverains, il n'est actuellement pas mis en valeur. Au niveau écologique le square ne présente aucun site de naturalité, le sol est dégradé.

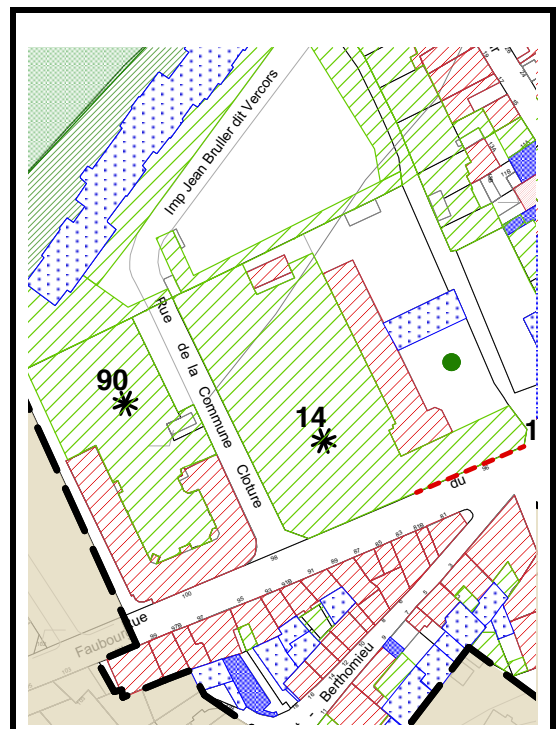
Règles à suivre : Espace Public

Prescriptions spécifiques

Soigner son insertion dans le site, protéger les murs de clôtures et de soutènement.

Perpétuer le couvert arboré et les espèces et types de tailles formant une ombre de qualité.

Amender et re-niveller le sol en pleine terre au niveau des accès. Adapter la structure du sol au trafic piéton possiblement important.





Parc de la Guirlande

Rue de la Tour Gayraud 15

Description

Ancien jardin d'agrément privé du XVIII^e siècle, composé de deux plateaux-jardins orientés nord-est/sud-ouest, mur de soutènement et bâtisse principale entre les deux niveaux. Nombreux ouvrages, mobiliers, éléments architecturaux et patrimoine arboré de grande valeur.

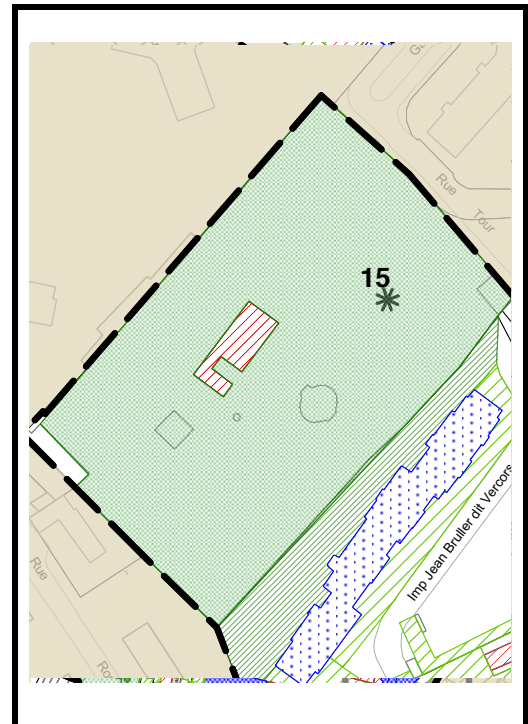
Le parc public est à présent inclus entre deux quartiers d'habitation. Le mobilier et les ouvrages ont subi des dégradations importantes.

Règles à suivre : Espace Public

Prescriptions spécifiques

Reprendre les abords et éléments d'insertion de la zone de jeux qui portent atteinte à la qualité des espaces et des plantations.

Aménager qualitativement les espaces publics aux abords nord-est du site, particulièrement au niveau du portail haut.





Séquence

50 à 56 cours Gambetta, 51 rue frg Courreau 17

Description

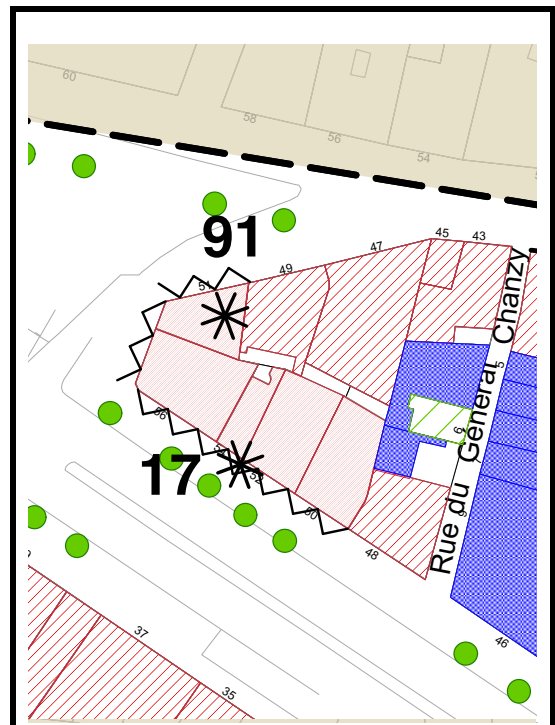
Ensemble de façades intéressantes de la fin du XIX^e siècle formant angle du Cours Gambetta et de la rue du Faubourg Figuerolles.

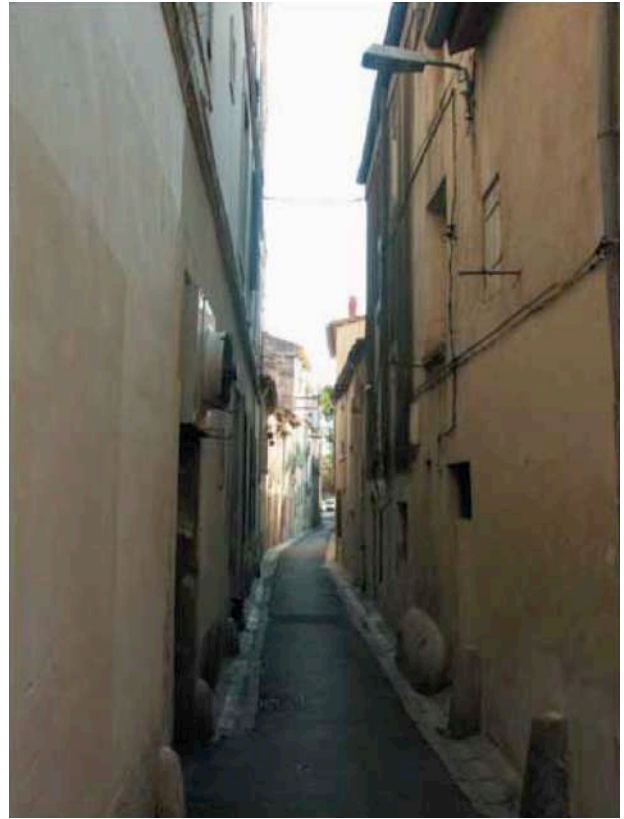
Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

Toute intervention (peinture, garde-corps, menuiseries ou volets, ...) devra tenir compte de l'aspect de l'ensemble de ces cinq immeubles.





Séquence

Rue du Général Clapadère 18

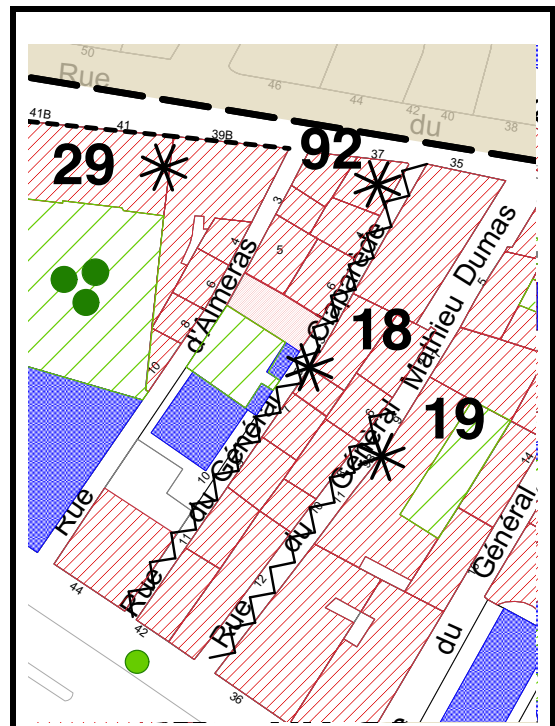
Description

Ruelles étroites témoignant des anciens chemins de desserte des jardins d'agrément du XVIII^e siècle. L'étréitesse du passage, et les gabarits des maisons qui le bordent sont caractéristiques de l'histoire du lieu.

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

Prescriptions spécifiques

Les gabarits des maisons seront conservés, les traitements de surface de la ruelle devront exprimer le caractère historique du lieu (traitement des sols, caniveaux, gardes roues en pierre...).





Séquence

Dumas

Rue du Général Mathieu

19

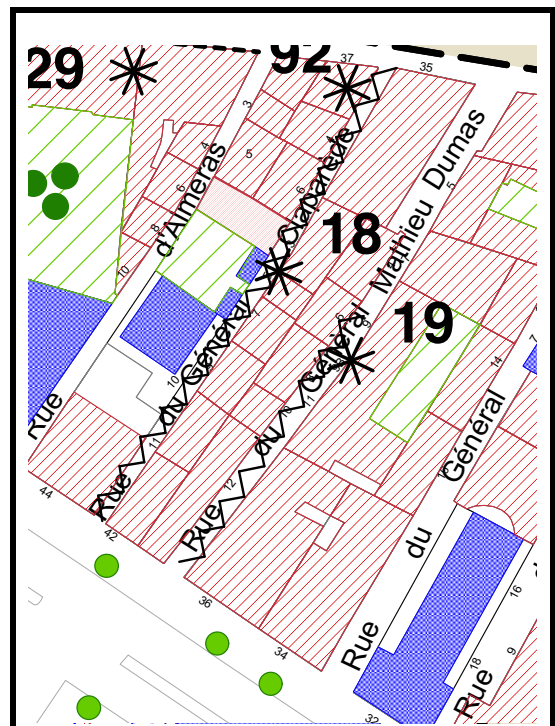
Description

Ruelles étroites témoignant des anciens chemins de desserte des jardins d'agrément du XVIII^e siècle. L'étroitesse du passage, et les gabarits des maisons qui le bordent sont caractéristiques de l'histoire du lieu.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Les gabarits des maisons seront conservés, les traitements de surface de la ruelle devront exprimer le caractère historique du lieu (traitement des sols, caniveaux, gardes roues en pierre...).





Séquence

16 à 22 rue Marceau

20

Description

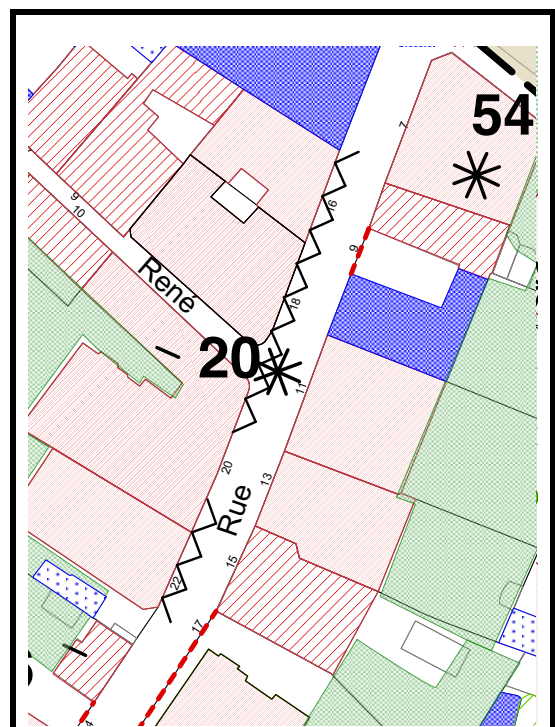
Cet ensemble des immeubles de rapport de la fin du XIX^e siècle assure l'ambiance et le caractère de la rue Marceau.

La continuité des balcons, le rythme des fenêtres doit être mis en valeur.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti et des jardins sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect. La restauration éventuelle des toitures, des parements de pierre, des enduits et des menuiseries devra se référer aux textes réglementaires. Les éléments de décor seront conservés, voire restitués (dauphin en fonte...) Les couleurs des garde-corps, des menuiseries, des volets doivent assurer la cohérence de cet ensemble sur la rue (harmonie de couleur ou couleur unitaire).





Séquence Saunerie / Plan du Parc

21

Description

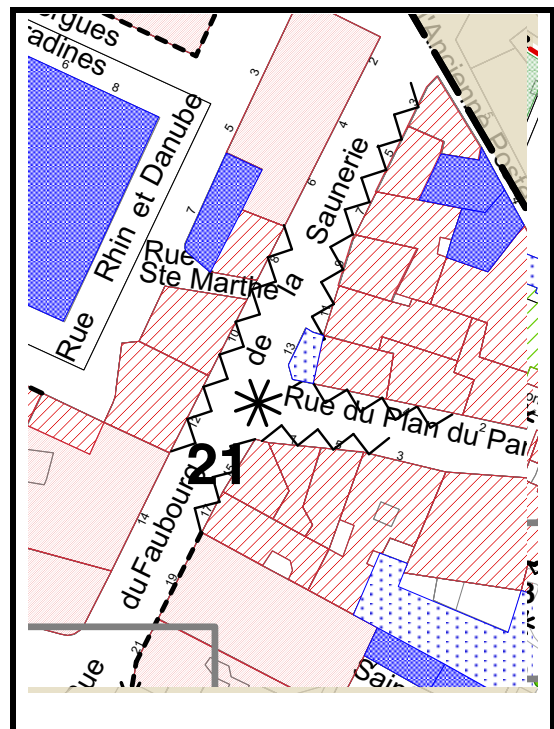
Carrefour Rue du Faubourg de la Saunerie – Rue du Plan du Parc présentant des petits immeubles datés vraisemblablement des XVII^e et XVIII^e siècle, témoins du plus ancien Faubourg de la zone.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Toute intervention devra faire l'objet de sondages en façade afin d'identifier des traces de vestiges éventuellement cachés.

Les adjonctions sans rapport avec la composition originale pourront être supprimées.





Séquence

4 à 16 rue de la République 22

Description

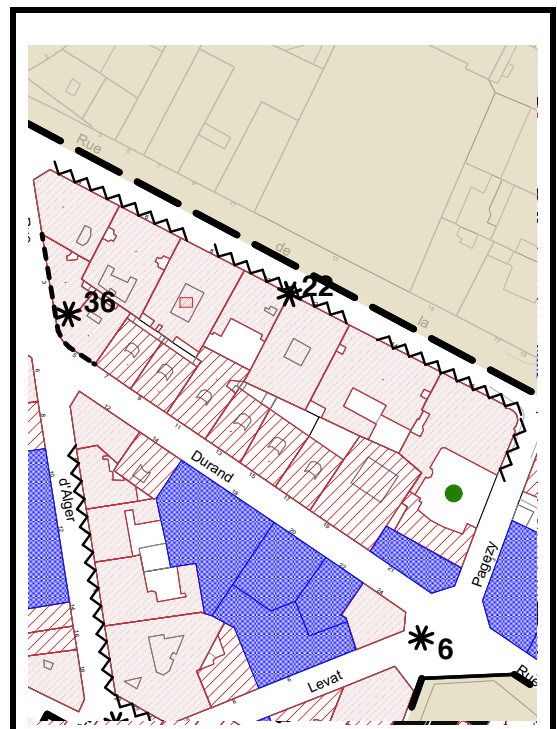
Ensemble d'immeubles formant un ensemble très homogène sur la rue de la République.

À noter particulièrement l'immeuble de rapport datant du XIX^e siècle, formant angle avec la rue Pagezy avec rotonde et jardin. Le bâtiment entièrement en pierre de taille (tout comme le numéro 16) avec modénatures et ferronneries comportent encore de belles menuiseries

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

La cohérence devra être maintenue, toute intervention de ravalement ou de mise en peinture devra prendre en compte la valeur d'ensemble de ces immeubles. Tous les détails de ferronnerie, menuiserie ou de lambrequin anciens seront conservés.





Séquences

Rue Saint-Denis

23

Description

La rue Saint-Denis présente de part et d'autre de son axe, une série d'immeubles de belle facture assurant la transition entre les grands ensembles de rapport (secteur gare) et les immeubles plus modestes des faubourgs en périphérie.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Les immeubles seront préservés ; les compositions, les modénatures, les éléments de ferronnerie seront maintenus, toute intervention (ravalement, mise en peinture) devra prendre en compte la valeur d'ensemble de la rue.





Séquence

53 et 55 avenue G. Clemenceau 24

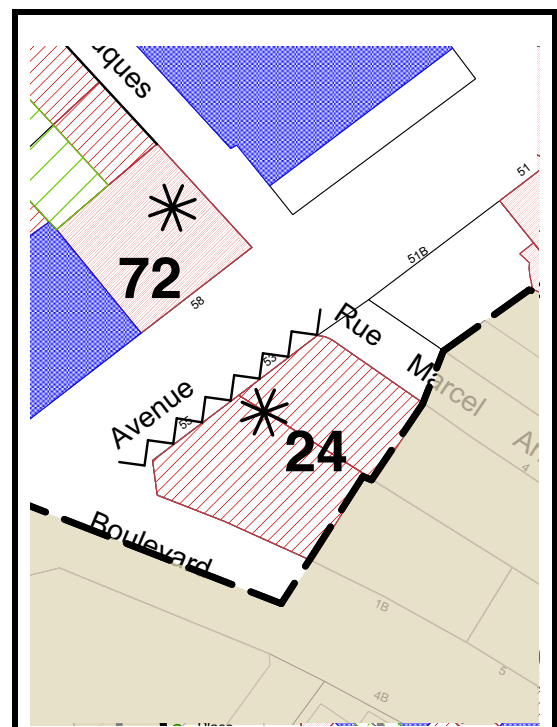
Description

Immeubles d'un niveau sur rez-de-chaussée, avec alignement des corniches. Cet ensemble qui introduit l'avenue Georges Clemenceau témoigne du gabarit ancien de l'avenue.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Les immeubles seront maintenus dans leur volume et leur composition. L'angle sur le Rue Marcel Arnoye devra être restitué avec sa chaîne d'angle.





Séquence

26 à 56 boulevard Renouvier 25

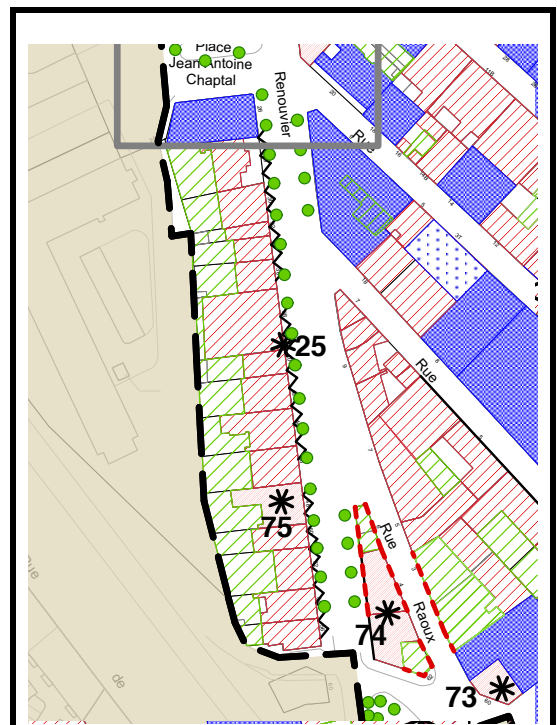
Description

Ensemble de maisons à deux niveaux (R + 1), formant une séquence intéressante sur le Boulevard Renouvier par le gabarit comme par le rythme imprimé.

Règles à suivre : type A ou B suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Le caractère d'ensemble devra être maintenu. Certains éléments ou modénatures disparus ou modifiés, pourront être restitués.





Séquence 21 rue A de Craponne, 2 pl B. de Bernard et 1/1b bd Renouvier **26**

Description

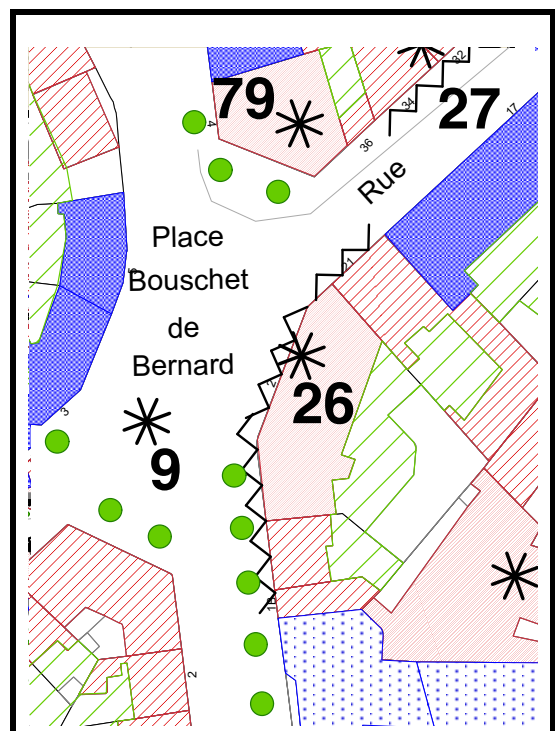
L'immeuble situé au 2 place B. de Bernard est un ouvrage de E. Leenhardt non datée. Le bâtiment sur deux niveaux est en pierre de mœllons non enduits, organisé autour d'une porte centrale surmontée d'un balcon. Les bâtiments de part et d'autre forme une séquence.

Règles à suivre : type A ou B suivant bâti

Prescriptions spécifiques

Le bâtiment de E. Leenhardt sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect, toute modification en façade est interdite.

Les bâtiments qui l'encadrent devront, en cas de transformation, mettre en valeur le bâtiment de E. Leenhardt. Une cohérence d'ensemble sera à trouver.





Séquence

32 et 34 rue Adam de Craponne 27

Description

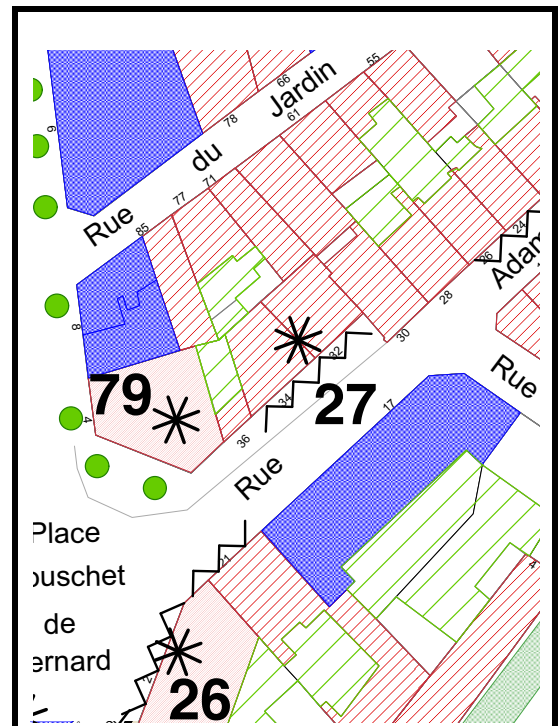
Séquence de deux immeubles avec balcons et consoles encadrant chaque baie. Belles portes d'entrée avec encadrements moulurés, et palme sculptée. Les menuiseries ont été modifiées pour la plupart et une baie du RdC a été obstruée.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

Toute intervention sur l'un des deux immeubles devra respecter l'homogénéité de l'ensemble.





Séquence

47 à 65 cours Gambetta 28

Description

Ensemble de façades sur deux îlots bordant le cours Gambetta et constituant une suite unitaire servant de fond de scène au plan Cabane.

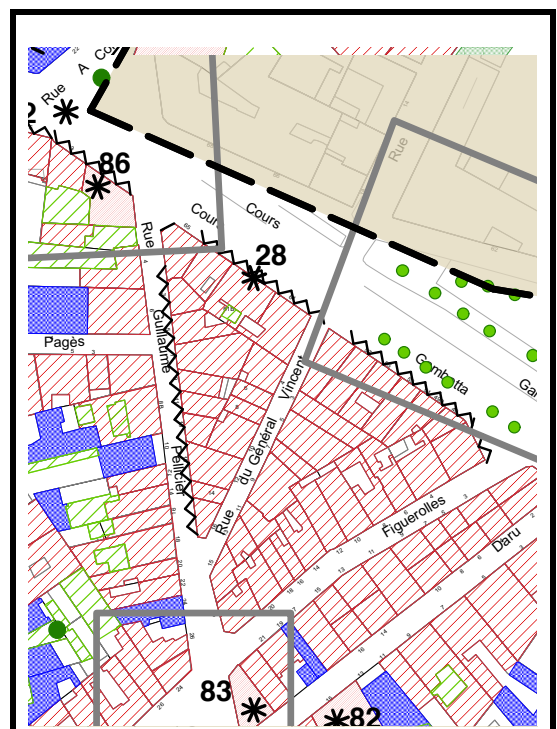
Immeubles de deux niveaux sur RdC avec fenêtres en pierre de taille, bandeaux filants, et pilastres plats.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Les volumes des bâtiments, les lignes d'égout et de bandeaux filant, le rythme et les décors seront conservés et restaurés. Les éléments de second œuvre tel les garde-corps, lambrequin, menuiseries anciennes seront maintenus et restaurés.

Les rez-de-chaussée devront être remaniés afin de mettre en valeur la trame de la composition et le rythme des entrées.





Ensemble architectural

31b à 41b rue Fbg Courreau 29

Description

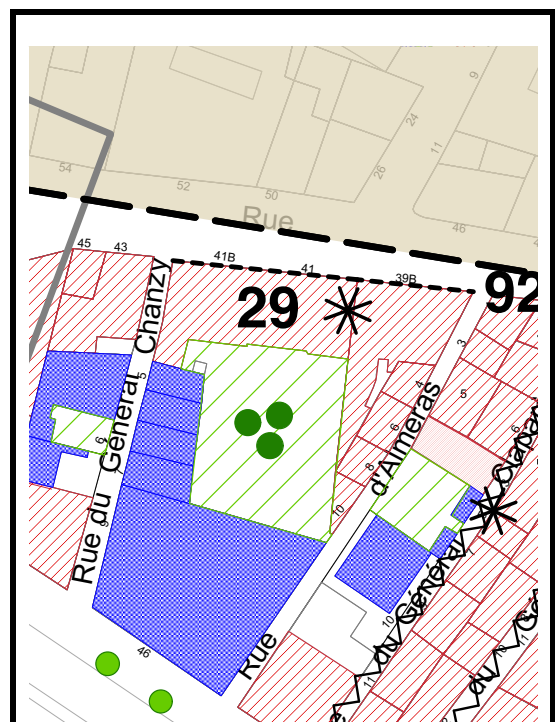
Immeubles présentant un décor de motifs de cartouches, joints et « faux pilastres » réalisés sur les enduits de façades dit « à la tyrolienne ».

L'ensemble architectural est dénaturé par les commerces du RdC.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Le volume devra être conservé dans son intégrité, le décor sera conservé voire restauré, les rez-de-chaussée devront contribuer à la mise en valeur du rythme de la composition.





Ensemble architectural

Tête d'îlot 10 cours Gambetta

30

Description

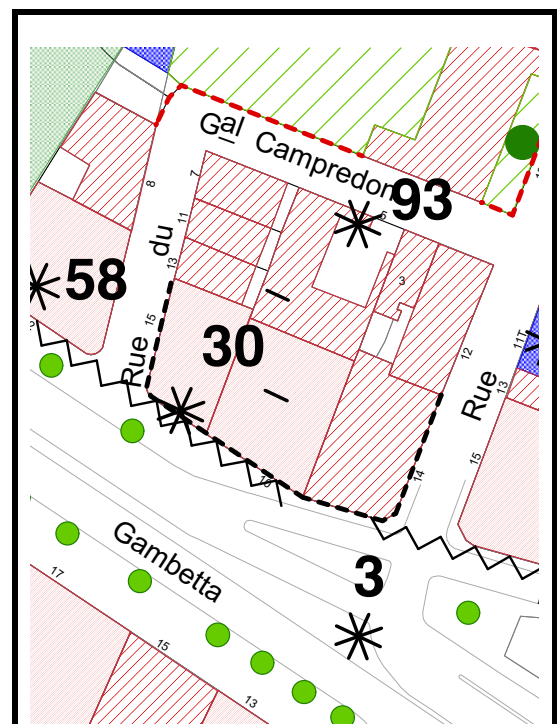
Les immeubles sur le cours Gambetta et aux angles des rues du Général Campredon et André Michel forment un ensemble harmonieux en pierre. Un immeuble présente une surélévation en attique sur corniche, s'intégrant ainsi à l'ensemble par sa faible hauteur et par ses fenêtres axées sur la trame générale. Les contrevents persiennés et les lambrequins cachant les stores sont encore présents sur certains immeubles.

Règles à suivre : type A ou B suivant bâti

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume.

Les enduits de la rue André Michel seront repris en continuité et à l'identique de la façade sur le Cours Gambetta (faux joints).





Ensemble architectural 22 à 24 rue P.Brousse - 4 rue Castilhon **31**

Description

L'ensemble des bâtiments aux angles des rues André Michel, Paul Brousse et Castilhon forme un bel ensemble de la fin du XIX^è siècle. Composés de trois niveaux, les immeubles présentent de beaux éléments sculptés comme certains frontons ou consoles de balcon. Plusieurs ferronneries soulignent des balcons filants ou garde-corps ponctuels

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect. Toute modification est interdite. Seules certaines menuiseries ou portes de garage pourront être modifiées afin de retrouver les dispositions d'origine.
La grille du 24 rue Paul Brousse devra être conservée et restaurée.





Ensemble architectural

1 rue Grd St-Jean -19 à
23 rue Fbg Saunerie

33

Description

En 1890 les maisons qui font face à l'église Saint-Denis de part et d'autre de la rue de la Saunerie sont détruites et remplacé par des immeubles en pierre de taill au décor travaillé.

Cet immeuble possède un angle arrondi marqué par un fronton majestueux avec modénatures sculptées, dorures, et brisis de toiture.

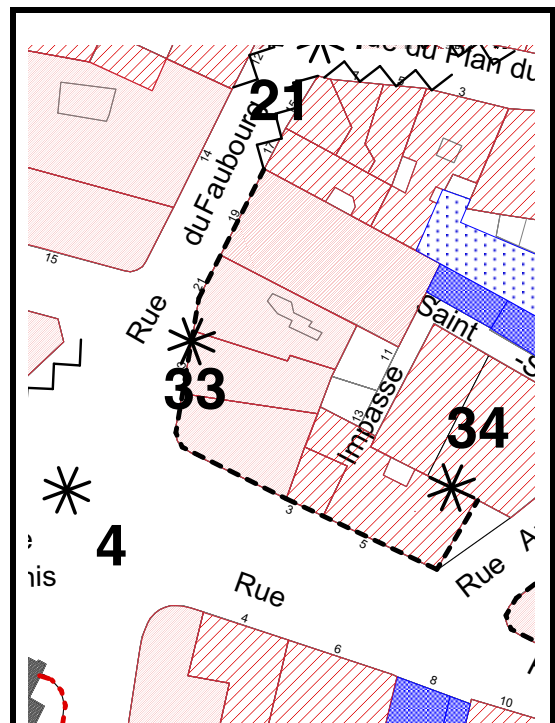
Les RdC ont été modifiés dans leurs proportions.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

Les rez-de-chaussée commerciaux sont à valoriser.

Les grandes ouvertures des commerces pourront être rétablies dans leur proportion d'origine.





Ensemble architectural

3 à 5 rue Grd St-Jean
16 rue Anatole France

34

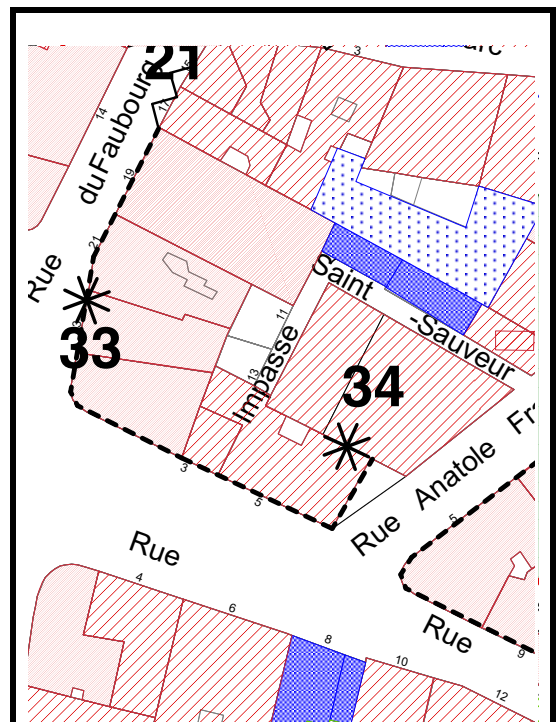
Description

Ensemble d'immeubles du XVIII^e siècle témoignant de la composition du faubourg de la Saunerie.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

L'ensemble devra être préservé dans son intégrité.





Ensemble architectural

Ilôt 1 à 5 rue A. France, 2 à 10 rue H. Guinier 7 à 11 rue du Grd St-Jean

35

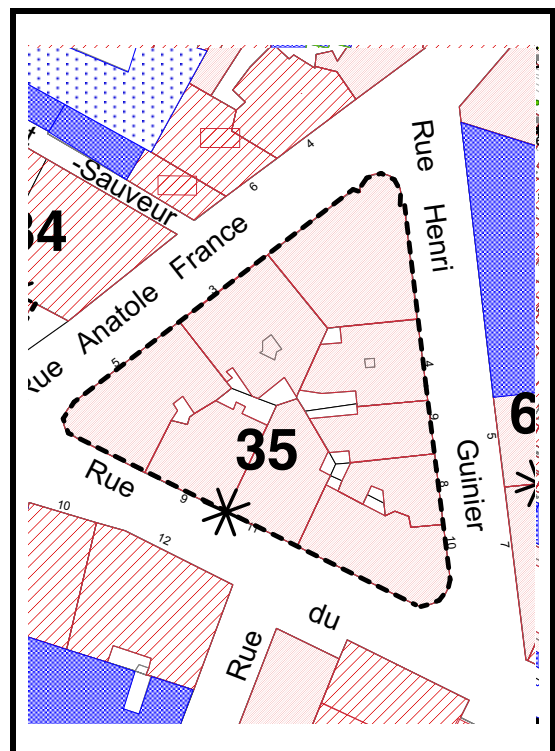
Description

Les façades Rue A. France, Rue H. Guinier et Rue du Grand St Jean formant un îlot homogène de la fin du XIX^e siècle. Les angles sont richement traités avec des modénatures de pilastres, des colonnes engagées, balcons filants et corniches saillantes. Les compositions de travées sont régulières et les portes sont surplombées d'un balcon en saillie. Les modénatures de pilastres, bossages, frontons, consoles et autres éléments sculptés sont en bon état de conservation.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

Cet ensemble est l'un des plus remarquables des faubourgs. Il est à conserver dans son intégrité de volume et de composition.





Ensemble architectural

Angle de la rue d'Alger
et de la rue Durand

36

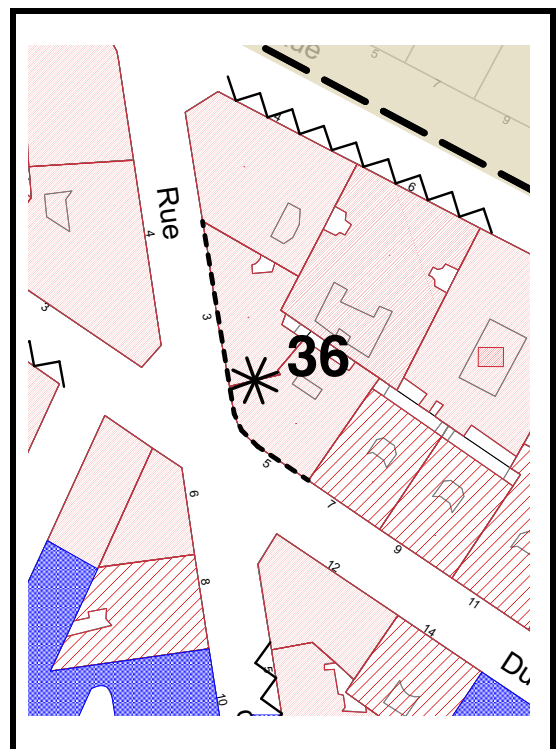
Description

Immeuble du XIX^e siècle présentant une composition avec entresol en plein cintre et étage d'attique étroit.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'immeuble sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect, les éléments de décors (bossage, pilastre, corbeaux, ...) seront préservés.





Ensemble architectural

20 à 24 rue du Grd St-Jean 37

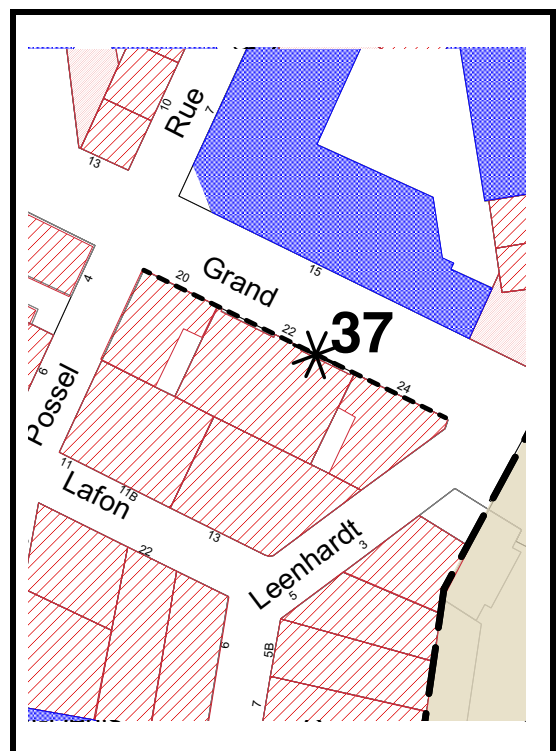
Description

Ensemble d'immeubles de la première moitié du XX^e siècle présentant une composition symétrique et qui évoque dans son traitement le bâtiment de la Poste Rondelet.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

L'ensemble sera conservé dans son intégrité de volume et de composition.





Ensemble architectural

3 à 11 rue Rondelet 38

Description

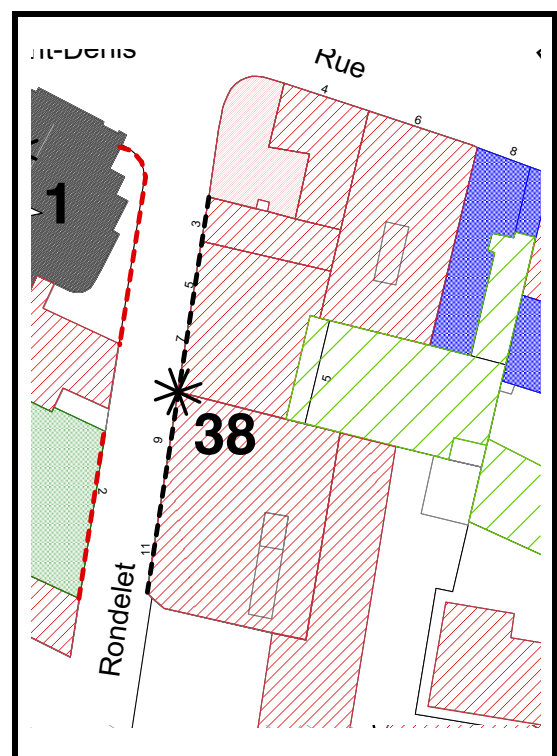
Immeubles de rapport de la fin du XIX^e siècle, présentant une composition d'entresols sur arcatures de plein-cintre

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

L'ensemble des bâtiments sera conservé dans leurs intégrités de volumes et d'aspect. Toute intervention de ravalement ou de mise en peinture devra prendre en compte la cohérence de l'ensemble.

Les devantures commerciales devront être recomposées, afin de retrouver la hauteur réelle du rez-de-chaussée





Ensemble architectural

1 à 3 cours Gambetta - 2 à 4
av G. Clemenceau

39

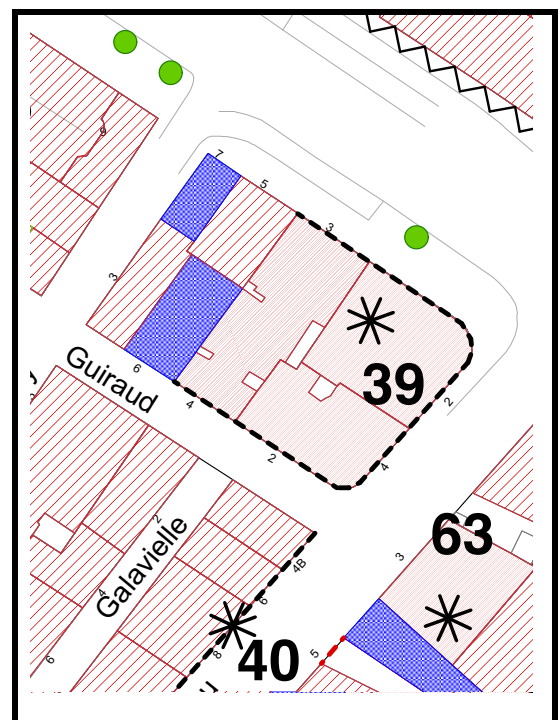
Description

Immeubles d'angle (Cours Gambetta / avenue Clemenceau) de la fin du XIX^e siècle présentant une belle composition sur six niveaux, avec toiture en ardoise et dôme couronnant l'angle du bâtiment. Présence d'une modénature importante, balcons filants en pierre et métal, cariatides, lambrequins etc...

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'immeuble sera conservé dans son intégrité. Les modifications des façades sont interdites à l'exception du rez-de-chaussée, en particulier pour l'installation de commerces, ceux-ci devront se caler sur la trame de composition des façades et respecter les éléments en pierre de taille.





Ensemble architectural

4B à 12 av G. Clemenceau 40

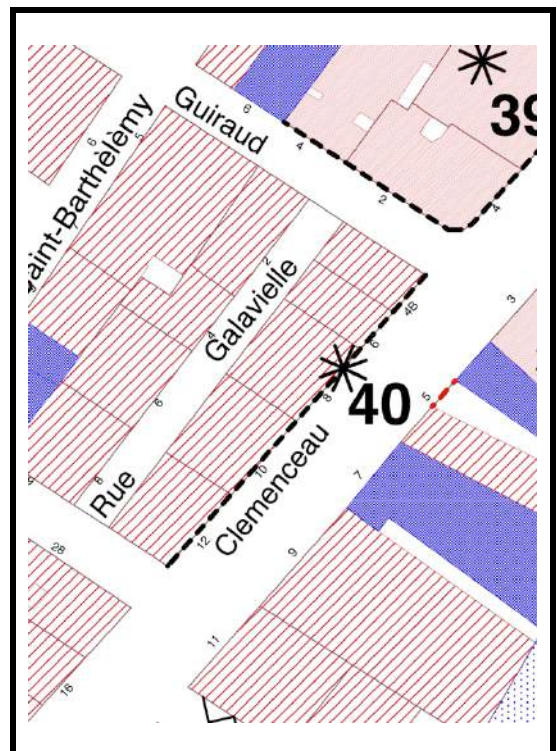
Description

Ensemble de cinq immeubles, présentant une typologie de façade identique, avec balcons en béton, et alignement de l'égout de toiture.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Toute intervention de façade devra prendre en compte la valeur d'ensemble des cinq immeubles.





Ensemble architectural
R Carlier

13 à 15 boulevard Renouvier 41

Description

Ensemble de maisons réalisées par l'architecte René Carlier.

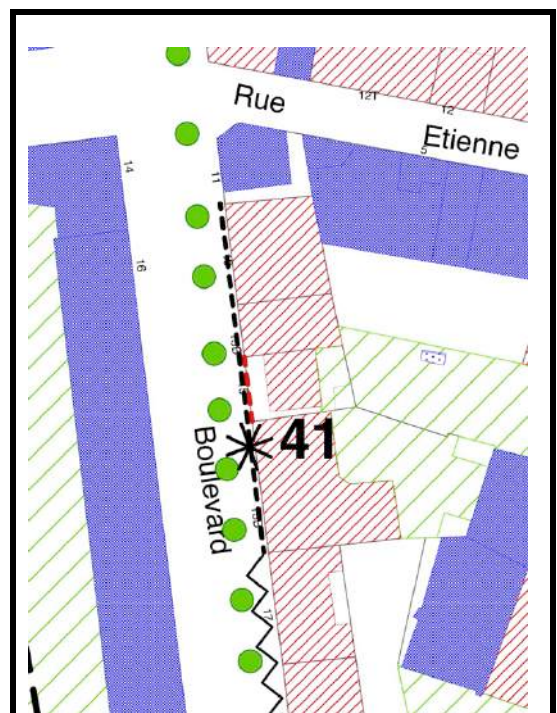
De style « Art déco », elles témoignent de l'architecture de la première moitié du XX^e siècle.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

Le caractère d'ensemble devra être maintenu.
Les bâtiments seront conservés dans leurs caractères et leurs typologies.

Les éléments ou dessin d'éléments du second œuvre (menuiseries, volets roulants) seront maintenus.





École

7 rue du Général Maureilhan 42

Description

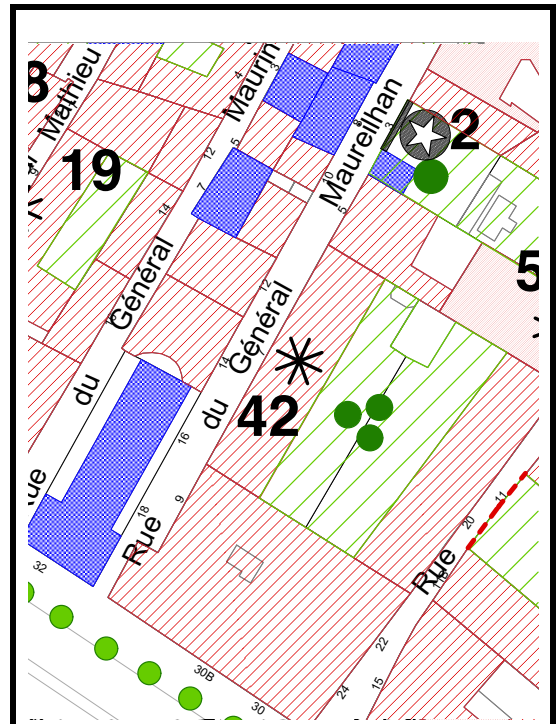
Ecole de la fin du XIX^e siècle présentant une composition axée avec corps central sur l'entrée nettement exprimée sur deux niveaux avec fronton et ailes en rez-de-chaussée simples.

Le cœur de l'îlot est occupé par une cour.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Le bâtiment sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect et de détails de modénature.





Temple

1 rue Brueys 9 rue Gambetta 43

Description

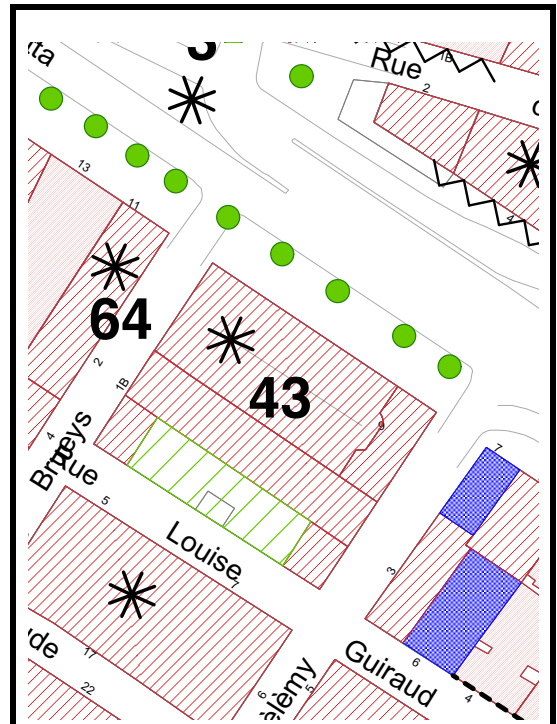
Ancien manège couvert lié aux installations des casernements du XIX^e siècle, transformé en lieu de culte (église réformée).

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

La modénature des façades doit être conservée.

Un projet intégrant ces éléments peut être envisagé dans la mesure où une harmonie est trouvée entre les parties anciennes et les compléments.





Ensemble religieux

22 av. G. Clemenceau 44

Description

L'ancien couvent des Carmes déchaux (1663/1707) présente une composition, sur cour en bordure de l'avenue Clemenceau. Bâtie à la période baroque, elle possède cependant une écriture classique. Un bâtiment fermant le cloître a été construit en 1830 pour la congrégation des Dames de Saint-Charles.

La totalité des corps de bâtiment participe au caractère unitaire de l'ensemble.

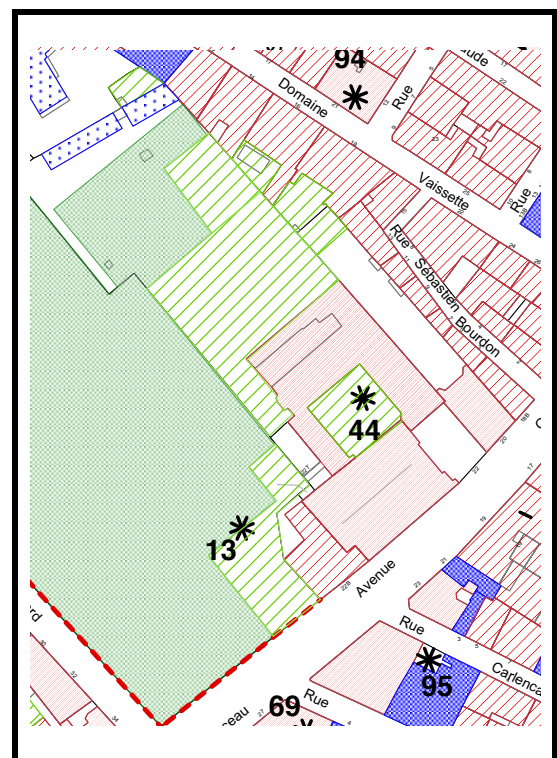
(Photo N&B issue de la base Mérimée)

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ancien couvent a une valeur patrimoniale remarquable, de part son histoire, son architecture et sa position urbaine.

L'ensemble du bâti et du jardin est donc à conserver dans son intégrité de volume et d'aspect.





Poste Rondelet - R Carlier

13 à 17 rue Rondelet 45

Description

Immeuble du XX^e siècle, construit par l'architecte René Carlier, présentant une longue trame de composition rigoureuse sur la rue Rondelet (matériaux pierre et béton).

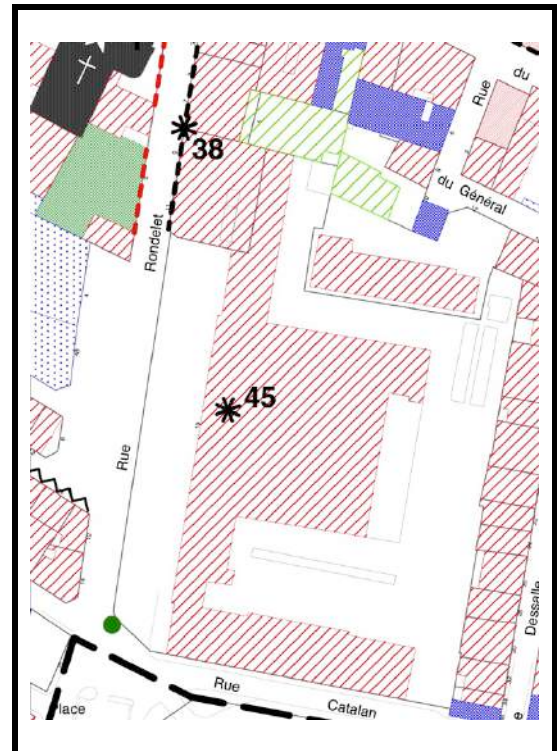
Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Cet immeuble est représentatif de l'architecture du XX^e siècle et du savoir-faire des architectes locaux.

Il témoigne de l'histoire du quartier.

Toute intervention doit respecter son architecture et tenir compte de l'impact urbain fort de cet immeuble.





Lycée G. Clemenceau

31 av Georges Clemenceau 46

Description

Lycée George Clemenceau : façades harmonieuses avec corniche filante et pierres harpées d'angle.
La porte d'entrée est marquée par un fronton monumental avec horloge et pilastres cannelés.
Des ajouts ont été rapportés en façade latérale pour mettre l'édifice aux normes de sécurité et de confort actuel ?

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

Toute intervention sur le bâti ou ses abords devra veiller à ne pas porter atteinte à la qualité de l'ensemble.





École

6 rue Dom Vaissette

47

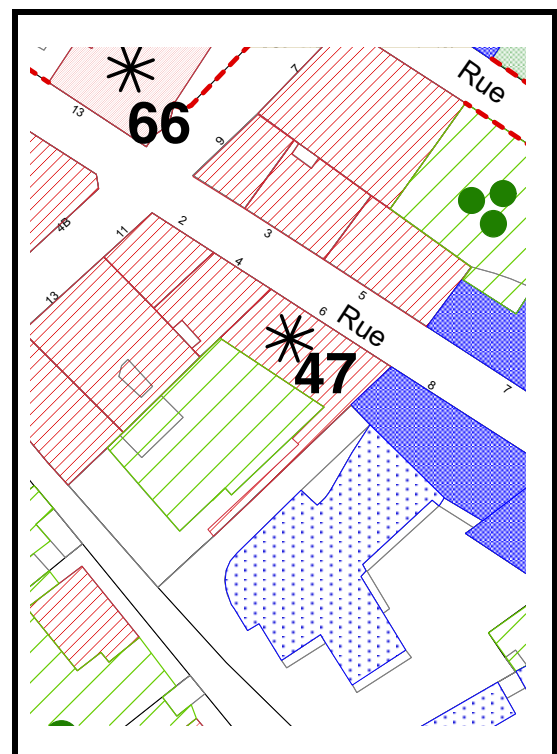
Description

Ecole du XIX^e siècle à deux niveaux et présentant une composition centrée sur la rue Dom Vaissette, et une cour dans le prolongement du hall d'entrée.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Le bâtiment sera conservé dans sa composition. En cas de modification ou extension, le caractère axé sur la cour devra être exprimé. La façade sur rue, et en particulier la porte d'entrée avec son inscription seront conservées.





Ancienne Raffinerie de sucre

5 enclos Bornier 48

Description

L'ancienne raffinerie de sucre possède notamment une petite façade sur cour composée sur une travée axée sur un fronton triangulaire.

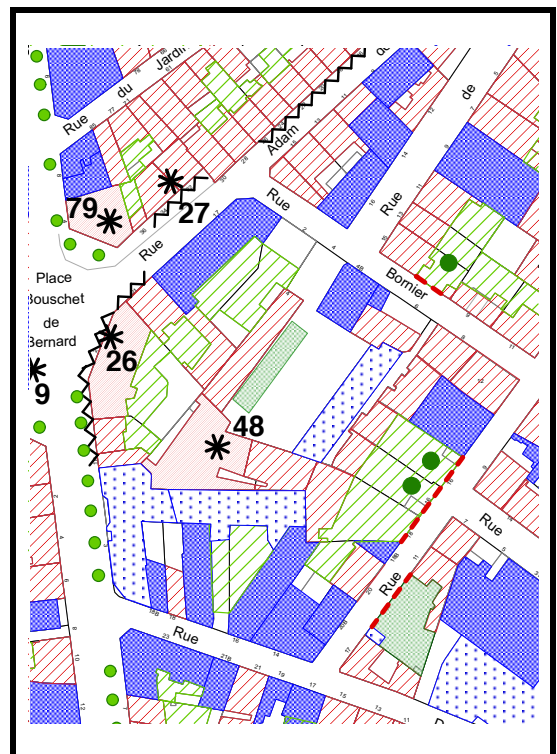
Son décor intéressant est fait de petits galets et de rocaïlle représentant une balustrade encadrant une niche (à la vierge ?) au-dessus de la porte d'entrée.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

L'aménagement des abords devra mettre en valeur bâtiments et espaces extérieurs afin de conserver la mémoire du lieu...





**Chapelle Immaculée
conception**

Rue du Père Bonnet
Place Salengro

49

Description

Projeté en 1870 la construction ne sera entreprise qu'en 1884. L'architecte n'est pas connu.

En 1955, la chapelle deviendra église paroissiale sous le nom de Notre-Dame-de-la-Paix, le vocable de l'immaculée conception lui sera restitué en 1960.

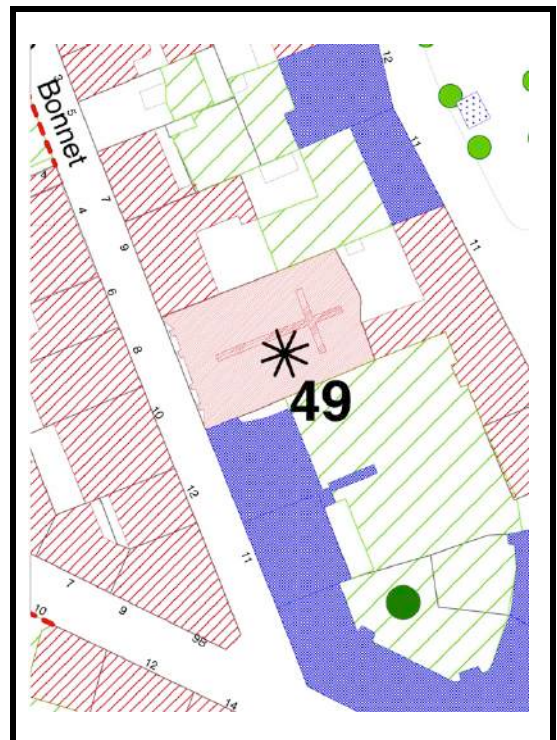
Elle est construite en pierre de taille, moellons et enduit

Les bâtiments côté place (ancien couvent) ont un fort impact urbain et contribuent fortement à la qualité de la place Salengro

Règles à suivre : type A, B et C

Prescriptions spécifiques

En cas de modification ou extension, le caractère axé sur la cour devra être exprimé.





La Maisonnée de Figuerolles

43 rue du fbg Figuerolles

50

Description

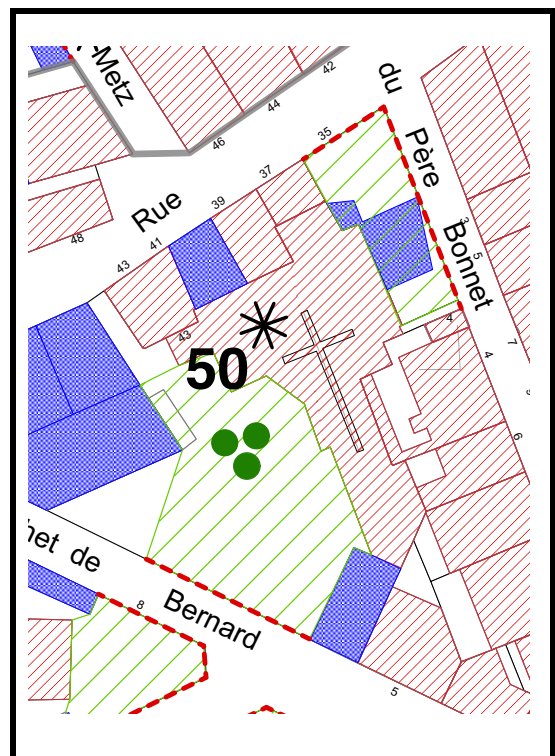
Le 43 fbg Figuerolles et l'église en cœur d'îlot est un haut lieu du patronage social du quartier. Cette fondation s'élabora à partir de 1907 sous l'impulsion du Père Fabre « le patronage Saint-joseph » devenu en 1909 « Association d'éducation populaire ». Cette fondation se développera ensuite à partir de 1941 grâce au père Pierre Balc qui en fit une communauté chrétienne de quartier, devenue « La Maisonnée de Figuerolles ». Elle accueille en entre autre une salle de théâtre et une colonie.

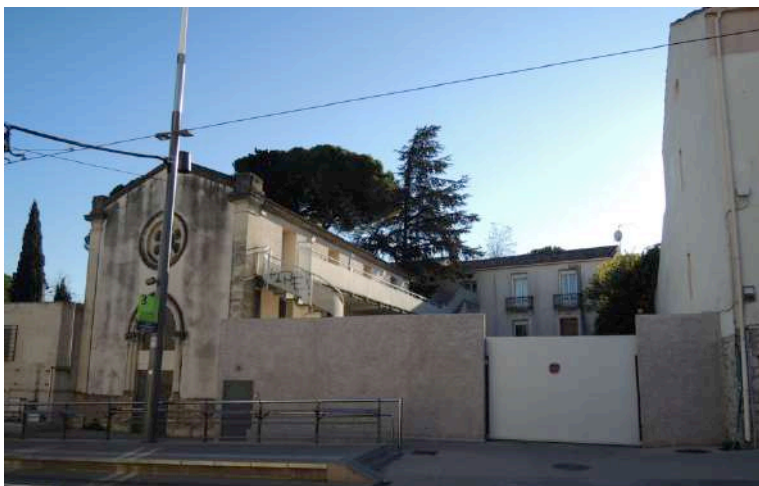
Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

La qualité du lieu, à valeur symbolique forte, est à préserver.

En plus du bâti, conserver les arbres, l'espace de la cour et le haut mur de pierre





Ancienne Chapelle

63 avenue de Lodève 51

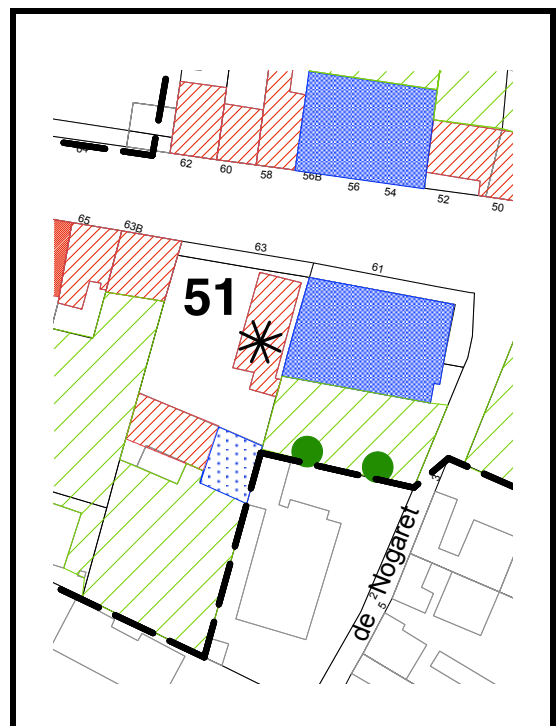
Description

Lycée Notre Dame de la Merci. Ancienne chapelle ayant été très dénaturée et transformée en salles de cours.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

La façade de l'ancienne chapelle doit être ravalée et remise en valeur.





Immeuble

27 rue du faubourg Courreau 52

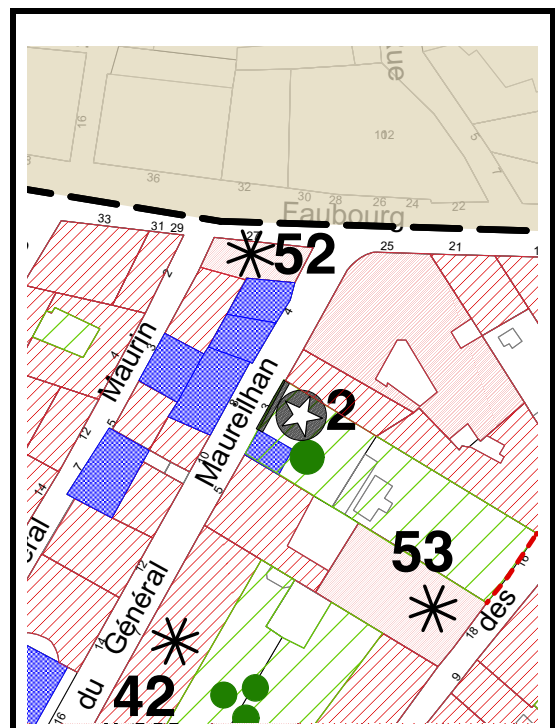
Description

Immeuble formant angle avec la rue du faubourg Figuerolles et les rues du Général Maurin et Général Maureilhan. L'immeuble est composé de quatre niveaux avec alternance de balcons filants soulignant les baies avec ferronneries et consoles sculptées. Certaines menuiseries d'origine subsistent.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.
Toute modification ou surélévation est interdite.





Immeuble

18 rue des soldats 53

Description

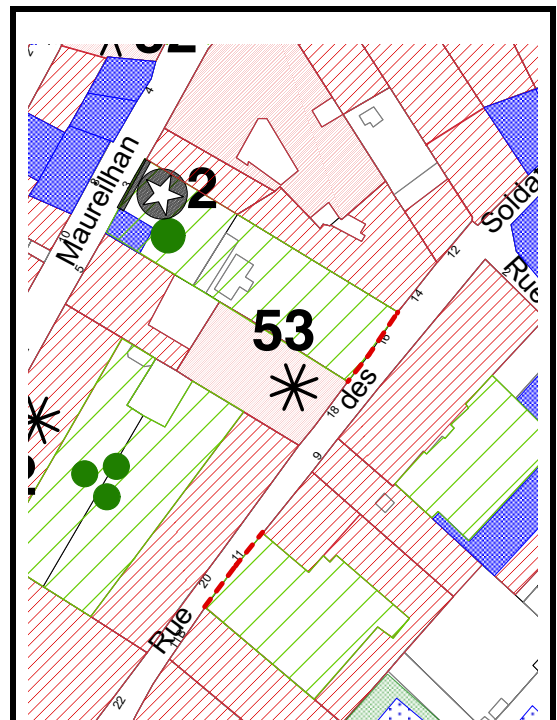
Immeuble de trois niveaux avec jardins d'agrément, présentant belles modénatures (encadrements, consoles, corniches) et de beaux balcons filants. Le rez-de-chaussée a été modifié par une baie obstruée.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

La baie du rez-de-chaussée pourra être rouverte dans ses proportions d'origine.





Maison - E. Leenhardt

7 rue Marceau 54

Description

Maison dite « Edmond Leenhardt » datant du début du XIX^e siècle, composée d'une façade en pierre de taille avec une corniche moulurée, des modillons et une frise à feuillage sculptée. Toiture à brisis en ardoise avec débord et chevrons chantournés.

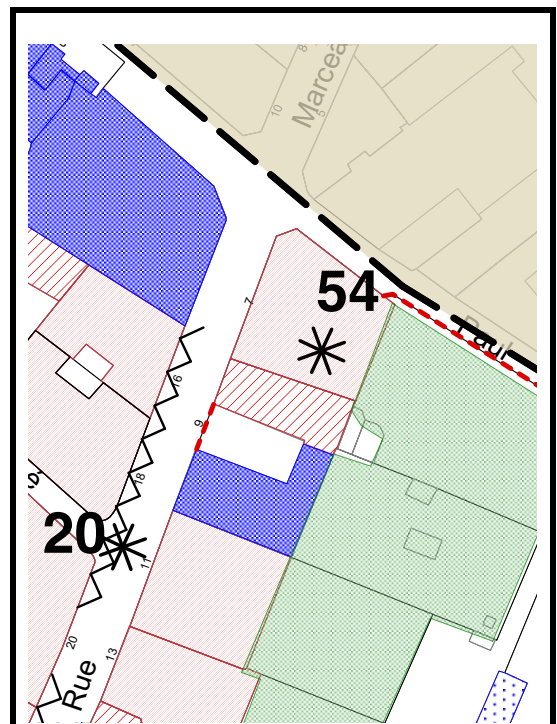
L'intervention d'Edmond Leenhardt concerne des travaux de toiture et l'aménagement du rez-de-chaussée.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'immeuble devra être conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

Les modifications de façade et surélévations seront interdites.





Immeuble
18/20 cours Gambetta 55

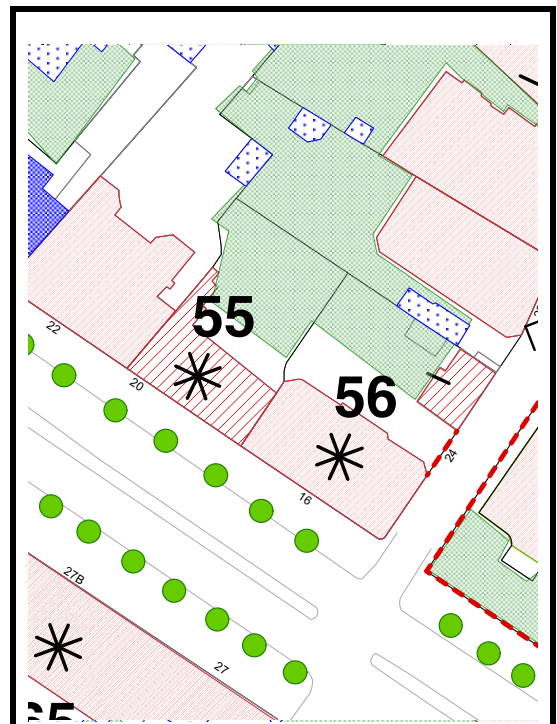
Description

Immeuble composé de deux petits bâtiments unifiés par une façade en pierre élevée au XIX^e siècle. Les toits à deux pentes sont masqués par une balustrade en pierre posée en acrotère qui monumentalise cette façade basse.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Possibilité de surélévation sous conditions strictes.
 Un étage peut être rapporté s'il est en retrait et ne porte pas atteinte à la lecture de la façade en pierre.
 La balustrade en acrotère est à conserver.





Immeuble

16 cours Gambetta - 24 rue Marceau 56

Description

Hôtel particulier du XIX^e siècle présentant des façades ordonnancées sur le cours Gambetta et sur jardin.

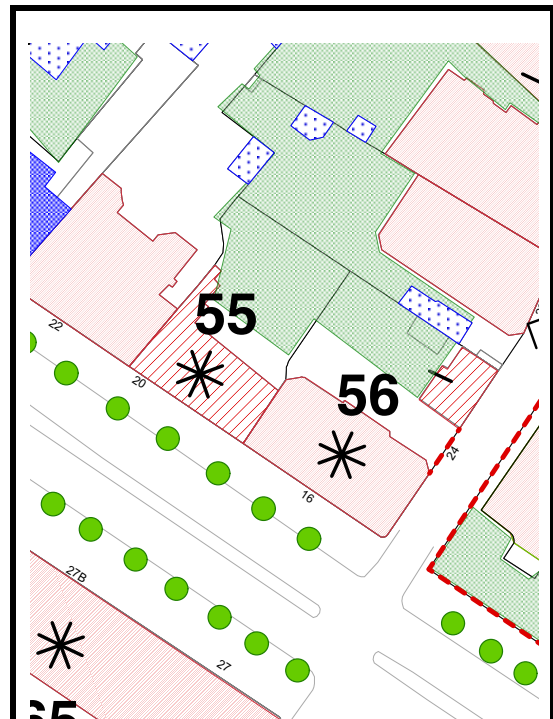
Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

Le RDC ne sera pas modifié.

Les éléments de ferronneries (grille, portail, marquise) seront préservés.





Immeuble

14 cours Gambetta - 17 rue Marceau 57

Description

Hôtel particulier du style fin du XIX^e avec jardin en partie modifié au début du XX^e siècle.
L'intervention de E. Leenhardt concerne l'aménagement du RdC et la construction de la porte d'entrée en 1910.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble devra être conservé dans son intégrité.

Les murs de clôture, grilles et portail devront être conservés.

Les arbres à hautes tiges du parc seront conservés.




Immeuble

10 rue du Général Campredon – 12 cours Gambetta

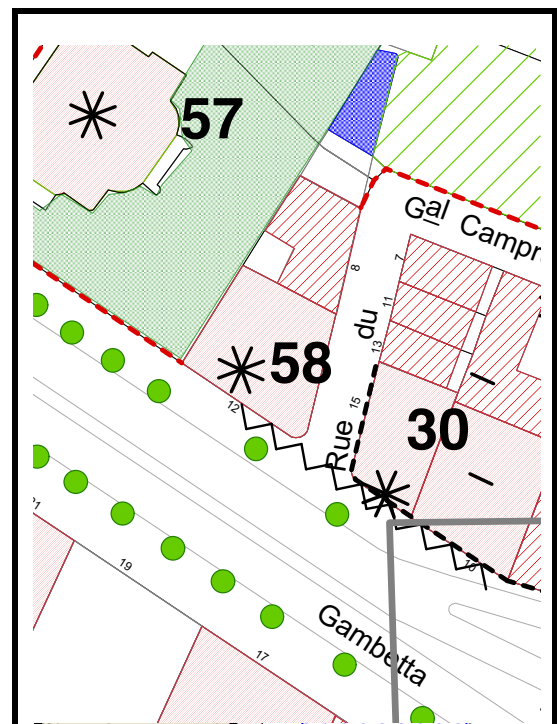
58
Description

Immeuble d'angle (cours Gambetta / rue du G^{al} Campredon) datant du XIX^e siècle construit avec une stéréotomie soignée et présentant de belles modénatures ainsi qu'un ensemble de ferronneries en bon état. Seules les menuiseries ne sont pas toutes d'origine ainsi que la verrière d'angle du 1^{er} étage.

Règles à suivre : type A
Prescriptions spécifiques

L'ensemble devra être conservé dans son intégrité et volume et d'aspect.

Les menuiseries du RDC pourront être modifiées pour retrouver les proportions de l'époque.





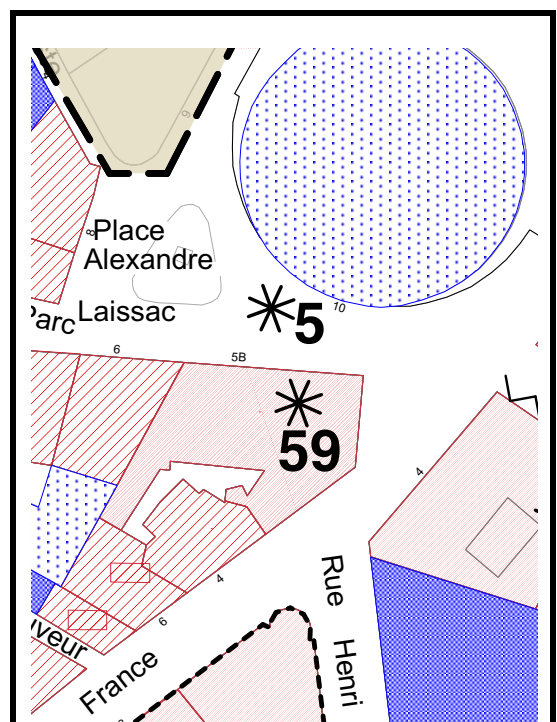
Maison Castan – E. Leenhardt

5 place A. Laissac 59

Description

L'intervention de E. Leenhardt concerne la décoration de la façade en 1905.

L'immeuble de trois niveaux a été modifié au rez-de-chaussée, mais conserve ses balcons et sa décoration.





Immeuble

5 à 7 rue Guinier 60

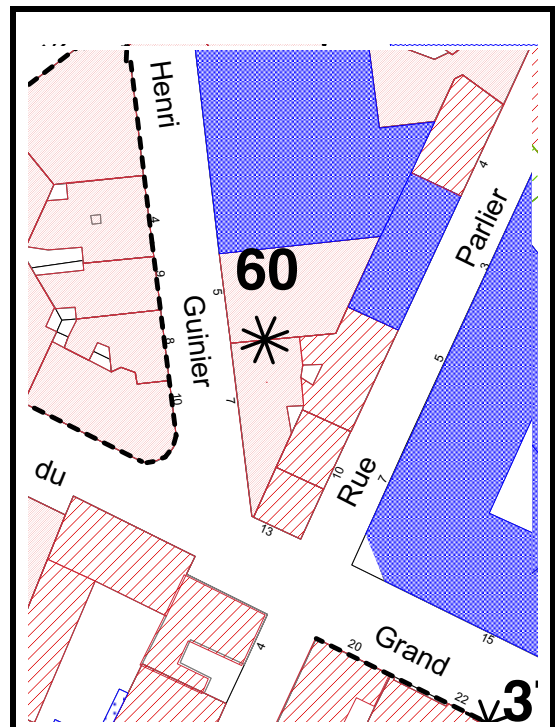
Description

Les deux parcelles présentent deux façades bien ordonnancées avec un jeu de modénatures et de ferronneries qui composent une belle séquence architecturale.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble des bâtiments sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.
Les modifications de façades sont interdites.





Immeubles

12, 12 b rue J. Ferry – Place A. Gilbert
24 rue de la République

61

Description

Immeubles datant du XIX^e siècle en pierre de taille, avec un soin particulier sur la modénature et la ferronnerie.

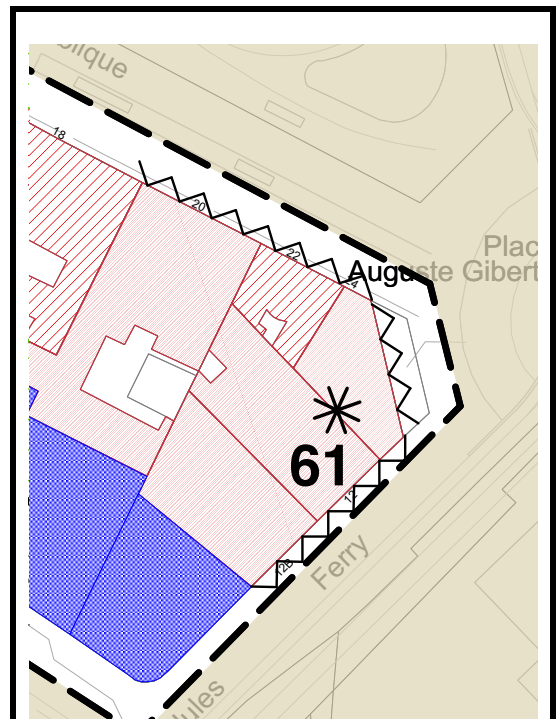
L'emplacement exceptionnel de ces immeubles forme un ensemble remarquable.

La façade à pans coupés (photo 1), qui a été surélevée, est à rattacher à son vis-à-vis, inclus dans le PSMV, faisant partie du projet des « trois pans coupés de la place de l'Embarcadère du chemin de fer de Montpellier à Nîmes » par O. Lazard en 1853.

Règles à suivre : type A ou B suivant bâti

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti et du jardin sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.





Immeubles - M Bernard

17 et 19 rue Albert 62

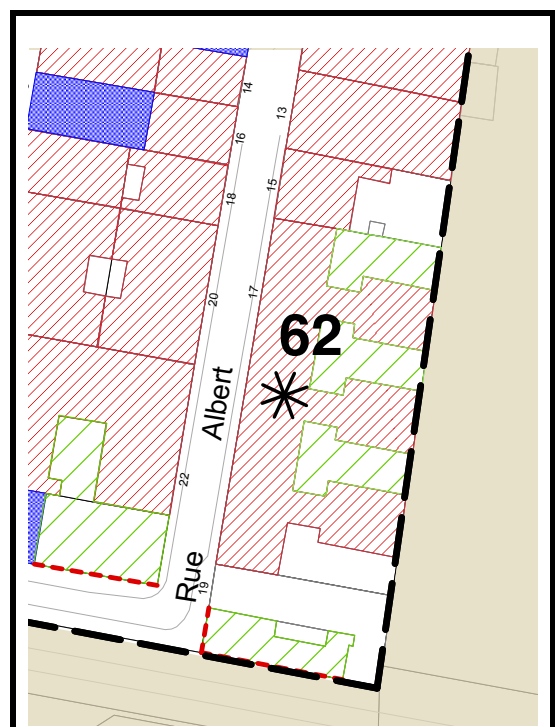
Description

Immeubles du XX^e siècle attribués à l'architecte Marcel Bernard, présentant une composition en peigne sur l'intérieur de l'îlot.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Les immeubles seront conservés dans leur intégrité de volume et d'aspect, les menuiseries et volets seront conservés ou remplacés à l'identique.





Immeuble - L. Carlier

3 avenue Georges Clemenceau 63

Description

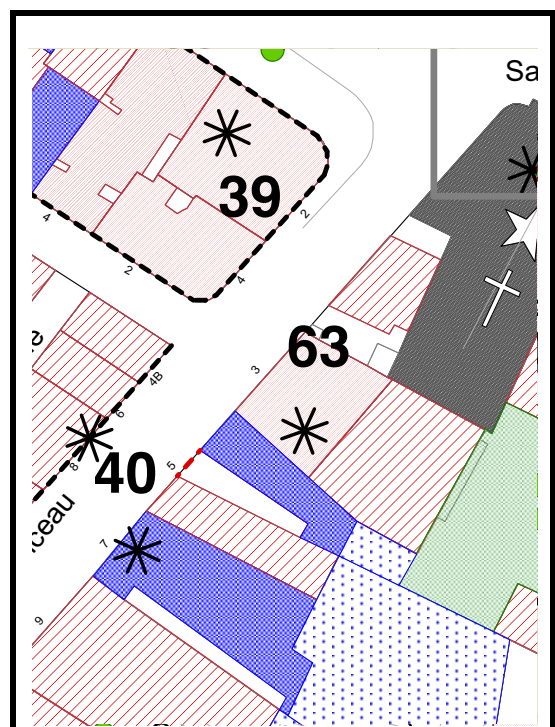
Immeuble de Léopold Carlier sur quatre niveaux avec RdC imposant par sa hauteur et ses larges baies. La porte donne le rythme symétrique des baies axées et surmontées de frontons en alternance triangulaires et demi-circulaires. Les lambrequins sont presque tous en place.

L'immeuble a été ravalée récemment et le mu pignon recouvert d'une peinture murale.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.





Immeuble

11 cours Gambetta – 2 Rue Brueys

64

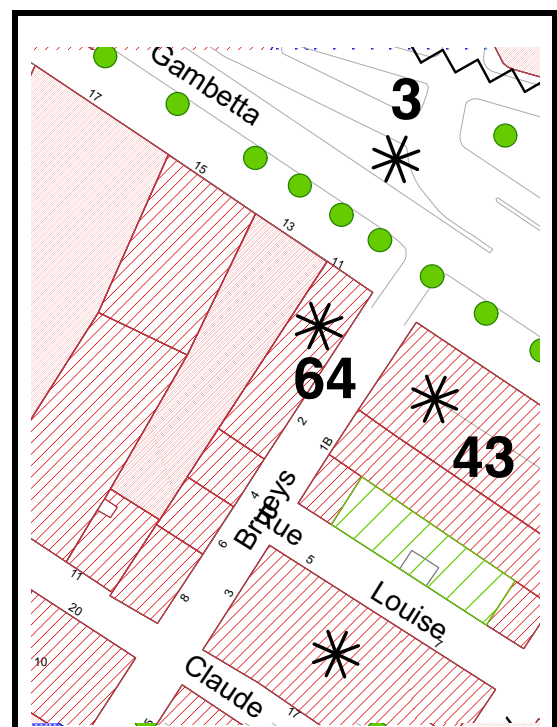
Description

Immeuble de style « Art Déco », de la première moitié du XX^e siècle, présentant une façade étroite sur le cours Gambetta, avec balcons à décors de ciment.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Le bâtiment devra être maintenu dans son caractère, les motifs et les éléments de second œuvre (menuiseries, volets, ...) seront maintenus.
Le rez-de-chaussée commercial devra être remanié afin de trouver plus d'unité avec le reste de l'édifice.





Immeuble Hôtel de Saint Priest

27 cours Gambetta **65**

Description

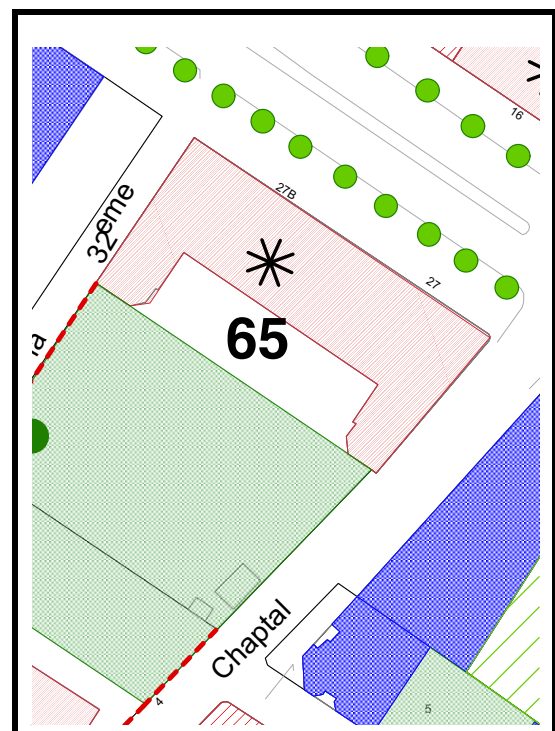
Immeuble du XIX^e siècle en partie modifié par E. Leenhardt. L'intervention de E. Leenhardt concerne l'aménagement du rez-de-chaussée en 1920 et le dessin des ferronneries.

Le bâtiment forme un avant d'îlot homogène sur le cours Gambetta. Il compte trois niveaux, le dernier est souligné par une corniche à modillons.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'immeuble devra être conservé dans son intégrité. Les modifications de façade ainsi que les surélévations sont interdites.





Immeuble

13 rue Toiras 66

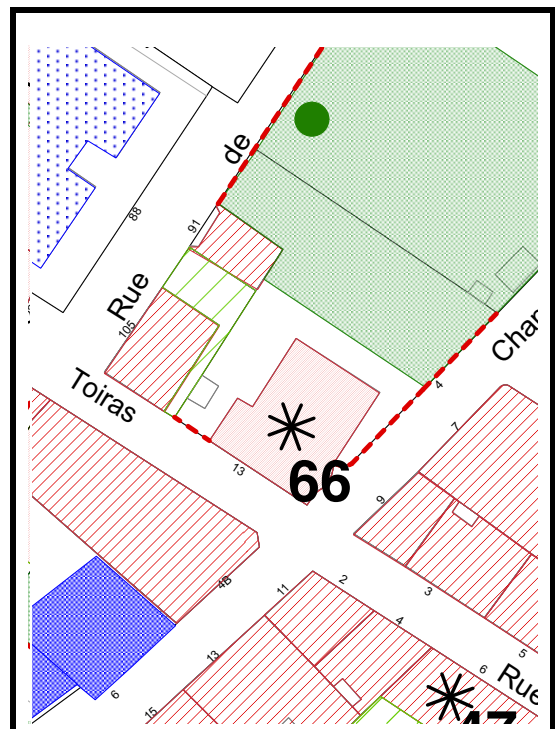
Description

L'ensemble du bâtiment construit en pierre de taille est composé de trois niveaux dont deux avec balcons en ferronnerie, d'un niveau en entresol et d'un niveau dans le brisis de la toiture. Il est agrémenté de modénatures en pierre, et de lambrequins.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti et du jardin sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect. Les modifications en façade sont interdites. Le ravalement de façade devra prendre en compte quelques reprises de pierre de taille qui sont dégradées.





Immeuble

10 rue Etienne Antoine 67

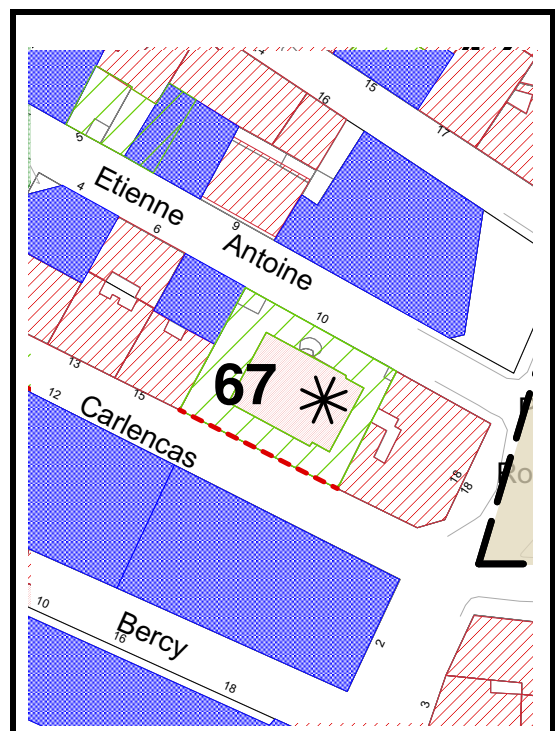
Description

Belle maison de maître avec jardin d'agrément. Immeuble en pierre enduit, avec pilastres d'angle. Petit pavillon accolé de même nature.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.
La restauration des toitures, des parements de pierre, des décors de céramiques, des enduits et des menuiseries devra se faire avec un soin particulier.





Immeuble

23 rue Ernest Michel

68

Description

Belle maison de maître avec jardin d'agrément et petit pavillon de gardien. La maison est marquée par un jeu d'avant-corps aux pilastres d'angle et balcons en ferronnerie.

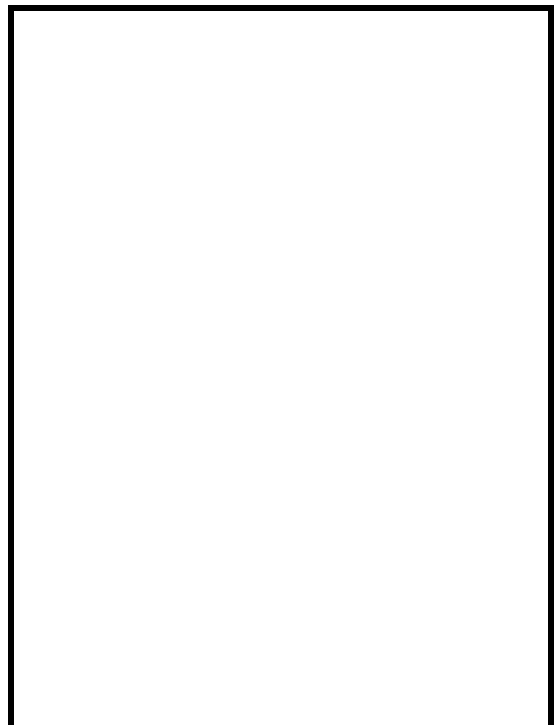
Chaque baie est surmontée d'une frise sculptée qui est coiffée d'une corniche et acrotère sculptée.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti et du jardin sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

La restauration des toitures, des parements de pierre, des enduits et des menuiseries, devra se faire avec un soin particulier, compte-tenu de la richesse des décors.





Immeuble

27 avenue Clemenceau 69

Description

Immeuble d'angle remarquable avec harmonie des travées et des balcons sur les deux façades, séparées par un pilastre engagé.

Le rez-de-chaussée est moins soigné rue de Bercy, ce qui accentue la valeur de la façade principale sur l'avenue Clemenceau.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

La restauration des toitures, des parements de pierre, des enduits et des menuiseries, doit se faire avec soin pour préserver la qualité des matériaux et mise en œuvre.



Immeuble

26 avenue Georges Clemenceau – 34, rue Balard

70

Description

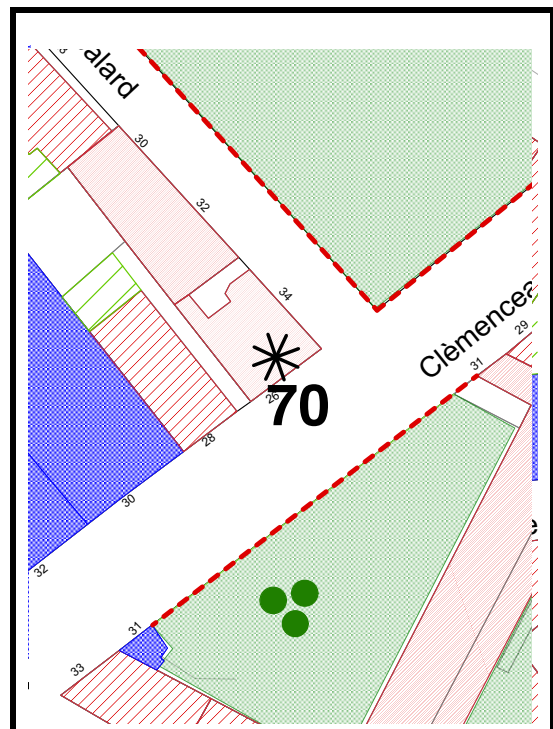
Immeuble d'angle avec travée de la porte d'entrée désaxée par rapport à l'ensemble de la composition architecturale.

Les baies géminées de cette travée accompagnent l'escalier et présentent certaines modénatures.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.





Immeuble

51 avenue Georges Clemenceau / Rue du Commerce

71

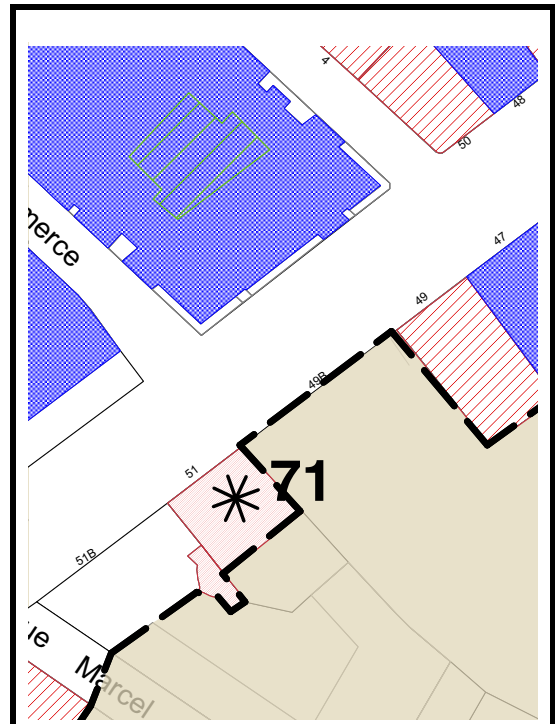
Description

Maison de deux niveaux sur rez-de-chaussée, présentant une composition soignée, avec effet de bossage, témoignant du gabarit ancien de l'avenue.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect
Toute modification en façade est interdite.





Immeuble

58 avenue Georges Clemenceau – 1 rue Fouques

72

Description

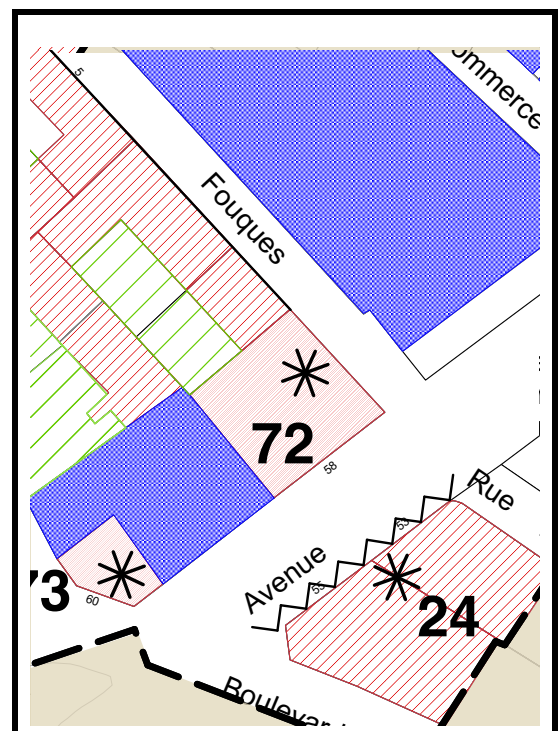
Immeuble d'angle de quatre niveaux avec pilastres d'angle. Les façades sont harmonieuses, mais l'accent est mis sur la façade avenue Georges Clemenceau : porte principale avec consoles en pierre, sculptés, d'allure monumentale, parement en pierre à bossage, balcons plus nombreux, frontons demi-circulaire...

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

Toute modification ou surélévation est interdite.





Immeuble

60 avenue Georges Clemenceau **73**

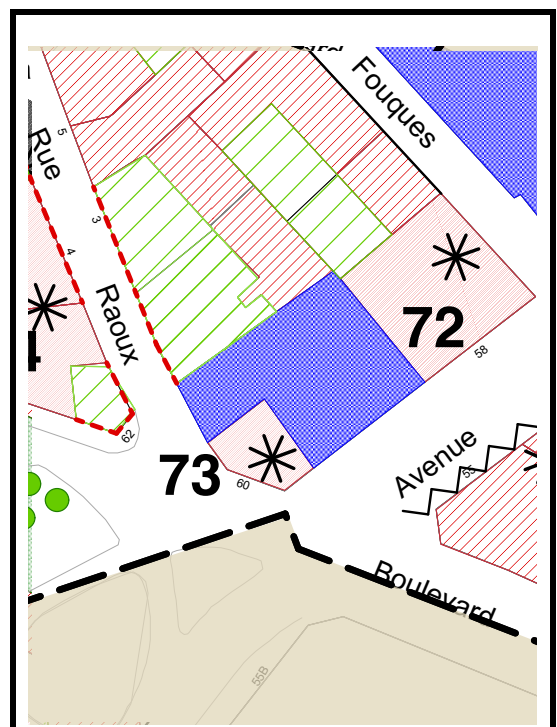
Description

Immeuble architecturé de type « Art Nouveau » avec ferronneries à volutes, faïences et frises colorées. Jacques Février, architecte.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect
Toute modification en façade est interdite.





Immeubles

2 et 4 rue Raoux / Boulevard Renouvier 74

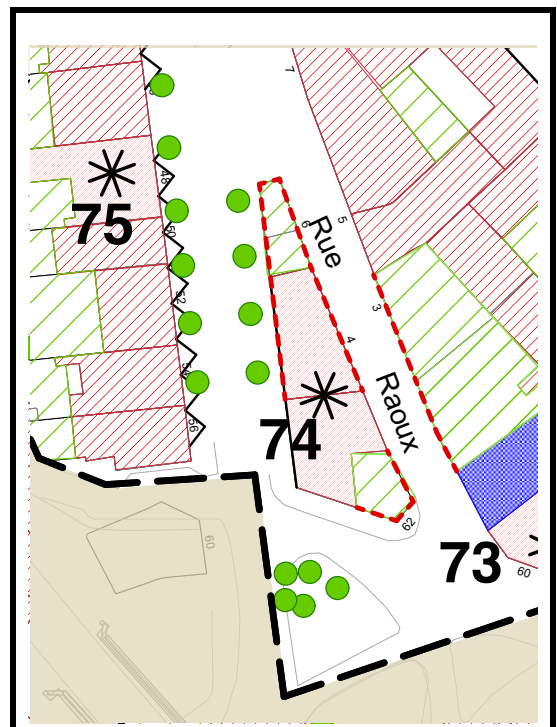
Description

Hôtels particuliers du XIX^e siècle dans la perspective du boulevard Renouvier.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

Les volumes seront conservés dans leur intégrité.
Les jardins seront préservés.





Immeuble

48 boulevard Renouvier 75

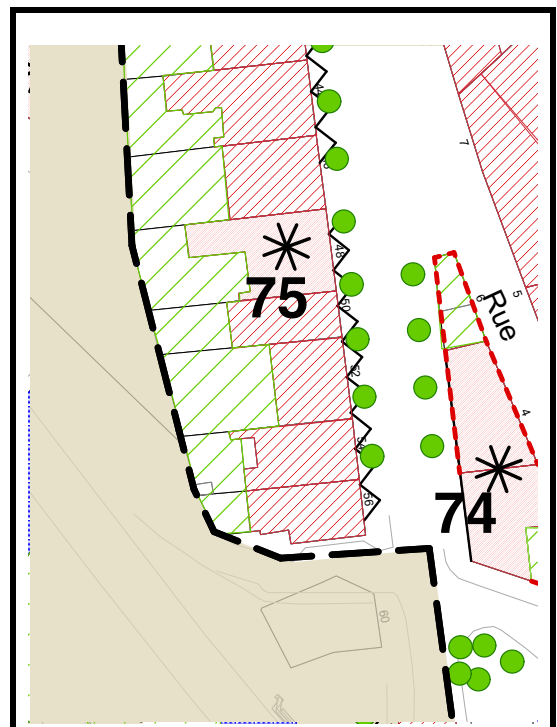
Description

Immeuble caractéristique du XIX^e siècle de trois niveaux dont un en brisis de toiture. Le balcon avec balustres en pierre marque l'entrée et il est surmonté d'une baie avec fronton demi-circulaire. Les balcons en ferronnerie de part et d'autre allègent la composition d'ensemble.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.
Toute modification ou surélévation est interdite.





Immeuble - E. Leenhardt

18 place Jean Antoine Chaptal 76

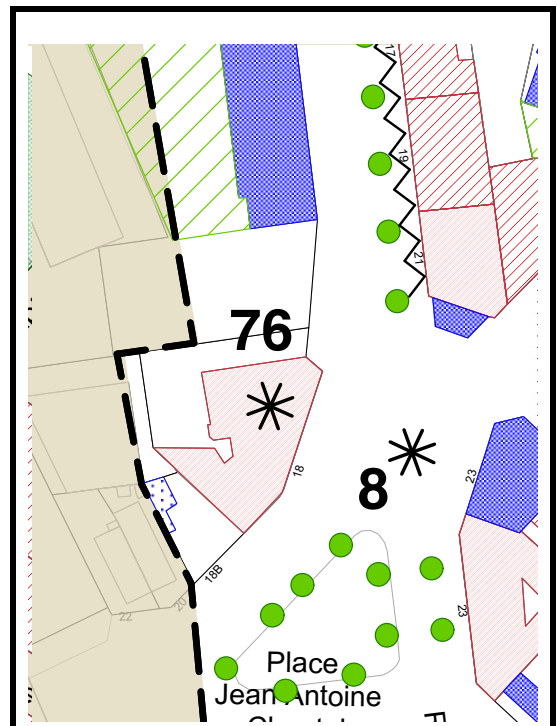
Description

La construction de cet hôtel particulier, œuvre de E. Leenhardt n'est pas datée, il est constitué de pierre de taille et petits moellons avec frises sculptées.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti et du jardin sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.





Hangars

Quartier Cémenceau Renouvier 77

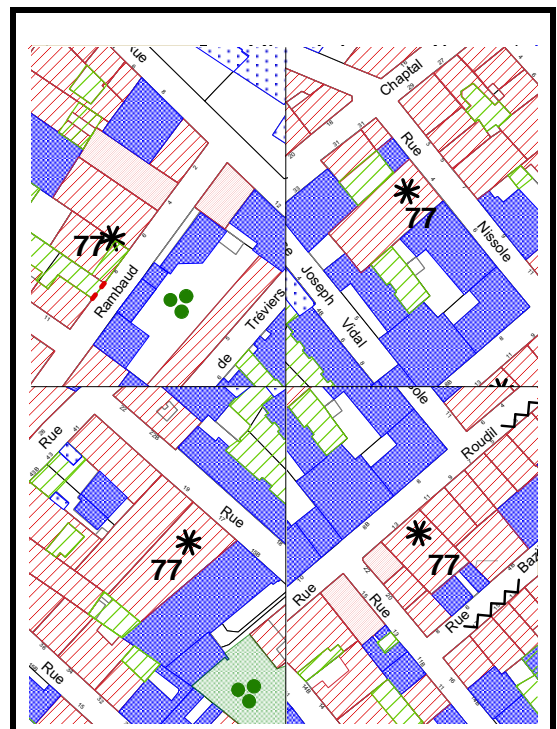
Description

Ces hangars se situent 6, 8 rue Rambaud, 4 rue Nissole, 17 rue Rigaud et 13 rue Roudil.
Ils se caractérisent par leurs grands volumes allongés, recouverts de toits à deux pentes et terminés par des façades pignons donnant sur les rues.
Le 17 rue Rigaud est de style « art déco »

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Les hangars témoignent de l'activité artisanale initiale des faubourgs sud et sont à conserver à ce titre.
Ils peuvent être le support d'activités diverses et enrichir ainsi la vie de ces quartiers.





Immeuble

24 rue Chaptal 78

Description

Immeuble à pan coupé orné de balcons à balustres constituant un repère urbain fort le long de la rue Chaptal.

Les façades de la rue Chaptal et du pan coupé sont en pierre de taille, avec un décor riche avec pilastres engagés à cannelures, chapiteaux, encadrements et consoles sculptées.

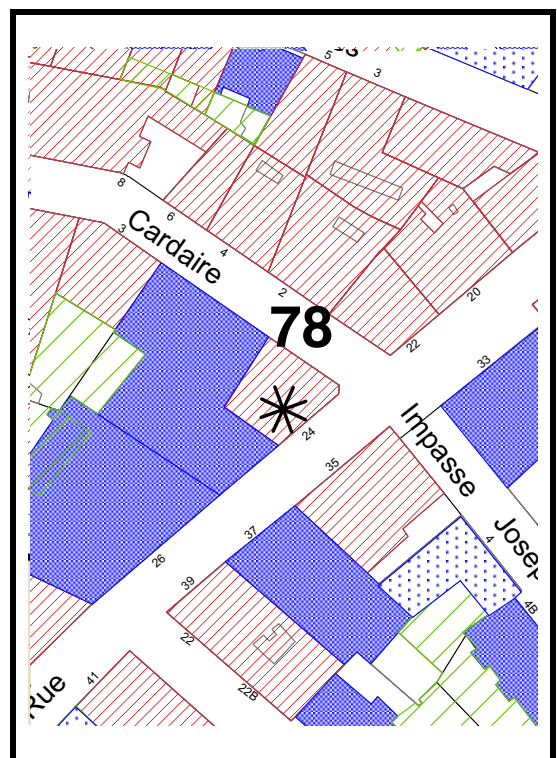
Certaines pierres sont usées, le rez-de-chaussée est peint, des enseignes et un climatiseur dégradent notamment l'aspect de l'immeuble.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

La façade mérite une restauration particulièrement soignée, compte tenu de sa position urbaine et de la qualité de son décor.

Les enseignes actuelles et le climatiseur doivent être déposés. Une enseigne qui mette plus en valeur la façade peut être envisagée.





Immeuble

4 place Bouschet de Bernard – Place Roger Salengro

79

Description

Immeuble d'angle intégrant une grande façade en pan coupé, ce qui permet un dégagement sur la place Bouschet de Bernard.

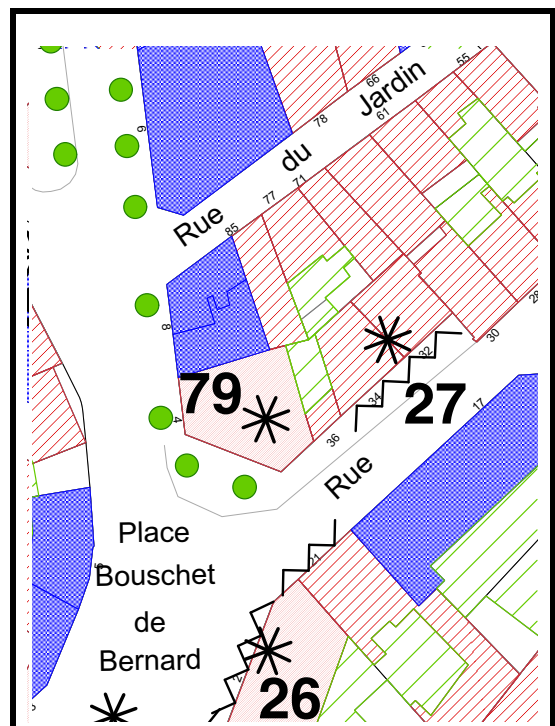
Les trois niveaux de l'immeuble sont régulièrement tramés par des baies de proportion identiques avec balcons et ferronnerie.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

Toute modification ou surélévation est interdite.





Immeuble

31 cours Gambetta – Angle de la rue de la Raffinerie

80

Description

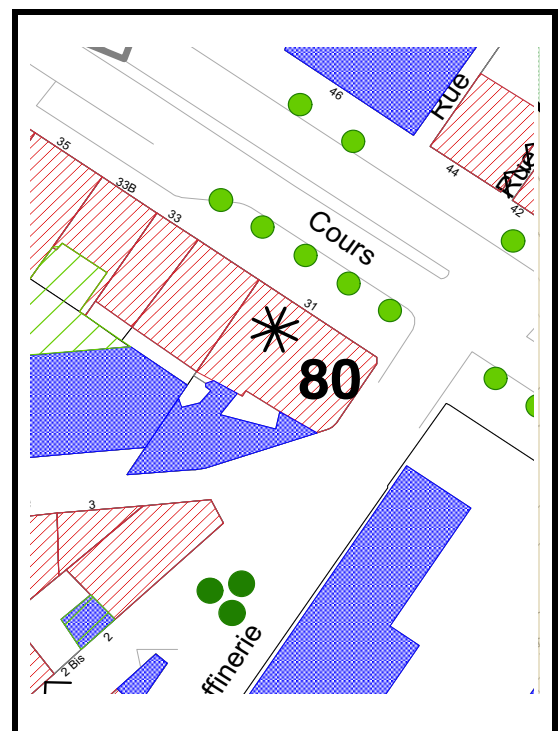
Immeuble de caractère en pierre et enduit sur deux niveaux avec composition de pilastres et arcs en RdC.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

L'immeuble sera conservé dans son intégrité, les surélévations sont interdites. Les affichages publicitaires devront être supprimés et les devantures du rez-de-chaussée mises en valeur.

Il serait nécessaire de dégager l'arrière de l'immeuble (rue de la Palissade) par la démolition de l'immeuble attenant.





Immeuble

27 rue de la Palissade – Place Roger Salengro

81

Description

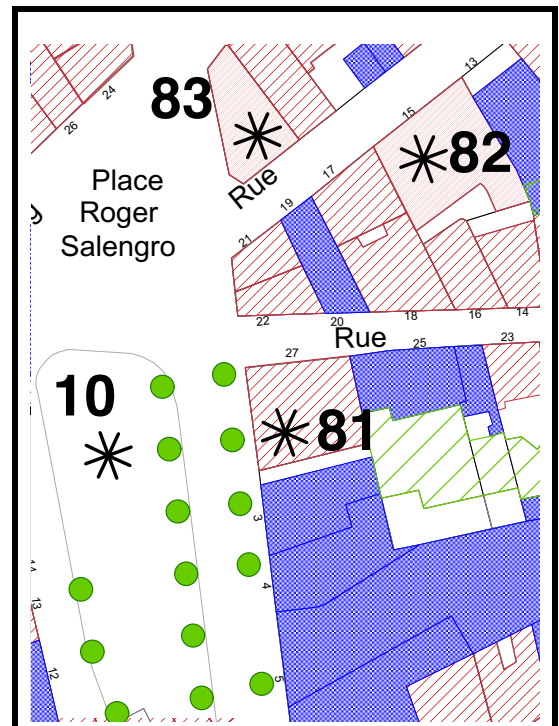
Immeuble de quatre niveaux en pierre et enduit avec encadrements des baies saillants, pilastres d'angle et ferronneries de balcon. L'immeuble se détache par ses proportions en vis à vis des mitoyens beaucoup plus bas.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect. La restauration éventuelle des toitures, des parements en pierre, des enduits et des menuiseries devra se référer aux textes réglementaires.

Le RDC sera enduit comme le reste des niveaux.





Immeuble

15 rue Daru 82

Description

Immeuble de quatre niveaux avec RdC surélevé laissant place aux soupiraux de caves. Les pilastres d'angle prolongent l'appareillage saillant en RdC avec cartouche sur trumeau.

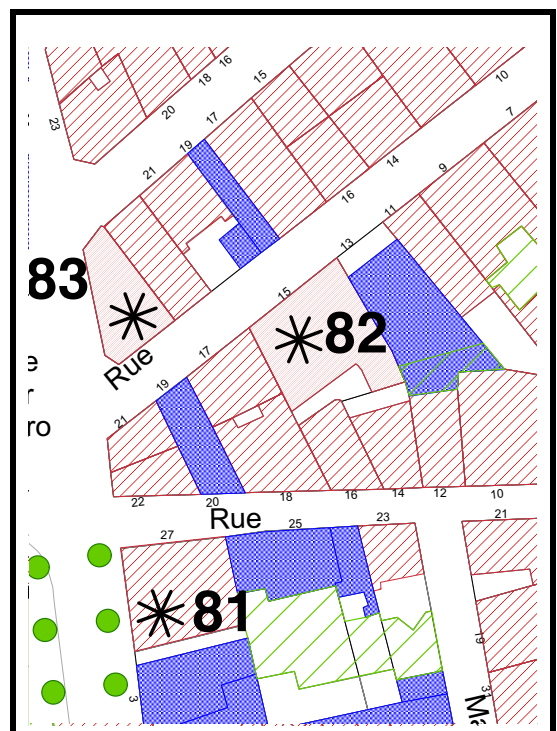
La composition de balcon alterne entre ferronnerie filante et ponctuelle pour marquer la porte d'entrée.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

Toute modification ou surélévation est interdite.





Immeuble 1 place Roger Salengro – Rue du faubourg Figuerolles **83**

Description

Immeuble de quatre niveaux formant angle avec pan coupé sur la place Roger Salengro. Certaines baies sont obstruées, dispositif certainement d'origine lié à la composition d'ensemble. Les contrevents, persiennes et menuiseries sont d'origine, sauf certaines situées au 2^{ème} étage.

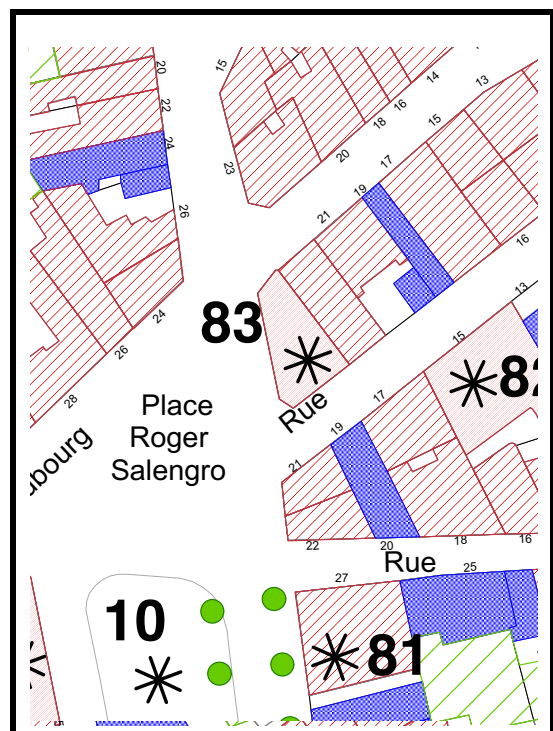
Les RdC ont été bouleversés par les commerces.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

Le RdC pourra être repris dans ses proportions d'origine (baie agrandie et non axée).





Immeuble 27 rue du Faubourg Figuerolles – Place Roger Salengro **84**

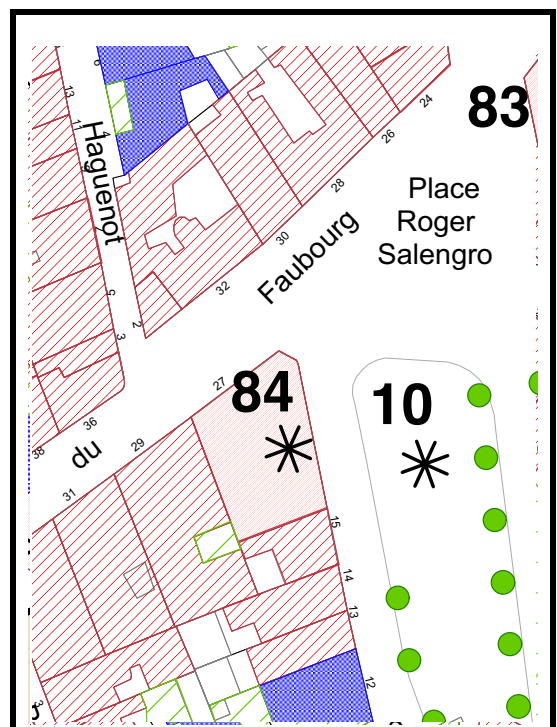
Description

Immeuble de quatre niveaux formant un pan coupé sur la place Roger Salengro. Il marque l'angle des rues par sa grande proportion vis-à-vis des mitoyens. De composition simple, il est remarquable par sa qualité de parement et de balcons réguliers.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.
Toute modification ou surélévation est interdite.





La « Tour Gayraud »

12 rue de la Tour Gayraud

85

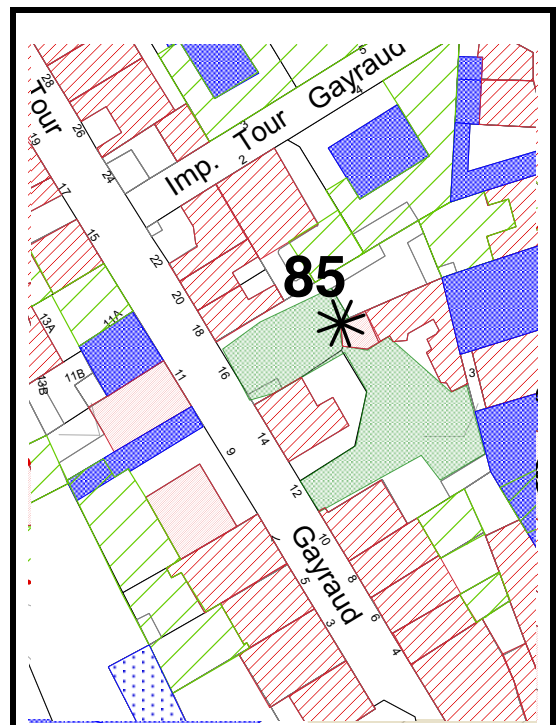
Description

Maison fin XIX^e, dominée par un dernier étage dont la corniche rappelle un crénelage.
 Cette « tour » est visible depuis l'espace public et a donné son nom aux voies alentours

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

La tour est devenue un élément identitaire du quartier et mériterait à ce titre d'être restaurée dans ses dispositions initiales.





Immeuble

1 avenue de Lodève – Rue Guillaume Pelicier

86

Description

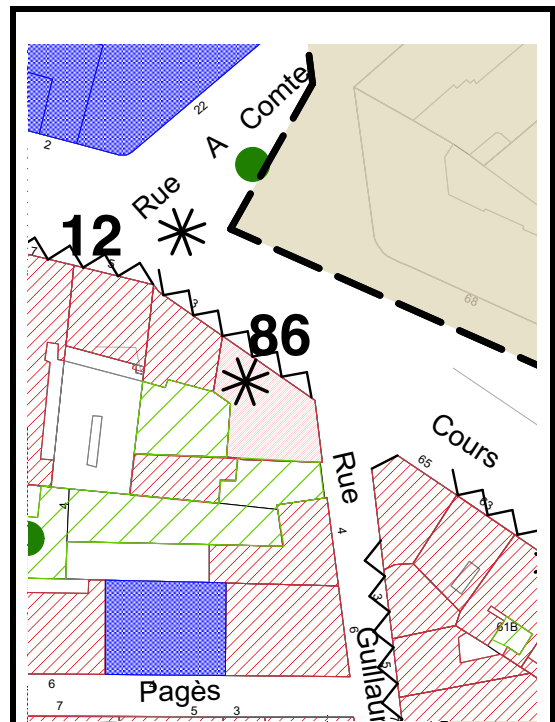
Immeuble remarquable par son emplacement (angle Cours Gambetta / Rue Guillaume Pelicier) et par sa qualité architecturale. Composé de quatre niveaux, la porte d'entrée marque les trois travées centrales, encadrées par des pilastres. Certaines menuiseries ont été modifiées, notamment les survitrages du RdC.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.

Toute surélévation ou modification est interdite. Les survitrages du RdC seront déposés afin de restituer les menuiseries d'origine.





Immeuble

122 rue Hilaire Ricard 87

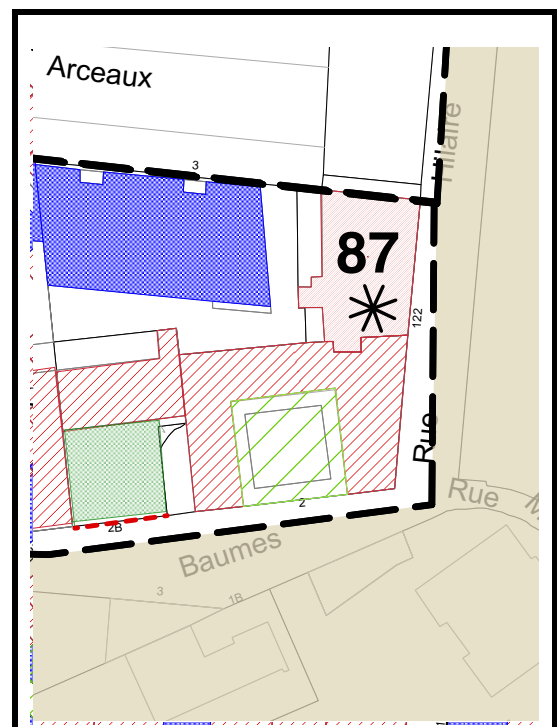
Description

L'immeuble isolé en pierre est remarquable par sa situation privilégiée en vis-à-vis des Arceaux et il présente une façade de caractère à deux corps avec coursives.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect. La restauration éventuelle des façades pourra restituer les coursives dans leur proportion d'origine. Les enduits pourront être repris à la chaux après purge des enduits.





Immeuble

2 rue Duval Jouve – rue Marioge 88

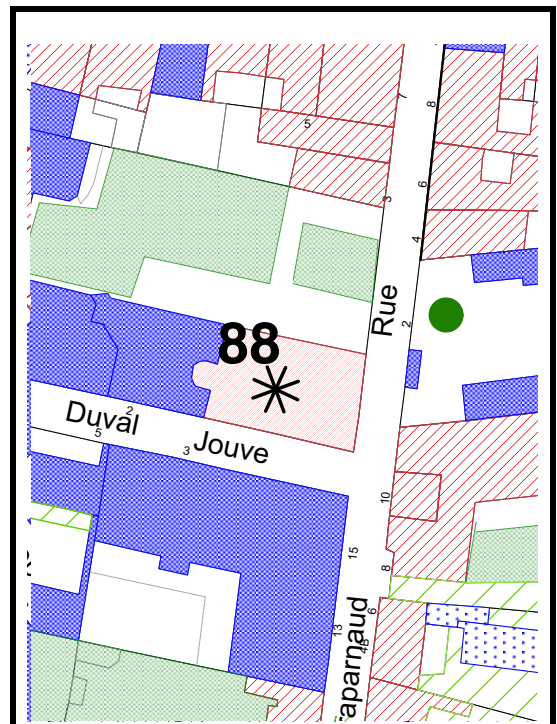
Description

L'immeuble d'angle présente quatre belles façades en briques et pierres. Les ouvertures modestes sur rue contrastent avec les ouvertures plus ouvragées donnant sur jardin où les consoles en pierre sculptées supportent de belles ferronneries.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti, du jardin et des murs de clôture sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.





Immeuble

13 – 15 Rue Gustave 89

Description

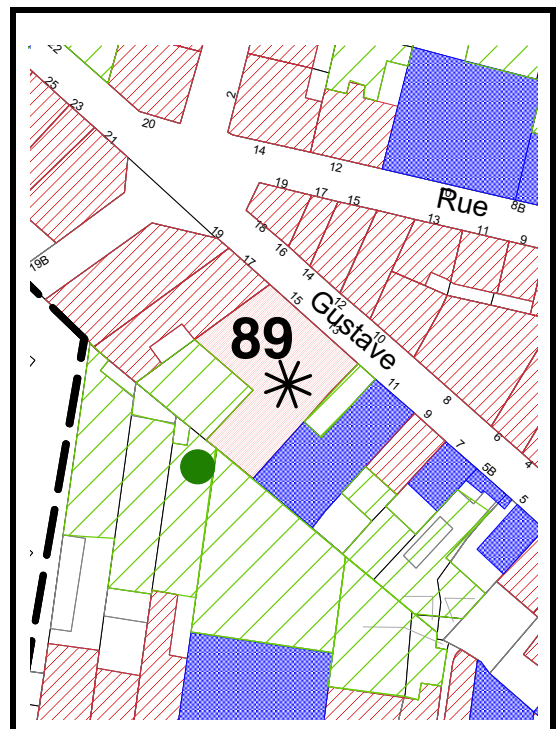
L'immeuble en pierre présente un rythme de travées régulier et des éléments en ferronnerie très intéressants.

La façade arrière s'ouvre sur un jardin intérieur protégé des vis à vis.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti, du jardin et des murs de clôture sera conservé dans son intégrité de volume et d'aspect.





Cité Zuccarelli

100 rue du fbg Figuerolles 90

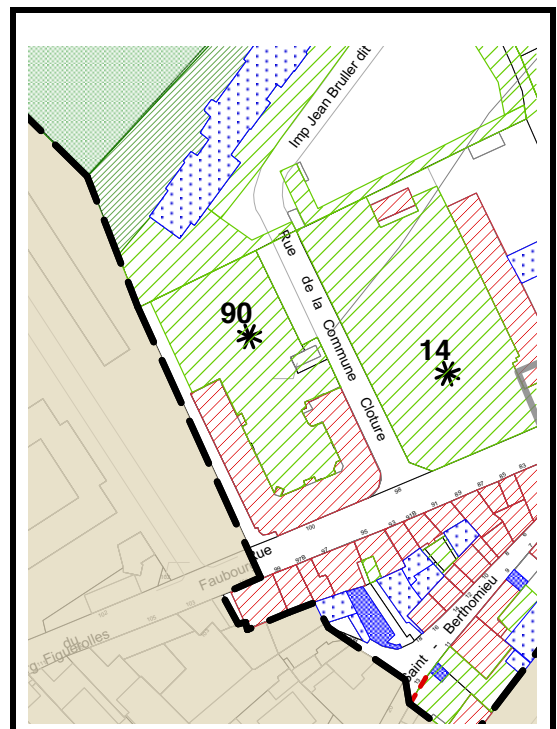
Description

La Cité Zuccarelli (dite la Grande Maison) est la première HBM de Montpellier construite en deux tranches (1937 et 1947). C'est un bâti en fer à cheval avec une cour centrale qui accueille environ 100 logements. Les façades, simples et sobres, expriment la destination de l'édifice et son aménagement intérieur. La réduction au minimum du prix de revient élimine les matériaux de luxe et l'emploi d'éléments décoratifs. Il marque l'entrée du faubourg.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'ensemble du bâti sera conservé dans son intégrité de volume et de matériaux.





Élément

51 rue du fbg Courreau 91

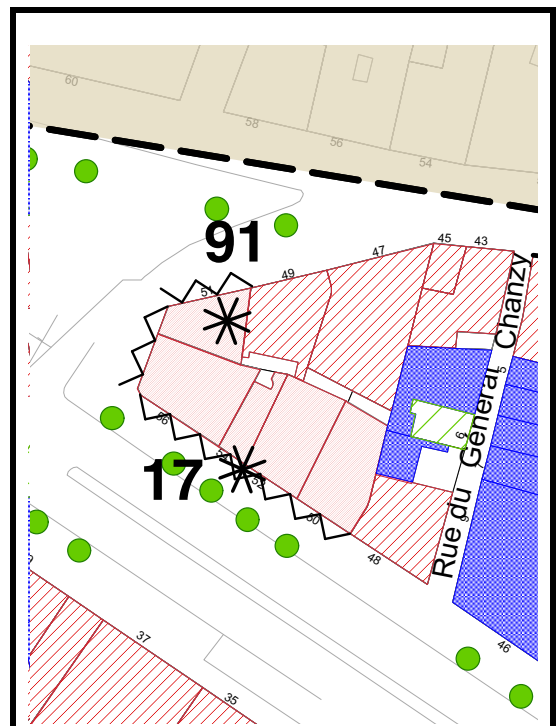
Description

Elément de modénature (Caducée) sculpté sur le pilastre supportant la console de balcon.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

L'élément sera conservé in situ.





Élément

37 rue du fbg Courreau

92

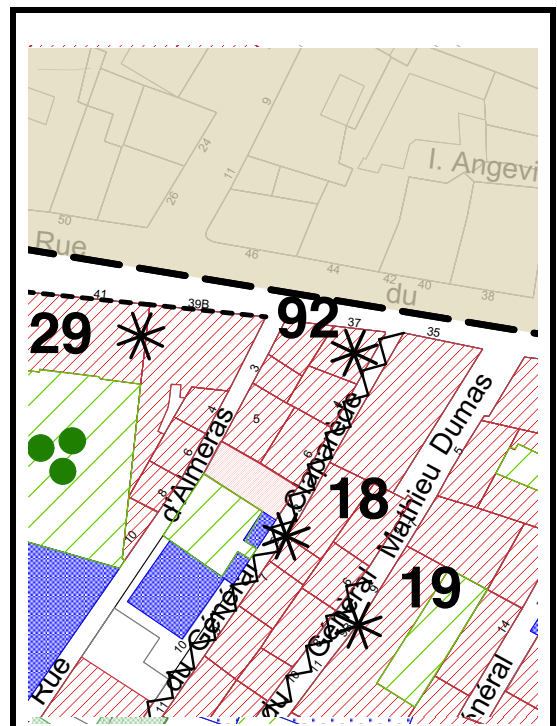
Description

Logette d'évier probablement datée du XVII^e ou XVIII^e siècle.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

L'élément sera conservé et mis en valeur in situ.





Élément

5 rue du G^{al} Campredon 93

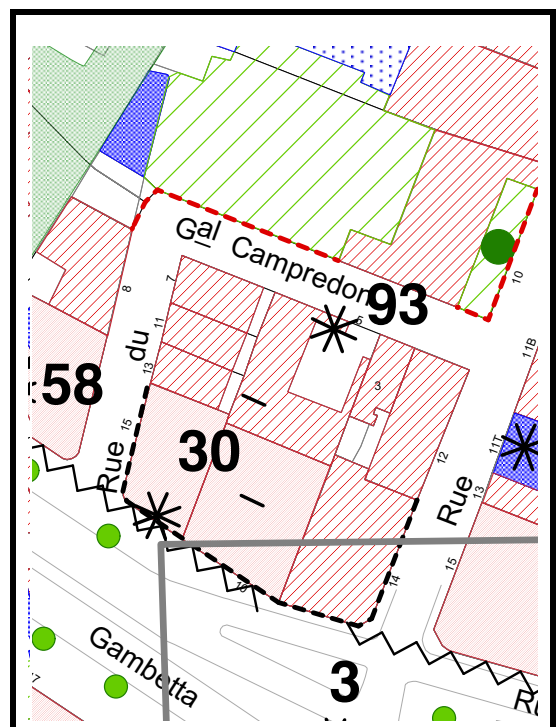
Description

Escalier ajouté au XX^e siècle sur un immeuble daté du XIX^e siècle. Cet élément est attribué à l'architecte Marcel Bernard.

Règles à suivre : type B

Prescriptions spécifiques

Dans la mesure du possible, cet élément sera conservé.





Élément

21 rue Dom Vaissette

94

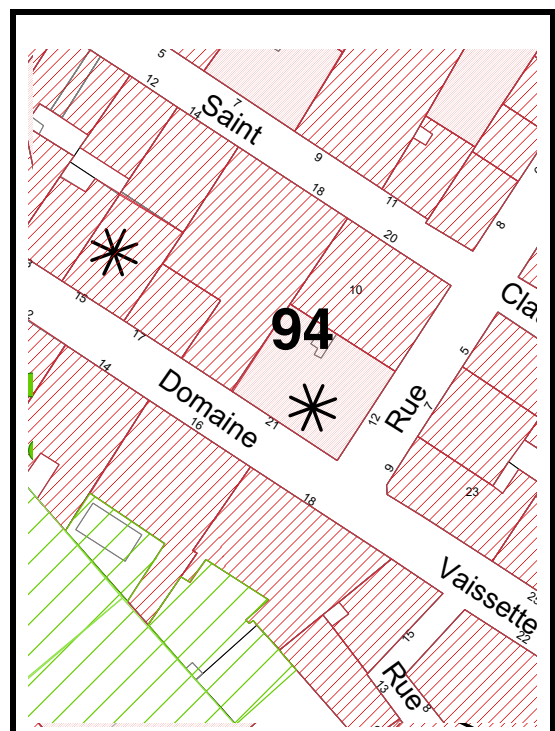
Description

Portail d'entrée de la fin du XVIII^e siècle avec clé sculptée.

Règles à suivre : type A

Prescriptions spécifiques

Le motif sculpté, comme le portail, seront conservés et restaurés.





Élément

2 rue Carlenças 95

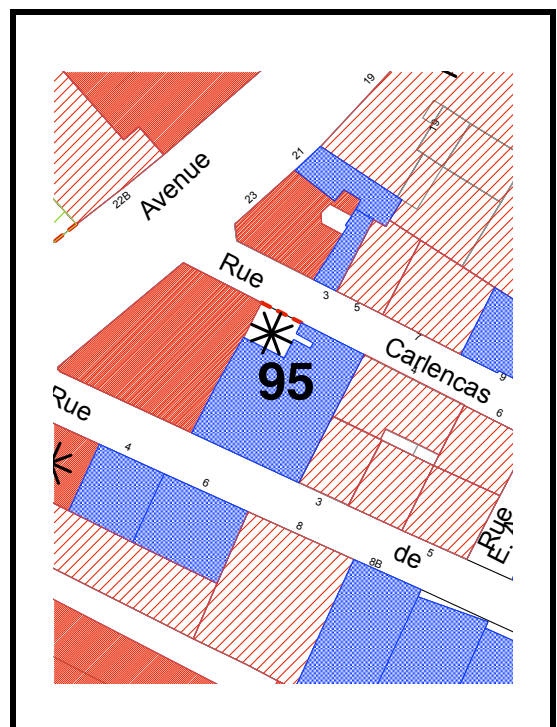
Description

Portail en pierre de taille ouvrant sur une courette.

Règles à suivre : type C

Prescriptions spécifiques

Les éléments en pierre de taille seront si possible conservés et restaurés et le volume de la courette devra être maintenu.



C... ANNEXE

1. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR LES RAVALEMENTS

1.1. COMPOSITION

DESCRIPTION

La perturbation de la composition d'une façade peut avoir pour origine :

- l'ajout, le bouchement ou la modification d'ouvertures ;
- le non respect des proportions traditionnelles des baies ;
- la suppression ou la modification d'éléments de modénature.

PRESCRIPTIONS

En cas de modification des façades, les principes de composition devront être maintenus ou restitués, les alignements de baies seront conservés.

Les ouvertures modifiées seront restituées dans leurs dispositions d'origine et les baies obturées seront rouvertes.

1.2. PAREMENT ET DÉCOR

1.2.1. Pierre de taille

DESCRIPTION

Les parements peuvent se présenter sous deux formes :

- soit tous les parements sont en pierre de taille ;
- soit l'utilisation de ce matériau est réservée à la modénature et au décor sur fond enduit : traitement du soubassement, des encadrements de baie, des bandeaux d'étage, des sculptures, de l'entablement sommital ou de la corniche.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags ;
- joints ouverts ou dégradés, érosion de surface ;
- fissuration, desquamation, éclats, lacunes.

PRESCRIPTIONS

1. Nettoyage des parements

Le procédé de nettoyage sera adapté selon le type de salissure rencontré :

- par hydro-gommage (< 3 bars pour la pression d'eau), fournir la notice de l'appareil pour validation du procédé (préciser l'utilisation d'une micro-fine < 3 microns) ;
- par lavage par ruissellement et/ou projection d'eau froide sous pression modérée et brossage doux.

Exclure les lavages haute-pression, sablage, brûlage et décapage chimique ou tout procédé risquant de dégrader la pierre.

2. Purge des éléments altérés

Il est d'abord nécessaire de débarrasser les parements des éléments altérés ou désaffectés :

- purge de la pierre altérée, des anciens mortiers de ragréage et de raccord ;
- suppression des éléments parasites organiques, en métal ou en bois.

3. Rejointoiement à la chaux

Les joints de maçonnerie doivent être regarnis :

- dégarnissage des joints dégradés ou au ciment, en conservation des joints en bon état, nettoyage à la brosse ;
- rejointoiement au mortier de chaux XHN selon constitution d'origine à l'identique des parements existants, avec humidification préalable.

4. Remaillage, reprise de fissure

- ouverture de la fissure ;
- agrafage par agrafes inox ou laiton croisées et positionnées dans les joints ;
- injection au coulis mortier de chaux XHN par gravité jusqu'à remplissage de la maçonnerie ;
- remaillage par éléments de pierre, identique à celles en œuvre, à cœur des maçonneries si nécessaire.

5. Restauration de la pierre

Les éléments en pierre doivent être remplacés ou réparés :

- changement des éléments de pierre fortement dégradés, en tiroir ou bouchon ponctuel de pierre identique à celle en œuvre sur le bâtiment ;
- ragréage ponctuel de pierres au mortier de chaux naturelle et résine avec armature métallique inox quand épaisseur > 2 cm, le cas échéant un parement en pierre sera réalisé par incrustation ;
- restauration des éléments décoratifs (corbeaux, clefs et panneaux sculptés et moulurés, bas-relief, etc.) :
 - . relevé préalable de détail pour reconstitution ;
 - . piquage des anciens ragréages et joints dégradés ;
 - . restauration des zones dégradées par minéralisation et/ou par ragréage des cavités et érosions au mortier de couleur et granulométrie identique à la pierre, compris armature inox ;
 - . rejointoiement à la chaux ;
 - . en cas de forte dégradation, dépose de l'élément et remplacement à l'identique ;
 - . application d'une eau forte ou patine d'harmonisation transparente le cas échéant.

6. Consolidation et étanchéité des balcons, protection des parements horizontaux : entablement, corniche, appui de baie

Les éléments en saillie doivent être protégés :

- les ouvrages horizontaux saillants de type : entablement, corniche, bandeau, fronton, devront être protégés par une couvertine en zinc, cuivre ou plomb ;
- les balcons seront retaillés et ragrés afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie. Le rejointoiement sera particulièrement soigné. Lorsque la pierre s'avère trop dégradée ou trop poreuse, une protection en plomb, zinc ou cuivre sera réalisée sur forme de pose en plâtre avec Kraft d'interposition. Les scellements de garde-corps seront révisés pour éviter le foisonnement des fers consécutifs à l'infiltration d'eau ; une protection par résine coulée pourra toutefois être acceptée sur les ouvrages les plus simples ;
- les appuis de baie seront retaillés si nécessaire afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie.

7. Patine

La surface des parements doit être, le cas échéant, protégée et harmonisée :

- application d'une patine à la chaux naturelle, faiblement dosée (1 volume de chaux pour 20 volumes d'eau), laissant transparaître la pierre. A l'exclusion de tout produit industrialisé couvrant la façade (peinture, résine, badigeon épais, etc.) ;
- une patine d'harmonisation pourra être réalisée en fin de chantier, en cas de nécessité, afin d'harmoniser les pierres anciennes avec les reprises. En aucun cas cette patine ne pourra être utilisée pour compenser une défaillance du nettoyage.

8. Seuil à remplacer

Souvent dégradés, les seuils des portes du rez-de-chaussée doivent être refaits :

- les seuils de portes visibles depuis la voie publique doivent être constitués d'un matériau s'intégrant à la façade. Le plus souvent ils seront en pierre calcaire. Exceptionnellement, ils pourront être réalisés en mortier pour réparation de pierre dégradée ou lorsque la façade est entièrement dépourvue de pierre de taille. Le carrelage, le marbre et tout autre revêtement synthétique sont proscrits.

1.2.2. Enduit à la chaux

DESCRIPTION

Les parements enduits se présentent sous deux formes :

- soit sur partie courante seulement, la modénature étant le plus souvent en pierre de taille ;
- soit sur l'ensemble de la façade avec ou sans décor.

Différentes sortes de finition ont pu être utilisées : taloché, lissé, fouetté, tyrolienne, etc.

Les décors, souvent présents même si parfois effacés, sont peints au badigeon coloré et soulignent les éléments d'architecture : bandeaux périphériques et d'encadrement de baie, filets, frises, chaînes d'angle, faux joints, etc.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags ;
- érosion de surface, faïençage ;
- fissuration, boursouffure, décollement, lacunes.

PRESCRIPTIONS

1. Piochement des enduits

- opérations préalables lorsque l'enduit présente un décor à restituer : relevés graphique et photographique. Eventuellement, des échantillons seront prélevés pour analyse et pour servir de modèle lors de la réalisation de l'enduit neuf ;
- piochement des enduits altérés avec toutes précautions pour ne pas dégrader les maçonneries et pierres de taille.

2. Enduit neuf au mortier de chaux naturelle en 3 couches

- préparation du support : refichage, rejointoiement, consolidation par injection selon l'état des maçonneries dégagées, reprise de fissure ;
- enduit à la chaux en 3 passes : gobetis, corps d'enduit et finition. La composition de l'enduit et la nature des sables devront être les plus proches possibles de celles de l'enduit d'origine. L'aspect et la technique employée pour la finition devront également être similaires à ceux d'origine (taloché, gratté, tyrolienne, etc.), y compris les éventuels décors engravés ou en ronde-bosse. En l'absence de vestiges d'enduit d'origine (supprimé ou remplacé) le choix du type d'enduit sera réalisé en référence à des modèles voisins. L'utilisation d'enduit bâtard (chaux/ciment, chaux/plâtre) sera exclusivement réservée aux bâtiments initialement construits avec ce matériau.

3. Application d'un badigeon de protection à la chaux naturelle

Réalisation d'un badigeon de chaux passé à la brosse en 2 couches croisées sur support humidifié.

4. Conservation de l'enduit existant

L'enduit existant pourra ou devra être conservé si :

- son état de conservation et sa composition le permettent :
 - . nettoyage par brossage léger ou projection d'eau froide sous pression modérée ;
 - . application d'une couche d'enduit de finition à la chaux et/ou d'un badigeon à la chaux naturelle selon son aspect (aucune surépaisseur par rapport à la modénature ne peut être autorisée).
- la qualité exceptionnelle de sa mise en œuvre (décor complexe) le justifie :
 - . consolidation des parties dégradées par injection, reminéralisation ;
 - . nettoyage par brossage léger ou projection d'eau froide sous pression modérée ;
 - . comblement des éventuelles lacunes par un enduit identique à celui en œuvre.

5. Décor au badigeon coloré à créer ou restituer

Le décor sera :

- restitué sur la base des relevés avant réfection de l'enduit ou d'une iconographie plus ancienne : technique et teinte à l'identique ;
 - créé suivant des modèles existants sur des édifices de style similaire.
- Les badigeons seront réalisés à la chaux et avec des pigments naturels.

1.2.3. Autres parements : façades des bâtiments récents

DESCRIPTION

D'autres types de parements peuvent se présenter, essentiellement sur le bâti contemporain (après la seconde guerre mondiale), proposant des matériaux et des techniques très variés.

Majoritairement, les murs de façade sont :

- en béton banché, couvert d'une peinture, d'un crépi ou laissé brut ;
- en agglomérés de ciment ou en briques creuses, couvert d'un enduit, crépi (organique ou minéral) teinté dans la masse ou peint.

Bien d'autres types de parements peuvent être rencontrés comme le verre, les bardages métal ou bois, la pierre agrafée, la faïence, etc.

Le présent cahier ne traite que des cas les plus courants.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags ;
- corrosion des fers, érosion ;
- fissuration, décollement, éclats, lacunes.

PRESCRIPTIONS

1. Nettoyage ou décapage des parements

Le procédé de nettoyage sera adapté au matériau et au type de salissure rencontré.

Nettoyage par :

- gommage ;
- lavage par projection d'eau sous pression adaptée.

Le procédé de décapage sera adapté au matériau rencontré.

Décapage de peinture ou crépi par :

- brûlage, décapage chimique ;
- sablage, gommage ;
- projection d'eau sous pression.

2. Reprise sur parement dégradé

Il est d'abord nécessaire de débarrasser les parements des éléments altérés ou désaffectés.

Selon les dégradations rencontrées, les interventions suivantes seront réalisées :

- purge des parties altérées, des anciens mortiers de ragréage et de raccord ;
- traitement anti-corrosion des fers à bétons corrodés ;
- ragréage au mortier compatible ;
- rebouchage des fissures.

3. Application d'un revêtement de finition

Suite au décapage de la façade ou sur enduit ciment neuf :

- préparation du support et application éventuelle d'un primaire adapté ;
- application d'une peinture organique, silicate ou minérale adaptée au support ;

1.3. ÉLÉMENTS DÉSAFFECTÉS OU PARASITES

Description

Ensemble des éléments n'ayant pas lieu d'être sur une façade (liste non exhaustive) :

- canalisation d'eaux usées et eaux vannes ;
- parabole, antenne TV, climatiseurs, étendoir fixe, etc.

Prescriptions

Ces éléments devront être supprimés ou déplacés afin de ne pas être visibles.

Les réseaux EU et EV ne peuvent rester apparents, ils devront être intégrés, soit à l'intérieur du bâtiment soit en saignée ou toute autre solution permettant de les dégager de la façade. Ils ne devront en aucun cas être raccordés sur une descente d'eaux pluviales.

1.4. EAUX PLUVIALES ET TOITURE

Description

Les égouts de toiture sont de trois types :

- avant-toit débordant en bois (chevron et volige) ;
- génoise en terre cuite (tuile et parefeuille) ;
- corniche et entablement en pierre de taille.

Le réseau de collecte des eaux de pluie comprend :

- les gouttières pendantes, chéneaux, et descentes majoritairement en zinc, parfois en plomb, fonte ou terre cuite ;
- les dauphins en fonte en pied de chute se substituant au zinc peu résistant aux chocs.

Les parties ou éléments de toiture visibles depuis le domaine public sont :

- les brisis de toiture en ardoise et leur zinguerie ;
- les lucarnes ;
- les souches de cheminées, les épis de faîtage, etc.

Prescriptions

1. Avant-toit débordant en bois :

- révision, remplacement des bois dégradés : chevrons, volige ;
- restitution d'éventuelle lacune et reconstitution d'avant-toit débordant pouvant comporter des éléments de décor ;
- mise en peinture ou lasure après décapage des pièces conservées.

2. Corniche ou entablement en pierre :

- révision, remplacement ou création d'un habillage en zinc, en cuivre ou en plomb ;
- nettoyage et préparation du support ;
- pose d'un feutre ou kraft d'interposition ;
- la pose permettant la libre dilatation du métal y compris toutes sujétions de recouvrement, fixation, agrafage, ourlets et solins ;
- protection des remontées par engravure avec rejointoiement au mortier de chaux.

3. Génoise :

- nettoyage à l'eau et à la brosse ;
- rejointoiement au mortier de chaux après dégarnissage de joints dégradés et humidification ;
- restitution d'éventuelle lacune avec matériaux identiques.

4. Gouttière pendante :

- révision de gouttière pendante : nettoyage, vérification des fixations et de la pente ;
- remplacement ou création de gouttière pendante en zinc ou en cuivre.

Les gouttières ne doivent pas être peintes.

5. Chéneau :

Les chéneaux, encaissés ou non, sont souvent invisibles de la voie publique, car trop en retrait ou masqués par une balustrade en pierre. Toutefois, un défaut d'étanchéité peut dégrader la façade au même titre qu'une gouttière. Dans ce cas, la réfection pourra être intégrée au ravalement :

- révision de chéneau en zinc, plomb ou cuivre non peint : nettoyage, vérification des solins ;
- remplacement ou création de chéneau en zinc, plomb ou cuivre ;
- nettoyage et préparation du support ;
- pose d'un feutre ou kraft d'interposition ;
- protection des remontées par engravure avec rejointoiement au mortier de chaux.

6. Tuyau de descente d'eaux pluviales :

- révision de descente : nettoyage, vérification des fixations ;
- remplacement ou création de descente en zinc ou cuivre.

Les tuyaux ne doivent pas être peints.

Des descentes en terre cuite souvent vernissée, ou en fonte souvent cannelées (à usage exclusif des eaux de pluie) peuvent être rencontrées : elles seront conservées et restaurées.

7. Dauphin en pied de descente :

- révision de dauphin en fonte : nettoyage, vérification des fixations et mise en peinture ;
- remplacement, complément ou création de dauphin en fonte sur une hauteur de 2 m et mise en peinture (teinte à valider dans la déclaration préalable).

1.5. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Description

Ces menuiseries sont constituées le plus souvent d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- porte d'entrée ;
- porte de garage ou de remise ;
- fenêtres, portes-fenêtres et châssis fixes ;
- volets et contrevents ;
- lambrequins et stores en bois (ou fer ou zinc) ;
- stores à lamelles en bois.

Prescriptions

L'ensemble des menuiseries extérieures (portes, portes fenêtres, fenêtres et volets) devra être conforme à la typologie de l'immeuble.

Les menuiseries non conformes en raison de la nature du matériau ou de leur aspect seront remplacées, le cas échéant, par des menuiseries neuves suivant le modèle ancien présent sur l'édifice ou un modèle similaire avoisinant.

Les menuiseries d'origine en bon état de conservation seront préférentiellement conservées et restaurées.

Dans le cas contraire, elles seront refaites suivant le modèle existant.

Les menuiseries conservées dont la couleur n'est pas satisfaisante devront être repeintes.

1. Restauration de menuiseries existantes conservées :

- remplacement des parties dégradées par enfustage ou empiècement, remise en jeu.

2. Remise en peinture de menuiseries anciennes conservées :

- prévoir décapage préalable des vieilles couches de peintures,
- application de deux couches de peinture glycérophtalique sur menuiseries anciennes.

3. Remplacement de menuiseries dégradées ou non conformes, création :

- suivant modèle ancien présent sur l'édifice ou sur un modèle similaire avoisinant ; seront respectés la composition générale de la menuiserie avec ou sans imposte, l'implantation, la partition, les proportions et l'alignement du vitrage ;
 - la menuiserie sera placée en retrait du nu extérieur de la façade ;
 - les éventuels coffres de volets roulants des commerces doivent être intégrés à la maçonnerie ou à la menuiserie, ceux placés aux étages seront conservés, intégrés ou supprimés selon le règlement.
- Dessins en plan, coupe et élévation, échelle 1/20e, à fournir à la demande d'autorisation de travaux.

4. Mise en peinture de menuiseries neuves

- application d'une couche de préparation et de deux couches de peinture glycérophtalique sur menuiseries neuves.

5. Lambrequins et stores à lamelle à restaurer ou restituer :

- travaux à réaliser en suivant les dispositions du modèle ancien présent sur l'édifice ou d'un modèle similaire avoisinant, et mise en peinture.

1.6. FERRONNERIES

Description

Ces ferronneries (fer forgé, fonte, aciers) sont constituées le plus souvent d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- garde-corps et barres d'appui ;
- grilles et barreaudages ;
- ancrés de tirant.

Prescriptions

1. Restauration de ferronnerie altérée à conserver :

- remplacement des éléments altérés ou manquants et vérification des scellements.

2. Remplacement de ferronnerie altérée ou inadaptée, création :

- réalisation suivant modèle ancien présent sur l'édifice ou sur un modèle similaire avoisinant et scellements dans les maçonneries.

Dessin en plan, coupe et élévation échelle 1/20 à fournir à la demande d'autorisation de travaux.

3. Traitement anticorrosion et mise en peinture des ferronneries :

- application d'une couche anti-corrosion et de deux couches de peinture glycérophtalique sur ferronneries neuves et sur ferronneries anciennes compris décapage préalable des vieilles couches de peinture.

Les grilles seront sans cadre, placées en tableau et en retrait du nu de la façade, dans les encadrements ou le cas échéant placées en applique avec une saillie peu importante.

Les barreaux seront droits et ronds avec des traverses en fer plat.

1.7. RÉSEAUX FILAIRES

Description

Ces réseaux comprennent le plus souvent :

- des câbles électriques du réseau public ;
- des câbles de téléphone ;
- des câbles d'antenne de télévision ;
- des câbles d'éclairage public.
- des câbles de fibre optique.

Prescriptions

1. Réseau filaire appartenant au(x) propriétaire(s) de l'immeuble :

- les réseaux d'alimentation d'appareil électrique et de câble d'antenne de télévision devront être supprimés et intégrés à l'intérieur du bâtiment.

2. Réseau filaire appartenant à des concessionnaires ou aux services publics :

- les réseaux seront supprimés lorsqu'ils sont désaffectés, avec l'accord du concessionnaire ;
- s'ils ne peuvent être déposés, ils seront rationalisés, regroupés et mis en discrétion par un repositionnement adapté au cas par cas respectant l'architecture (sous génoise, sur bandeau, sous balcon) et une mise en peinture de la teinte du support.

Le ou les propriétaires ou le syndic est tenu de faire les démarches auprès des concessionnaires pour obtenir leur accord et/ou leur intervention.

1.8. DEVANTURES COMMERCIALES

Description

L'ensemble des éléments qui composent la devanture d'un commerce se présente le plus souvent ainsi :

- une devanture, comportant ou non une ou des vitrines ;
- un rideau ou une grille de sécurité, enroulé en linteau ou plié en tableau ;
- une ou des enseignes posées en applique ou en drapeau, lumineuse ou non ;
- un éclairage extérieur sur l'enseigne ou sur l'entrée ;
- un store ou banne protégeant l'entrée ou la terrasse.

Préconisations

De façon générale, les devantures devront s'intégrer dans leur environnement par l'utilisation de matériaux et de teinte en harmonie avec la façade.

Les éléments en applique, les enseignes ou bannes ne devront pas nuire à la lecture de l'architecture, mais au contraire utiliser celle-ci pour composer la devanture.

Menuiserie, vitrine, rideau et grille métallique placés en tableau devront être positionnés en retrait du nu extérieur de la façade d'au moins 15 cm.

Les enseignes en applique et en drapeau, ainsi que l'éclairage extérieur devront se conformer à la réglementation locale de publicité en vigueur.