

# AVAP de LODÈVE

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

## Site Patrimonial Remarquable



# RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Remerciements étude de ZPPAUP :*

*Monsieur Carrière ; Monsieur Jean-Michel Cerviotti, architecte à la Communauté de commune du Lodévois et Larzac ; Monsieur Pierre Garmy , Directeur UMR (Unité Mixte de Recherches) 5140 Archéologie des Sociétés Méditerranéennes ; Madame Miguet, Directrice des Archives Départementales de l'Hérault ; Madame Vallès-Bled, Conservatrice du Musée de Lodève ; Monsieur Jean-Louis Vayssettes, Service du Patrimoine Régional, Région Languedoc-Roussillon ; Monsieur Alain Vernet, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault ; Monsieur Jean-Pierre Giraud, Directeur Régional de l'Archéologie Languedoc-Roussillon ;*

*ainsi que les personnes qui ont participé aux entretiens pour le volet ethnologique :*

*Madame Marie-Laure Genton, Ateliers de pédagogie personnalisée ; Madame Martinez, Espace Luteva ; Monsieur Bruno Vanbockstael, Métaphores ; Mesdames Nicole Scaniolari et Durand, CCAS ; Soraya, restaurant La Chamelle ; Angèle R. ; Annette C. ; Christine B. ; Christine D. ; Dominique J. ; Hadj M ; Josepha T. ; Nadir K. ; Mauricette M. ; Sylvie R.,*

*Ont participé à l'élaboration de l'étude ZPPAUP :*

*Christine Ancey, architecte du Patrimoine ;  
Claude Aznar-Pribetich, architecte du Patrimoine ;  
Anna Zisman, ethnologue.*

*Remerciements étude d'AVAP :*

*Sophie Loubens, architecte des Bâtiments de France, chef de l'UDAP 34 ;  
Aurélié Harnéquaux, ingénieure UDAP 34 ;  
Gaelle Lévêque, Ville de Lodève, adjointe à l'urbanisme ;  
Carine Vidal-Dieudonné, Communauté de Communes Lodévois & Larzac, directrice du service Habitat, Urbanisme et Patrimoine (HUP) ;  
Amandine Planté, Communauté de Communes Lodévois & Larzac, instrutrice des autorisations d'urbanisme et chargée de mission PLUi, service HUP ;*

*Ont participé à la poursuite et à la finalisation de l'étude d'AVAP :*

*Harmonie Dagneau, agence Bruguerolle, urbaniste et sigiste ;  
Gaelle Masclaux, infographiste ;  
Gabrielle Raynal, DOMENE scop, programmiste environnementaliste ;  
Jean-Jacques Cornu, DOMENE scop, ingénieur thermicien ;  
Solime Gnaro, DOMENE scop, architecte.*

# SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

## **I - CONTEXTE DE L'ÉTUDE**

1. Présentation de l'étude et de son contenu .....	5
2. Présentation de la commune .....	7
3. Évolutions de la ville depuis l'étude de ZPPAUP en 2010 .....	16
4. Servitudes de protection et archéologie .....	18

## **II - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC**

1. Approche patrimoniale, paysagère, urbanistique et architecturale .....	23
2. Approche bioclimatique et environnementale .....	37
3. Synthèse .....	39

## **III - LES ENJEUX DE L'AVAP** .....

41

## **V - LE PROJET D'AVAP**

1. La délimitation de l'AVAP et des secteurs règlementaires .....	42
2. Le fichier immobilier .....	46
3. Les secteurs à enjeux .....	47
4. Le règlement graphique et écrit .....	48
5. Articulation de l'AVAP avec le futur PLU .....	52



# I – LE CONTEXTE DE L'ÉTUDE

## 1. Présentation de l'étude et de son contenu

La Ville de Lodève, par délibération en date du 24 avril 2004 a engagé le projet de création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Après la réalisation du diagnostic et d'une ébauche de périmètre, l'étude a été arrêtée en 2009.

Depuis la loi Grenelle II de 2010, les ZPPAUP doivent être transformées en Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). La mise à l'étude de l'AVAP a été prescrite le 14 décembre 2014 en vue d'un classement en site patrimonial remarquable (loi LCAP du 7 juillet 2016). Cette étude est portée par la Communauté de Communes Lodévois et Larzac (CCL&L).

## *Objectifs et contenu de l'AVAP*

L'AVAP est une servitude d'utilité publique dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie et la pérennité et la mise en valeur d'un patrimoine dont les intérêts peuvent être multiples. L'AVAP implique des effets sur les documents d'urbanisme et les autorisations préalables à l'usage des sols. Ses orientations particulières en matière de protection du patrimoine et des espaces participent du projet d'urbanisme.

En application de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) se substituent aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). L'AVAP a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable (circulaire du 2 mars 2012 relative aux AVAP).

Ce dispositif est adapté à une gestion cohérente du centre historique de Lodève, et de ses abords, qui place la protection du patrimoine au cœur des préoccupations.

La prise en compte, la préservation et la mise en valeur du patrimoine, constituent en elles-mêmes des réponses aux objectifs de développement durable.

L'analyse architecturale, urbaine, paysagère et patrimoniale développée dans le diagnostic permet d'établir les valeurs fondamentales de Lodève sur lesquelles s'appuyer pour déterminer les conditions de traitement qualitatif du bâti et des espaces urbains et privés tenant compte des objectifs de développement durable.

Au delà de la servitude, l'intérêt de l'AVAP est d'inscrire la mise en valeur des patrimoines dans le projet urbain, c'est à dire **construire la ville de demain en intégrant la mise en valeur des patrimoines**.

Le projet de ZPPAUP établi en 2010 comprend :

- un **rapport de présentation**, qui, avec son analyse, permet de fonder le règlement et de proposer un projet raisonné de mise en valeur ;
- un **plan de délimitation** accompagné d'un plan détaillé de zones soumises à des règles spécifiques ;
- un **règlement** de la ZPPAUP.
- un **fichier immobilier** en annexe qui précise pour chaque parcelle les enjeux patrimoniaux et renseigne les propriétaires et professionnels sur les éléments ou ouvrages à mettre en valeur ainsi que sur les corrections, aménagements ou travaux à réaliser.

La présente étude a pour objet l'actualisation et la finalisation du projet de ZPPAUP.

L'AVAP de Lodève est composée :

#### **D'éléments réglementaires :**

- un rapport de présentation
- un règlement écrit avec une annexe réglementaire listant les ouvrages remarquables
- 5 plans réglementaires :
  - Plan de délimitation et zonage au 1/5000ème
  - Plan réglementaire détaillé du centre ancien au 1/1000ème
  - Plan réglementaire Nord au 1/2000ème
  - Plan réglementaire Sud au 1/2000ème
  - Plan réglementaire Ouest au 1/2000ème

#### **D'éléments non réglementaires :**

- un diagnostic architectural, urbain, paysager, patrimonial et environnemental
- un plan de synthèse du patrimoine industriel et hydraulique (2009)
- un fichier immobilier
- un carnet de recommandations environnementales

Le diagnostic présente l'ensemble de l'étude, le rapport en fait la synthèse, énonce les enjeux et motive le règlement.

### **Cadre juridique**

L'AVAP de Lodève est établie dans les **conditions juridiques antérieures à la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine** (dite loi « LCAP »), c'est à dire en application des articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine par l'article n°28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE dite « Grenelle II »).

Le document est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et la circulaire du 2 mars 2012.

**Au jour de sa création, l'AVAP de Lodève deviendra de plein droit un site patrimonial remarquable** selon la mesure transitoire prévue au II de l'article 114 de la loi LCAP.

**Les nouvelles dispositions instaurées par la loi LCAP sont prises en compte afin d'assurer la légitimité et la pérennité du futur Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lodève.**

### **Les motifs de création de l'AVAP de Lodève**

La décision d'engager une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a été motivée par la volonté de :

- mettre en place une servitude de protection plus adaptée au site, que les rayons de protection de monuments historiques existants ;
- élaborer un projet urbain fondé sur la mise en valeur du patrimoine ;
- permettre un développement durable et harmonieux de la commune en préservant le patrimoine et en respectant l'environnement paysager.
- faciliter la réhabilitation des quartiers anciens en s'appuyant sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine existant ;
- encadrer la restauration du patrimoine existant et assurer l'insertion des nouveaux projets dans le contexte patrimonial lodévois ;
- développer un outil de valorisation du patrimoine en lien avec la démarche PLUi

## 2. Présentation de la commune et du territoire

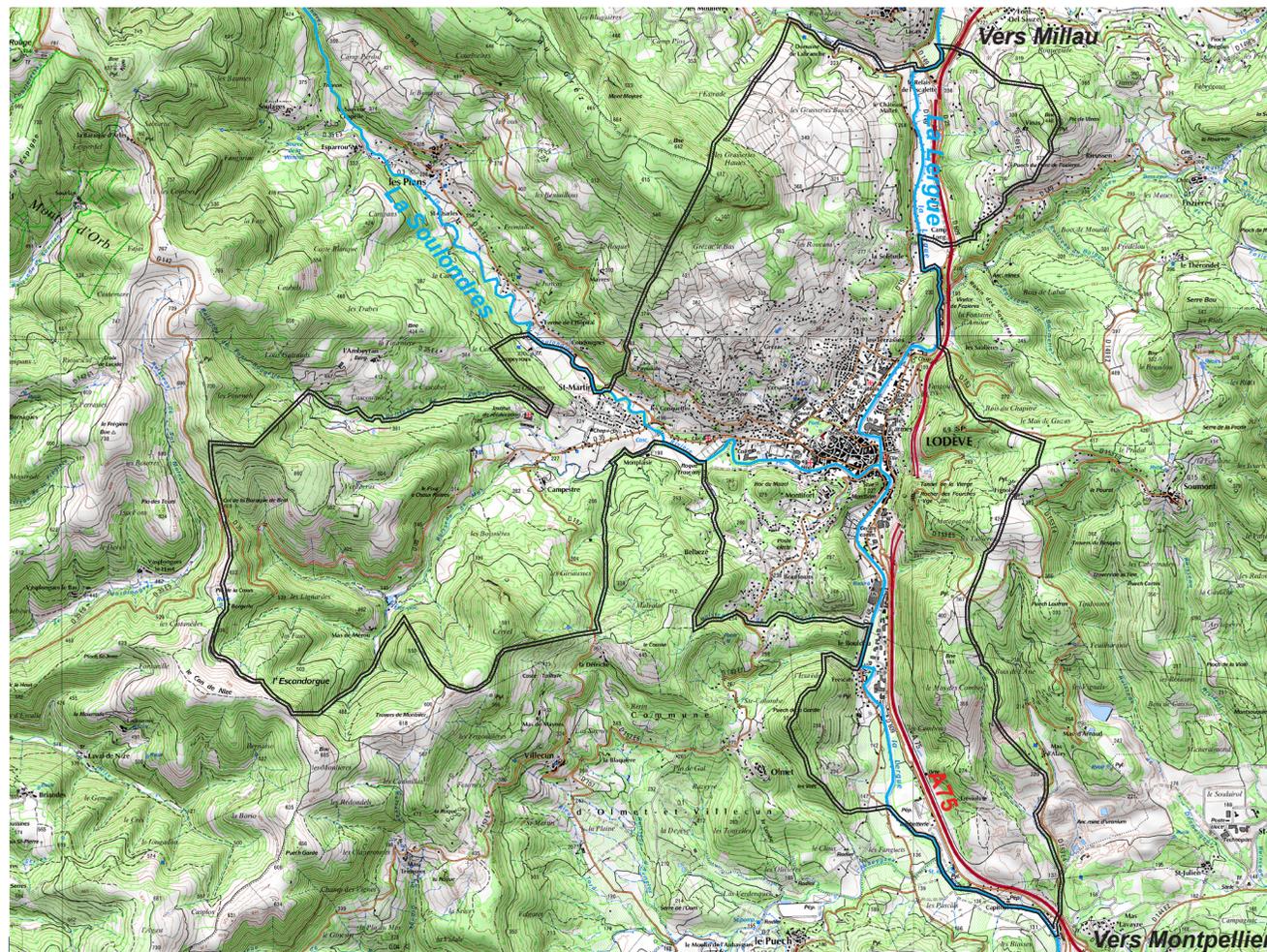
D'une superficie de 2317 ha, la commune de Lodève est située en zone de piémont entre le Massif Central, la Lozère et la plaine languedocienne.

Autrefois au point de jonction entre la voie romaine et les chemins muletiers qui remontaient sur le plateau remplacés aujourd'hui par l'autoroute A75 et les nombreuses routes départementales, la commune de Lodève apparaît comme un territoire d'étape pour les voyageurs.

Deux routes nationales RN9 et RN109, actuellement transformées en autoroutes (A75 et A750) la relient à trois sites urbains plus importants (Montpellier 40km, Béziers 40km, Millau 30km), en 40 minutes environ.

Le territoire communal s'organise autour de la vallée de la Lergue, orientée du nord au sud, et s'étend à l'ouest, en excroissance sur la vallée de la Soulondres et de son affluent, l'Isran. Ces cours d'eau ont forgé un relief accentué oscillant entre 600 mètres d'altitude et 120 mètres au sud de la vallée de la Lergue.

Ce cadre naturel a toujours été apprécié pour sa position stratégique, favorable à l'implantation humaine et au contrôle des flux, comme le témoignent les nombreux vestiges de la Préhistoire, et du Moyen Age.





**Un cadre naturel et paysager  
toujours présent**

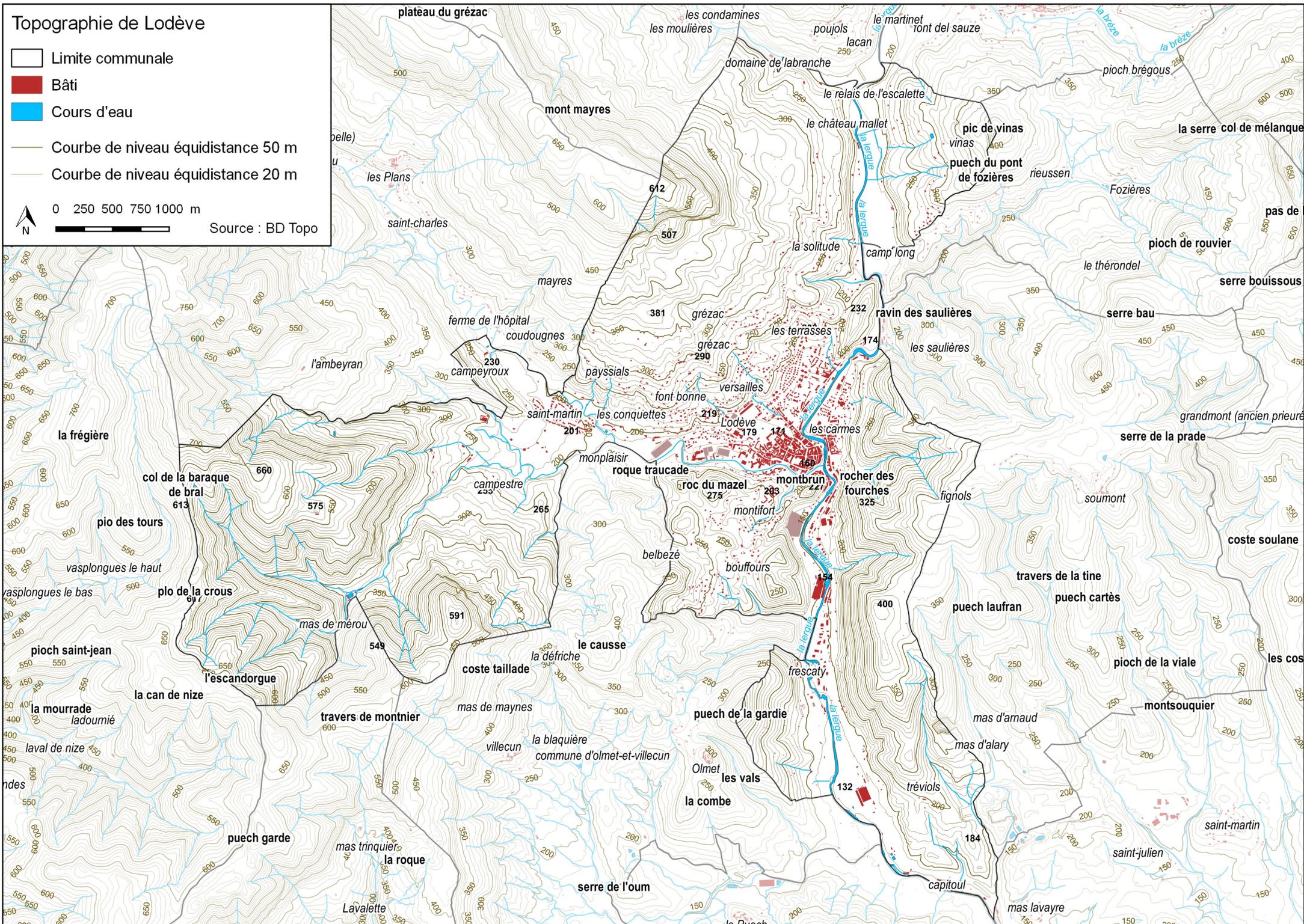
*Les berges et les monts boisés qui  
cadrent Lodève*

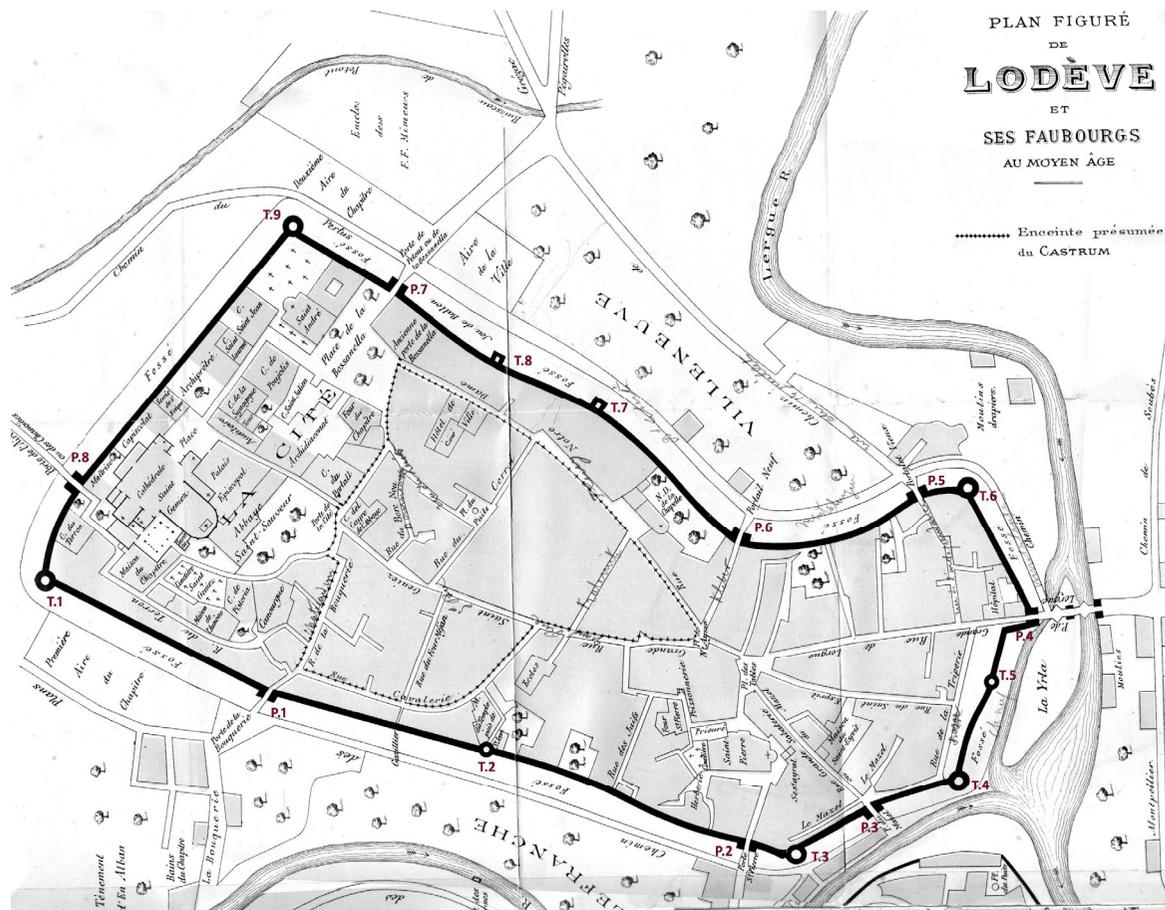
# Topographie de Lodève

-  Limite communale
-  Bâti
-  Cours d'eau
-  Courbe de niveau équidistance 50 m
-  Courbe de niveau équidistance 20 m

0 250 500 750 1000 m

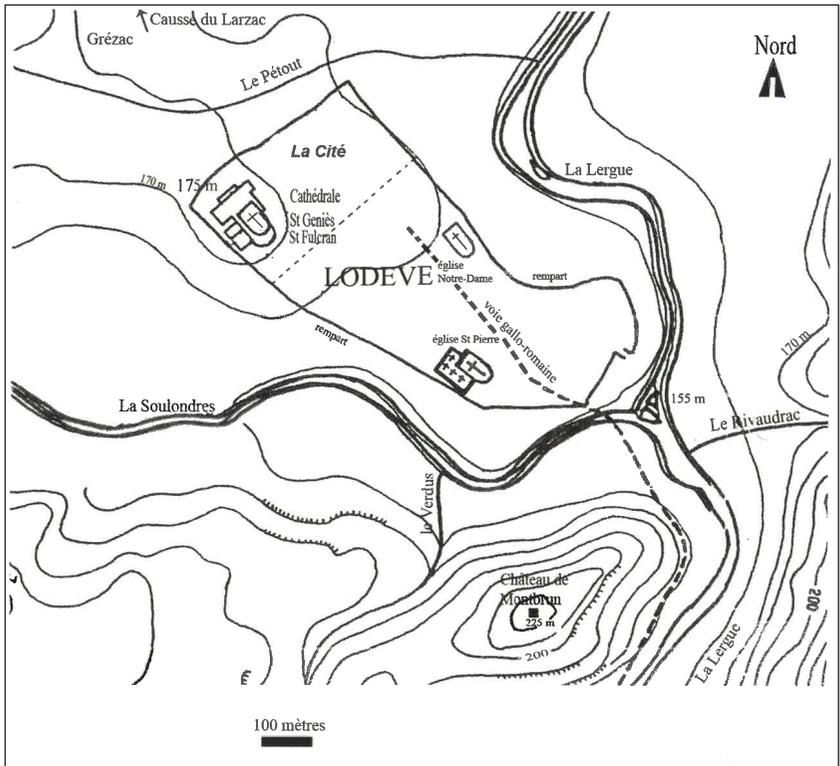
Source : BD Topo





PLAN FIGURÉ  
DE  
**LODÈVE**  
ET  
SES FAUBOURGS  
AU MOYEN ÂGE

..... Encinte présumée  
du CASTRUM



**Lodève au confluent de la Lergue et de la Soulondres**  
Lodève, L'antique Luteva. Fouilles archéologiques (Marreau, Cauvy, Castanier)

**La cité au Moyen Âge**

« Plan figuré de Lodève et ses faubourgs au Moyen Âge », édité par Ernest Martin dans le tome 1 de l'Histoire de la ville de Lodève.

**Lodève vue du sud en 1834**

Extrait d'une lithographie de George Barnad « Lodève, vue du sud », imprimée par C. Hullmandel et publiée, avec la précédente, dans le volume 2 de la série consacrée au Languedoc des Voyages pittoresques et romantiques dans l'ancienne France du baron Isidore Taylor (1834). (B.M. Montpellier)





Située sur le parcours d'une importante route commerciale, Luteva connaît un premier essor à l'époque Gallo-Romaine.

C'est essentiellement au Moyen-Âge que s'élabore le plan de la ville. La cité épiscopale s'organise autour de la cathédrale, la ville commerçante et populaire se développe au confluent de la Lergue et de la Soulondre, les faubourgs voient le jour aux XIIIe et XIVe siècles.

Les vestiges des fortifications témoignent des temps troublés de la fin du Moyen-Âge et des guerres de religion. La ville se relève au lendemain de ces conflits grâce à l'industrie textile. Les hôtels particuliers attestent encore de la prospérité de la ville, qui sera capitale textile pendant deux cents ans.

Source : *laissez vous conter Lodève*  
<http://lodevoisetlarzac.fr>



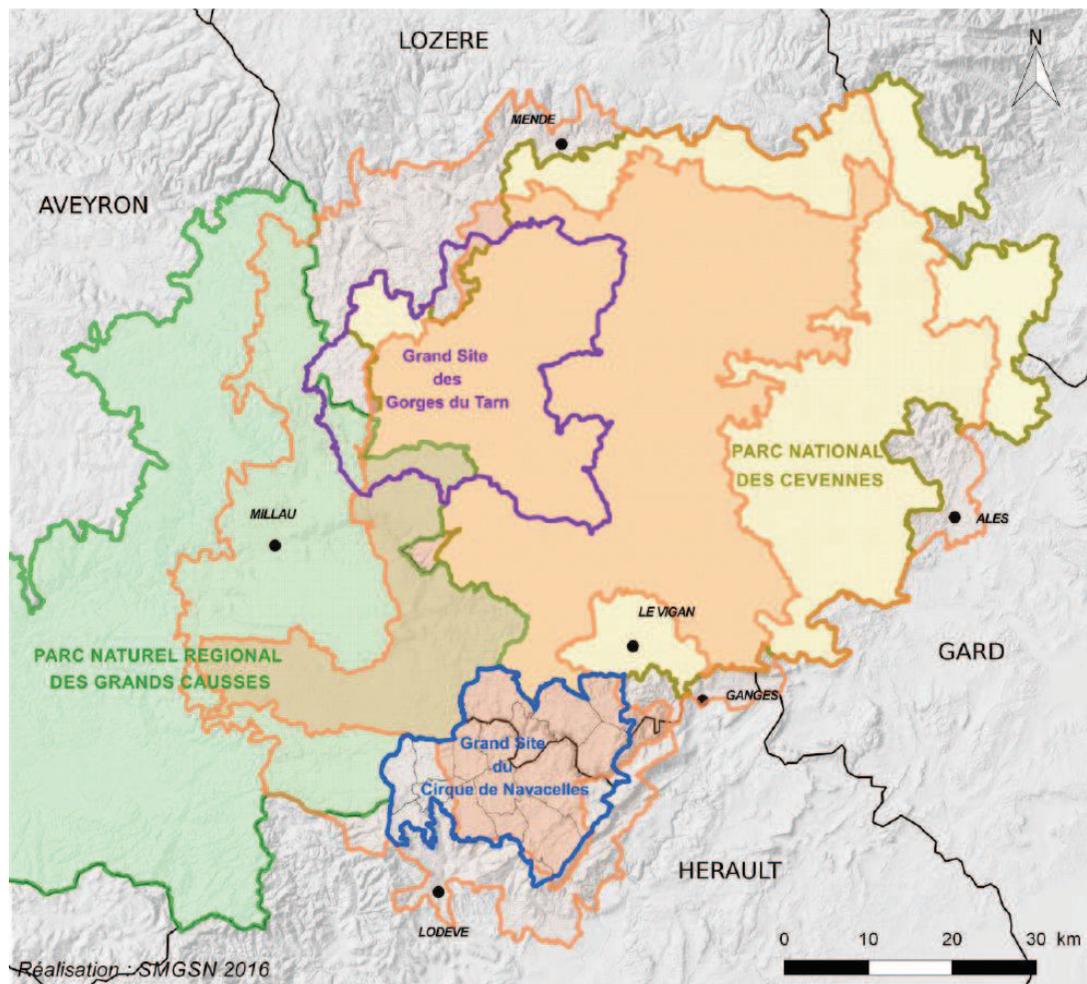
## Richesse patrimoniale et dynamisme culturel

Le patrimoine lodévois s'inscrit dans un contexte historique, naturel et paysager de grande importance, notamment de reconnaissance internationale.

Lodève constitue une des «villes-porte» du Bien Causses & Cévennes inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. La vallée de la Lergue délimitant le plateau du Larzac en amont du centre ancien de Lodève est identifiée comme paysage culturel remarquable en relation avec l'agropastoralisme. Lodève bénéficie également du label « Ville d'art et d'histoire » et du label « Ville et métiers d'art et du Patrimoine ». Entre Larzac et Salagou, « capitale » des hautes terres de l'Hérault, Lodève allie les témoignages architecturaux d'une ancienne cité épiscopale influente qui fut aussi un important centre textile, et une dynamique de développement s'appuyant sur de prestigieuses manifestations culturelles, la promotion de son terroir et de ses savoir-faire.

D'un point de vue culturel, Lodève se distingue par son investissement durable dans de nombreux événements et équipements structurants avec un Musée de France renommé récemment rénové, la Manufacture Nationale de la Savonnerie (fabrication tapis), le cinéma d'art & essai Lutéva.

Le territoire lodévois est également situé entre 3 grands sites au cœur d'une réserve naturelle géologique : le Grand Site Salagou - Cirque de Mourèze (site classé), le Grand Site de France Cirque de Navacelles et le Grand Site de France Saint-Guilhem-le-Désert - Gorges de l'Hérault.



Réalisation : SMGSN 2016

### Légende

#### Limites du Bien Unesco Causses & Cévennes

- zone tampon
- zone inscrite

#### Démarche Grand Site de France

- Grand Site du Cirque de Navacelles
- Grand Site des Gorges du Tarn

#### Autres mesures de protection et de gestion

- Parc National des Cévennes -  
Coeur de parc et Aire optimale d'adhésion
- Parc naturel régional des Grands Causses

#### Fond de carte

- Limites départementales

## Urbanisme, aménagement et projet de territoire

Située dans une plaine encaissée avec une morphologie particulièrement contraignante (risques d'inondation et de mouvement de terrain), Lodève dispose d'un foncier devenu rare. L'urbanisation de secteurs périphériques (côteaux du Grézac notamment) a contribué à l'abandon par certaines populations du centre ville sans favoriser une utilisation économe de l'espace au détriment des terres agricoles.

La commune est actuellement régie par le **Règlement National d'Urbanisme**.

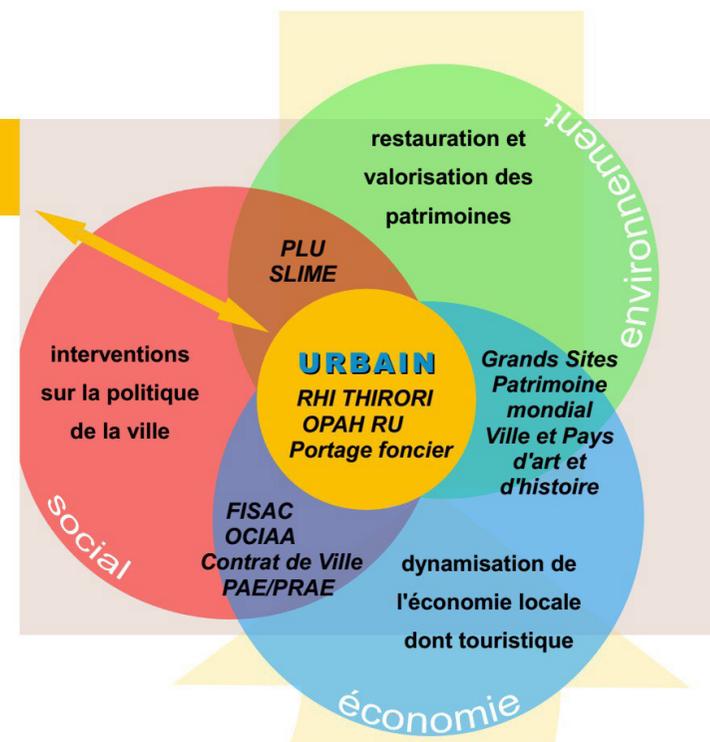
Depuis le 16 juin 2016, la Communauté de Communes Lodévois et Larzac est devenue compétente en matière de **PLU**. Elle a prescrit l'élaboration du **PLU intercommunal** le 25 juillet 2016.

Le territoire intercommunal de la CCL&L, classé en zone de revitalisation rurale, constitué de 28 communes, représente 14 779 habitants avec comme ville centre Lodève, sous-préfecture de l'Hérault. Entre Méditerranée et Causses, Lodève est forte de 7 638 habitants, soit plus de la moitié de la population du bassin de vie.

Au travers de la convention multipartenariale Centre-Bourg, la Ville de Lodève et la CC&L mettent en œuvre d'une **politique de renouvellement urbain** intégrée :

- intervenir sur le bâti dégradé et vacant,
- structurer et requalifier les espaces publics,
- investir les friches pour installer des services publics

mise en œuvre d'une **POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN AMBITIEUSE**



Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** Pays Cœur d'Hérault est en cours d'élaboration.

Enjeux du territoire identifiés :

- Préserver la qualité de vie des habitants
- Affirmer l'identité agricole du territoire et protéger l'environnement
- Maintenir et affirmer le développement économique
- Assurer une protection du patrimoine
- Assurer un développement durable du territoire en matière énergétique

Compte tenu de ce contexte, l'AVAP présente l'opportunité pour la communauté de communes Lodévois et Larzac de placer la dimension patrimoniale au cœur du projet d'aménagement et de développement durables du territoire.

Même si le projet intercommunal et territorial est en cours d'élaboration à l'échelle du Pays Cœur d'Hérault et du Lodévois et Larzac, l'AVAP prend en compte les enjeux déjà identifiés dans l'étude de SCOT et les objectifs de développement culturel et patrimonial fixés dans la charte de développement du Pays Cœur d'Hérault 2014-2025.

## Le centre ancien de Lodève, quartier prioritaire de la Politique de la Ville en revitalisation

Le centre ville de Lodève, également « centre bourg » du territoire, fait face à une forte concentration de difficultés sociales, économiques et urbaines. Il est ainsi considéré comme prioritaire pour l'intervention publique au titre de la Politique de la Ville, et de la Revitalisation rurale. Dans cette optique, Lodève et la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac ont décidé, en étroite collaboration, d'élaborer un véritable projet social, économique et urbain de territoire pour ce quartier, pour les années à venir, pour miser sur le potentiel humain, pour poursuivre son développement (contrat de Ville 2015-2020).

Le centre-ville fait également l'objet d'une convention Centre-Bourg valant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat fixant notamment l'enjeu pour la Ville de se doter d'une politique d'urbanisme commune garante de l'identité du territoire, respectueuse des caractéristiques paysagères et patrimoniales, des ressources disponibles et de l'agriculture.

La revitalisation de Lodève est amorcée depuis plusieurs années avec des interventions sur le volet des espaces publics et du réinvestissement de bâtiments patrimoniaux vacants pour accueillir des équipements publics afin de changer l'image de la Ville et amorcer une restructuration urbaine et économique nécessaire au vue des faiblesses du territoire. Le lycée, la maison des services publics, l'aménagement du boulevard de la Bouquerie et l'agrandissement de l'hôpital témoignent de ce réinvestissement du coeur de ville.

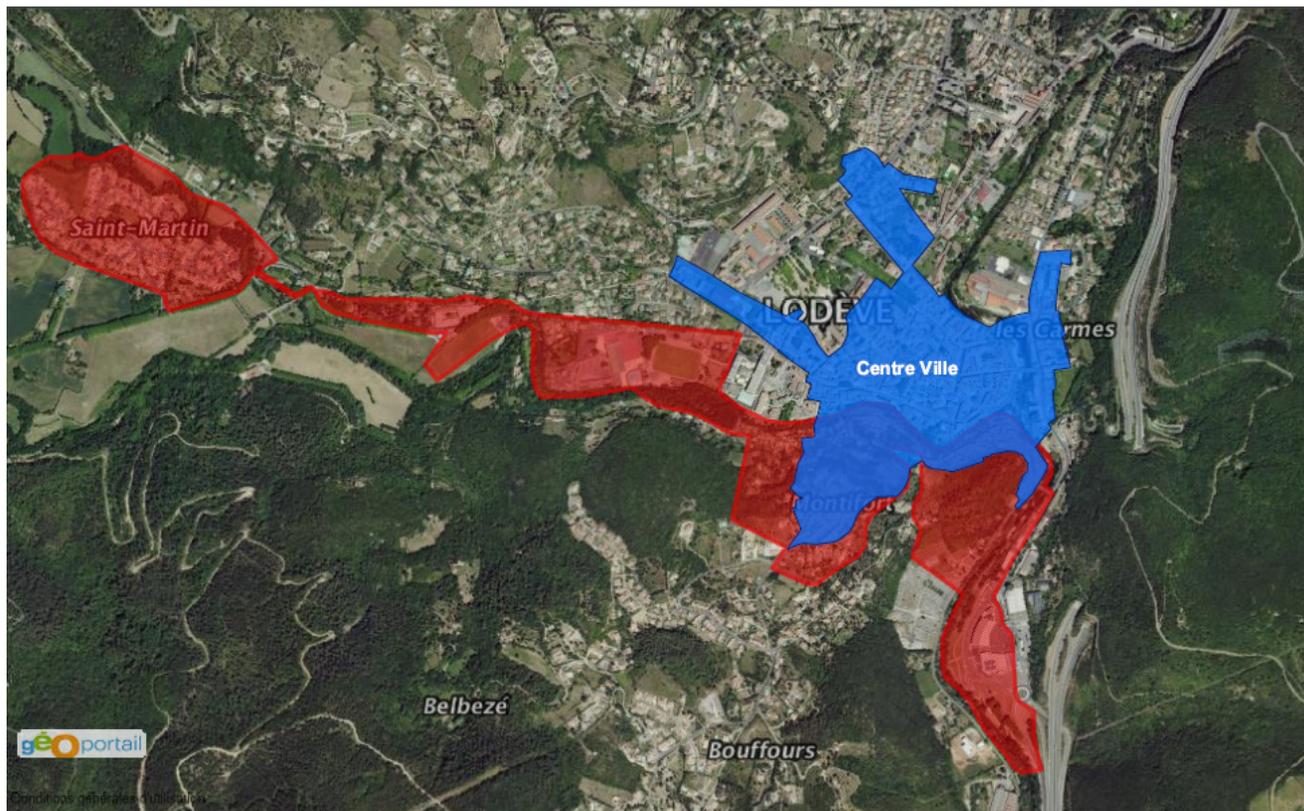


**Avec l'objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine, l'AVAP s'inscrit dans une démarche globale en participant à l'amélioration du cadre de vie et de l'image de Lodève, à la revitalisation et requalification de son centre ancien, au développement culturel, touristique et économique ainsi qu'à la promotion de la qualité urbaine et du développement durable.**

L'une des difficultés rencontrées dans le centre ancien est la vétusté des constructions et le mauvais état sanitaire des logements. Cet état de fait doit induire

la possibilité d'adapter la règle de conservation des bâtiments protégés dans l'AVAP pour permettre, quand cela est nécessaire, leur remplacement pour faciliter la réalisation d'opérations globales de réhabilitation.

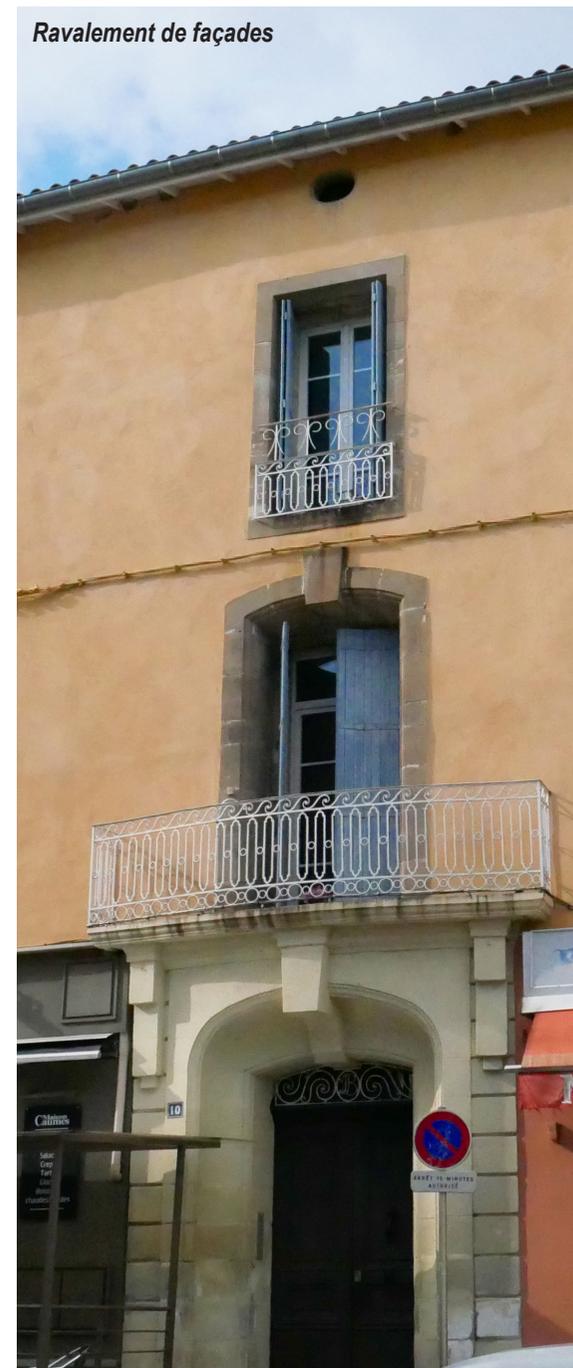
Les problématiques de difficultés socio-économiques et de dégradation et d'insalubrité du bâti croisées avec les ressources naturelles, paysagères, patrimoniales et industrielles de Lodève nécessitent de travailler à un juste milieu entre les besoins contemporains de confort et d'habitabilité et la prise en compte de la substance patrimoniale.



Périmètre du quartier prioritaire (en bleu ) Centre de Lodève (En rouge, l'ancien périmètre de la Zone Urbaine Sensible)



Requalification de l'espace public

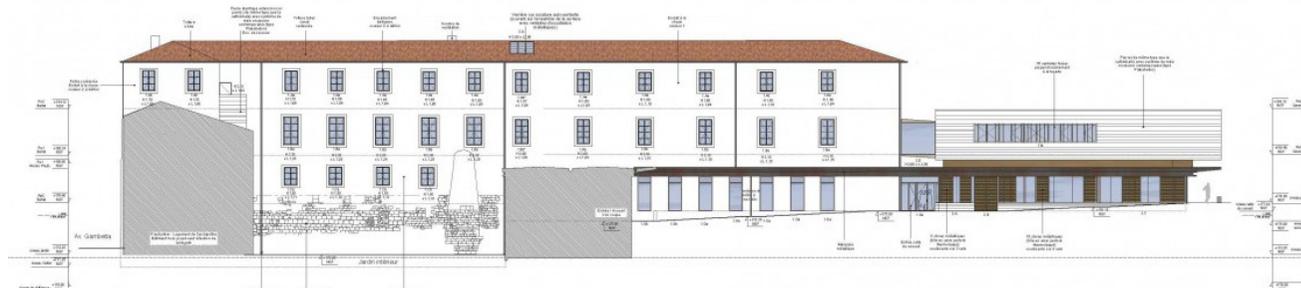


Ravalement de façades

### 3. Évolutions de la ville depuis l'étude de ZPPAUP en 2010

Projets et aménagements réalisés entre 2006 et 2017:

- ZAC entrée de ville (hors carte, au sud)
- Aménagement de la place du Marché (1)
- Aménagement du site de la caserne (2)
- Réaménagement du site de l'hôpital et du lycée (3)
- Développement du faubourg des Carmes (habitat et activités) (4)
- Réhabilitation de l'immeuble Barral pour l'installation du siège de la CCLL (5)
- Extension et restructuration du musée Fleury (6)



*Façade est sur place Francis Morand (immeuble existant et extension)*

Projets en cours :

- Réhabilitation du site Gambetta, aménagement d'un pôle culturel, avec conservation et restauration de la tour des anciens remparts (7)
- Reconversion de l'ancienne poste pour l'installation de la Maison des Services Publics (8)

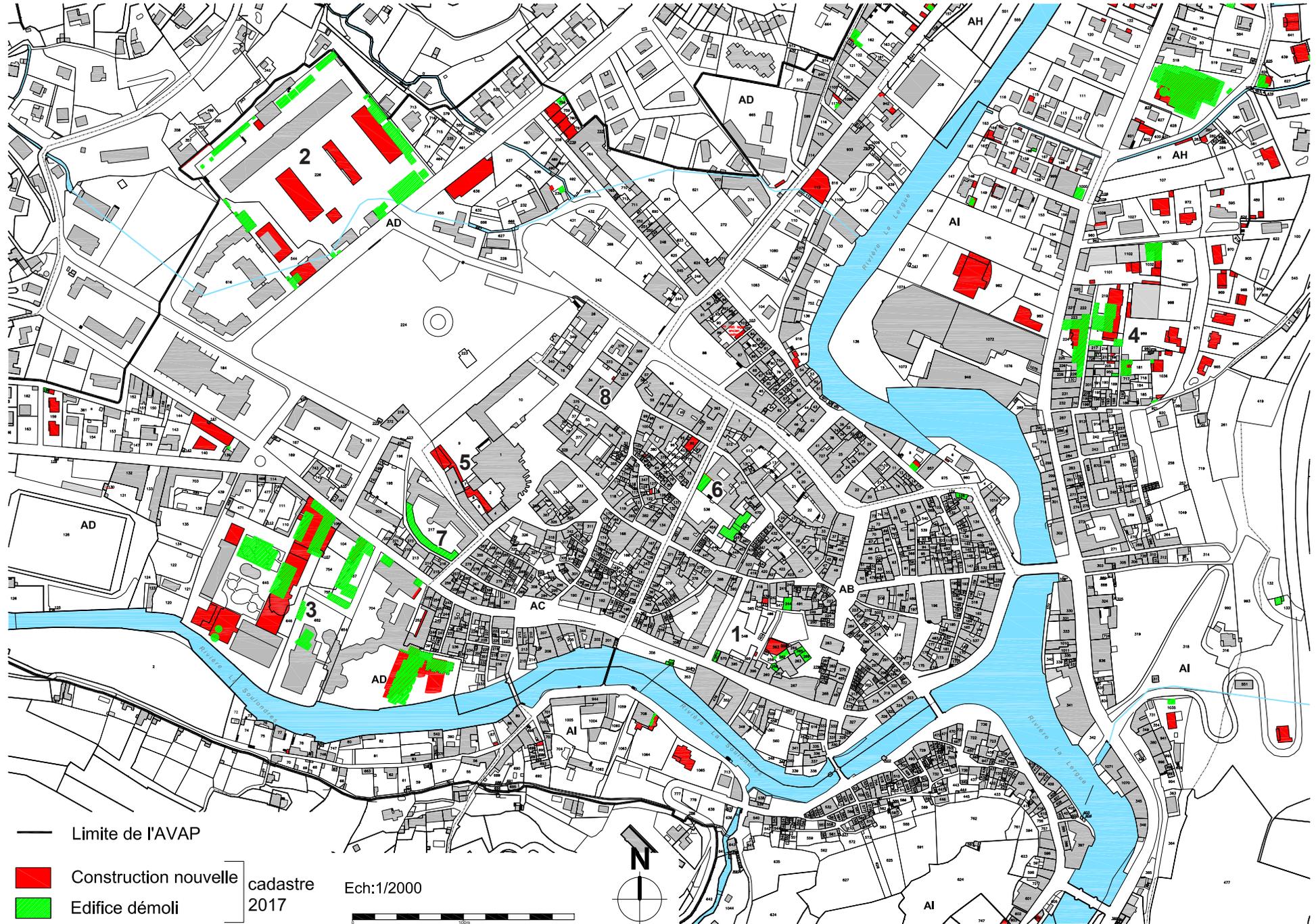


*Extension côté nord*



*Réhabilitation de l'immeuble Barral (Aurélié Rouquette, 2015)*

LE CONTEXTE DE L'ÉTUDE



#### 4. Servitudes de protection et archéologie

La commune de Lodève dispose d'un patrimoine historique, paysager et archéologique protégé au titre des monuments historiques et des abords et fait l'objet de zones de présomption de prescription archéologique. On note l'inscription récente au titre des monuments historiques de l'église paroissiale St-Pierre-aux-Liens (arrêté n°2014363-0004 du 29/12/2014).



Eglise St-Pierre-aux-Liens



Site de l'entrée de la grotte, vue depuis l'autoroute

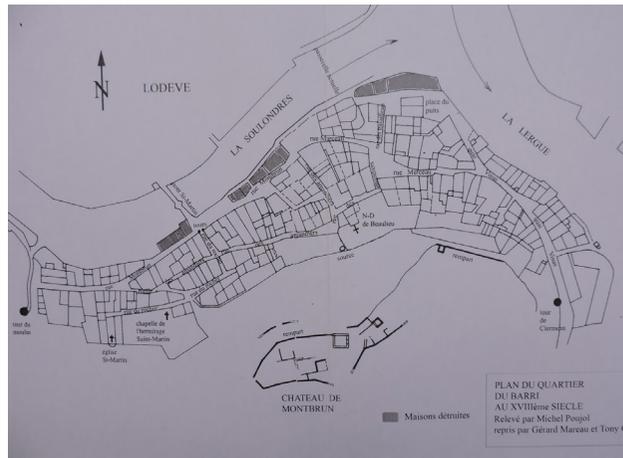


Entrée de la grotte de Tréviols

Depuis la loi LCAP, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles non bâtis. Or la grotte de Tréviols ne présente pas d'enjeux de covisibilité, la servitude des abords est donc supprimée.



Base d'un donjon médiéval au sommet du puech Montbrun (Groupe Archéologique Lodévois)



Plan du quartier du Barry et du castellas de Montbrun (d'après les recherches et les sondages du G.A.L.)

#### Zones de Présomption de Prescription Archéologique

**Zone 1** : Cette zone, à très forte potentialité archéologique, concerne le **noyau ancien de Lodève**, capitale de cité à l'époque romaine puis siège épiscopal au Moyen Age, ainsi que d'autres sites archéologiques avérés situés à proximité de cette agglomération, comme le **mausolée romain de Saint-Martin de Combas** et le site de l'ancien **château de Montbrun**.

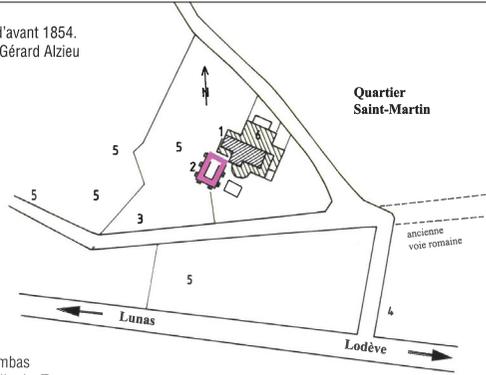
**Zone 2** : Cette zone présente une forte potentialité archéologique, avec des sites archéologiques avérés, comme, par exemple, le **site gallo-romain d'Ambeyran**.

**Zone 3** : Cette zone présente très une forte potentialité archéologique, avec des sites archéologiques avérés, comme, par exemple, **les sites de Grezac**, occupés durant le Néolithique, l'Age du Fer et l'époque romaine.

**Zone 4** : Cette zone présente une forte potentialité archéologique, avec des sites archéologiques avérés, comme, par exemple, **le site de Tréviols**, grotte sépulcrale de la Préhistoire, ou celui des Vals, occupé durant l'époque romaine (établissement agricole).

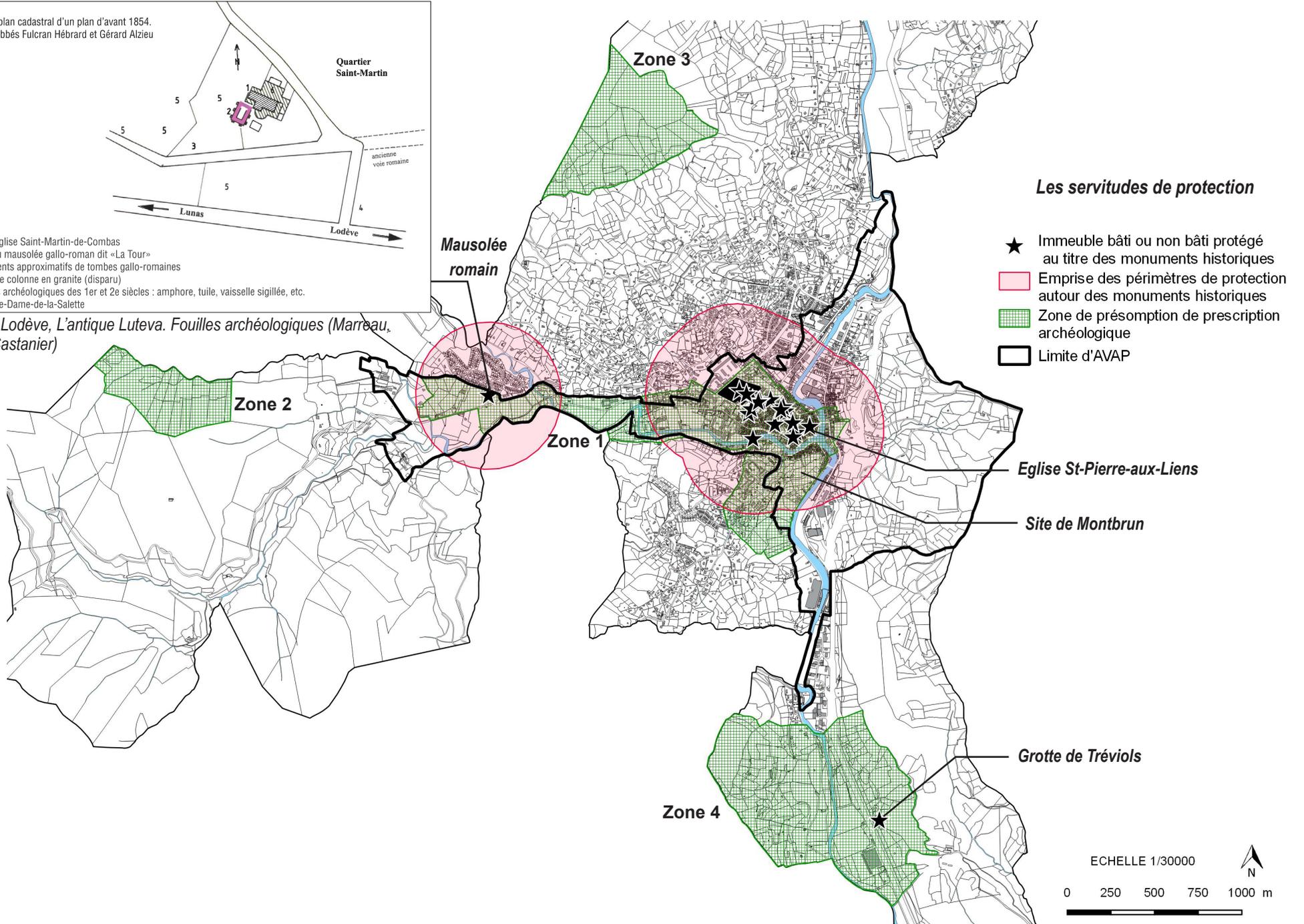
D'après l'arrêté n°2015-2241

Extrait d'un plan cadastral d'un plan d'avant 1854.  
Relevé des abbés Fulcran Hébrard et Gérard Alzieu



- 1 ancienne église Saint-Martin-de-Combas
- 2 vestiges du mausolée gallo-roman dit «La Tour»
- 3 emplacements approximatifs de tombes gallo-romaines
- 4 fragment de colonne en granite (disparu)
- 5 documents archéologiques des 1er et 2e siècles : amphore, tuile, vaisselle sigillée, etc.
- 6 église Notre-Dame-de-la-Salette

Source : Lodève, L'antique Luteva. Fouilles archéologiques (Marreau, Cauvy, Castanier)



**Les servitudes de protection**

- ★ Immeuble bâti ou non bâti protégé au titre des monuments historiques
- Emprise des périmètres de protection autour des monuments historiques
- ▨ Zone de présomption de prescription archéologique
- ▭ Limite d'AVAP

ECHELLE 1/30000

0 250 500 750 1000 m



## Monuments Historiques

### 1. Édifices et établissements religieux :

#### **Ancienne cathédrale, actuelle église paroissiale Saint-Fulcran (AC 1)**

MH classé (1840)

#### **ENSEMBLE EPISCOPAL :**

MH classé (2005)

#### **- Ancienne maison canoniale (dite "de la canourgue" ou Maison Arnal) (AC 37)**

5, rue du 4 septembre

Fresques XVème s.

#### **- Ancien palais épiscopal (AC 10)**

Place de l'Hôtel de Ville

Éléments classés : rez-de-chaussée.

Actuel Hôtel de Ville.

#### **- Anciens jardins épiscopaux (AD 223, 224)**

Éléments classés : sols, cour d'honneur

#### **- Anciens bâtiments claustraux, sacristie, presbytère, cloître, salle Saint-Louis (ancienne salle capitulaire), bâtiment sud dit "immeuble Barral" (à l'exclusion de l'aile ajoutée à l'époque contemporaine au nord-ouest de ce bâtiment) (AC 2, 3, 4, 5, 6)**

Boulevard Gambetta, rue Joseph Galtier.

#### **Eglise St-Pierre-aux-Liens (AB 196)**

MH inscrit en totalité (2014)

Milieu XIXème s.

#### **Mausolée antique sur le lieu de la Chapelle Notre-Dame de la Salette, Chapelle Saint-Martin de Combas (A 231, 233)**

MH classé (1983)

Éléments classés : vestiges du mausolée romain

Construction sur un site déjà occupé au Bas Empire, identifié comme mausolée antique, chapelle romane disparue dédiée à Saint-Martin ; Chapelle actuelle : 1868.

### 2. Architecture commémorative et votive :

#### **Croix de chemin**

(déposée dans le cloître de la cathédrale)

MH inscrit en totalité (1933) XVème s., XVIIIème s.

#### **Monument aux Morts (AD 223) (Œuvre de Paul Dardé)**

Ancien jardins épiscopaux

MH classé en totalité (2005)

Éléments classés : monument aux morts et ses ouvrages (murets,...).

### 3. Architecture civile privée et publique :

#### **Hôtel (AC 58)**

5, place Alsace-Lorraine

MH inscrit partiellement (1964)

Seconde moitié du XVIIIème s.

#### **Musée de Fleury / Hôtel de Fleury puis lycée (AB 536)**

13, rue du Cardinal de Fleury

MH classé partiellement (1980)

MH inscrit en totalité (1980)

XVIIème s. : gros œuvre/cour/escalier ;

XVIIIème s. : aménagements intérieurs ;

Fin XIXème s. : agrandissement pour le lycée.

#### **Hôtel de Benoît de la Prunarède (AB 513)**

28, rue du Cardinal de Fleury

MH inscrit partiellement (1963)

XVIIIème s.; XIXème s. : ajout de bâtiments secondaires.

#### **Hôtel d'Albouy (AB 379)**

2,4 rue de la Cavalerie

MH inscrit partiellement (1988)

Éléments protégés : Façade et toiture sur rue, portail sur rue et vantaux, cour et jardin, puits, calade sur cour, buffet d'eau du jardin, salon de boiserie avec peinture en dessus de porte (1er étage).

#### **Hôtel de la Treilhe de Fozières (AB 492)**

6, Grand-rue

MH inscrit partiellement (1963)

XVIIIème s. sur un édifice XVème s.;

Éléments protégés : portail sur rue

#### **Hôtel de Salze (AB 267)**

24, place du Marché

MH inscrit partiellement (1964)

Porte sur place inscrite

XIIème s., XVIIème s., fin XVIIIème s. (sur le boulevard Jean-Jaurès).

#### **Maison (AB 16)**

22, rue du Cardinal de Fleury

MH inscrit partiellement (1963)

Éléments protégés : porte sur rue et son vantail

XVIème ou XVIIème s.;

XIXème s. (1800) : Regroupement avec 2 ou 3 maisons et la ruelle (?).

#### **Maison Sanglin (AC 38)**

7, rue du 4 septembre

MH classé partiellement (1930)

Élément classé : balcon (oeuvre de Cusson)

Fin XVIIIème s., remanié XIXème s.

#### **Halle Dardé (AB 283)**

Place du Marché

MH inscrit en totalité (1994)

XIXème s., style néo-classique.

### 4. Génie civil, archéologie :

#### **Pont de Montifort** (sur la rivière de la Soulondres)

MH inscrit en totalité (1964)

Avant 1600, une arche vers 1745.

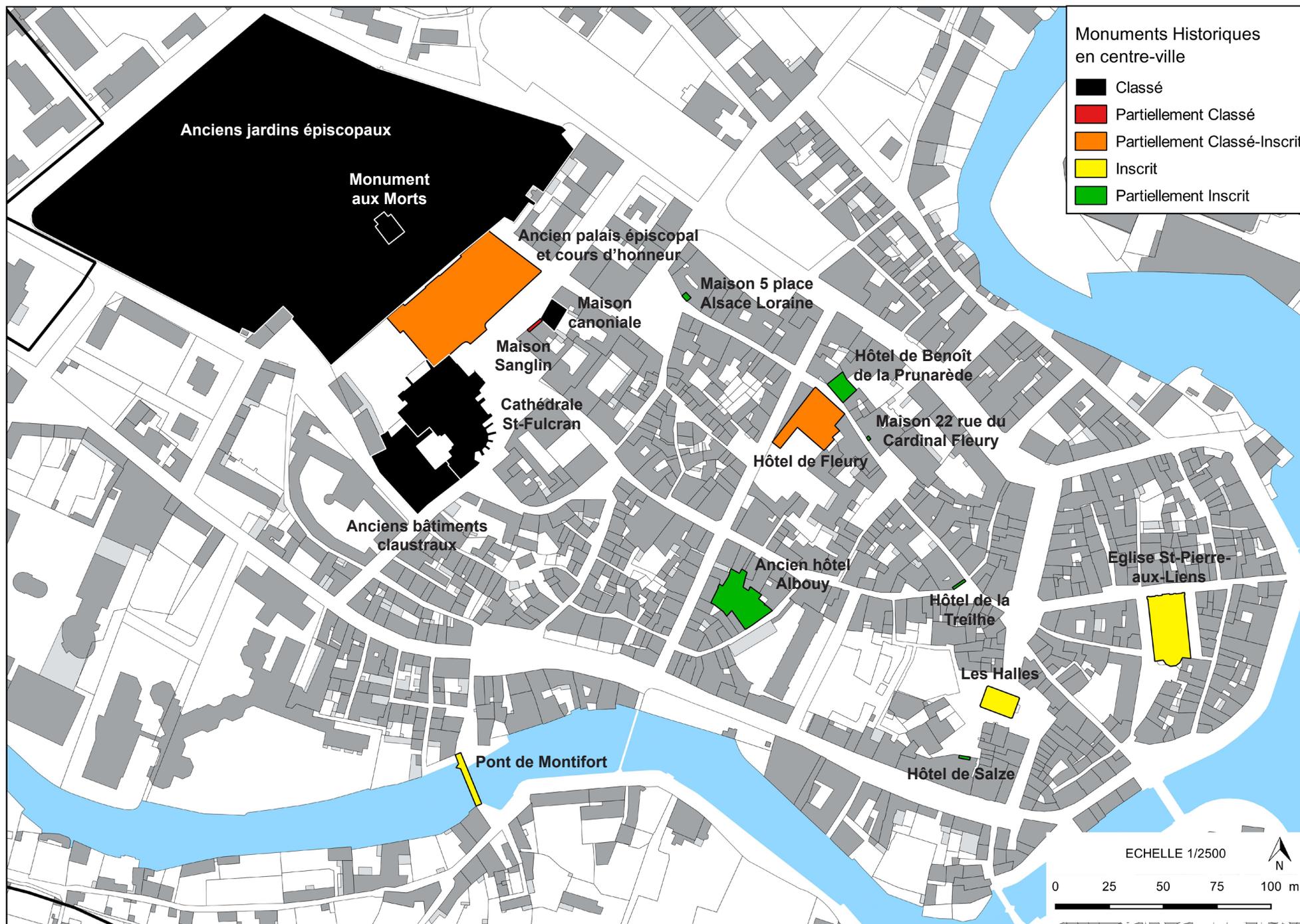
#### **Grotte (E 877)**

Lieu-dit de Tréviols

MH classé en totalité (1933)

Site paléolithique

*Références cadastrales 2006*

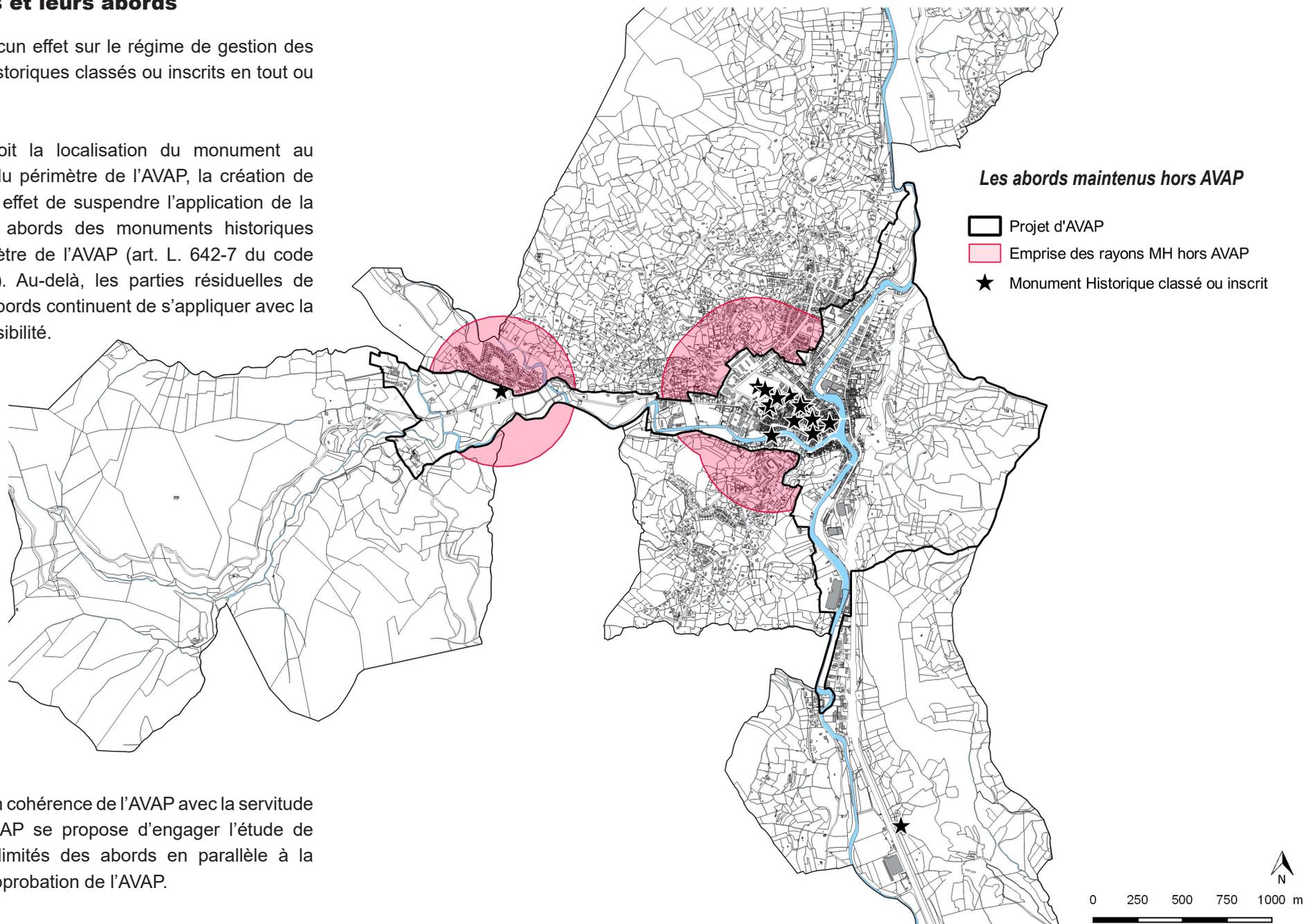


## Effets de l'AVAP sur les monuments historiques et leurs abords

L'AVAP n'a aucun effet sur le régime de gestion des monuments historiques classés ou inscrits en tout ou partie.

Quelle que soit la localisation du monument au sein ou hors du périmètre de l'AVAP, la création de l'AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques dans le périmètre de l'AVAP (art. L. 642-7 du code du patrimoine). Au-delà, les parties résiduelles de périmètres d'abords continuent de s'appliquer avec la clause de covisibilité.

Pour la mise en cohérence de l'AVAP avec la servitude d'abords, l'UDAP se propose d'engager l'étude de périmètres délimités des abords en parallèle à la procédure d'approbation de l'AVAP.

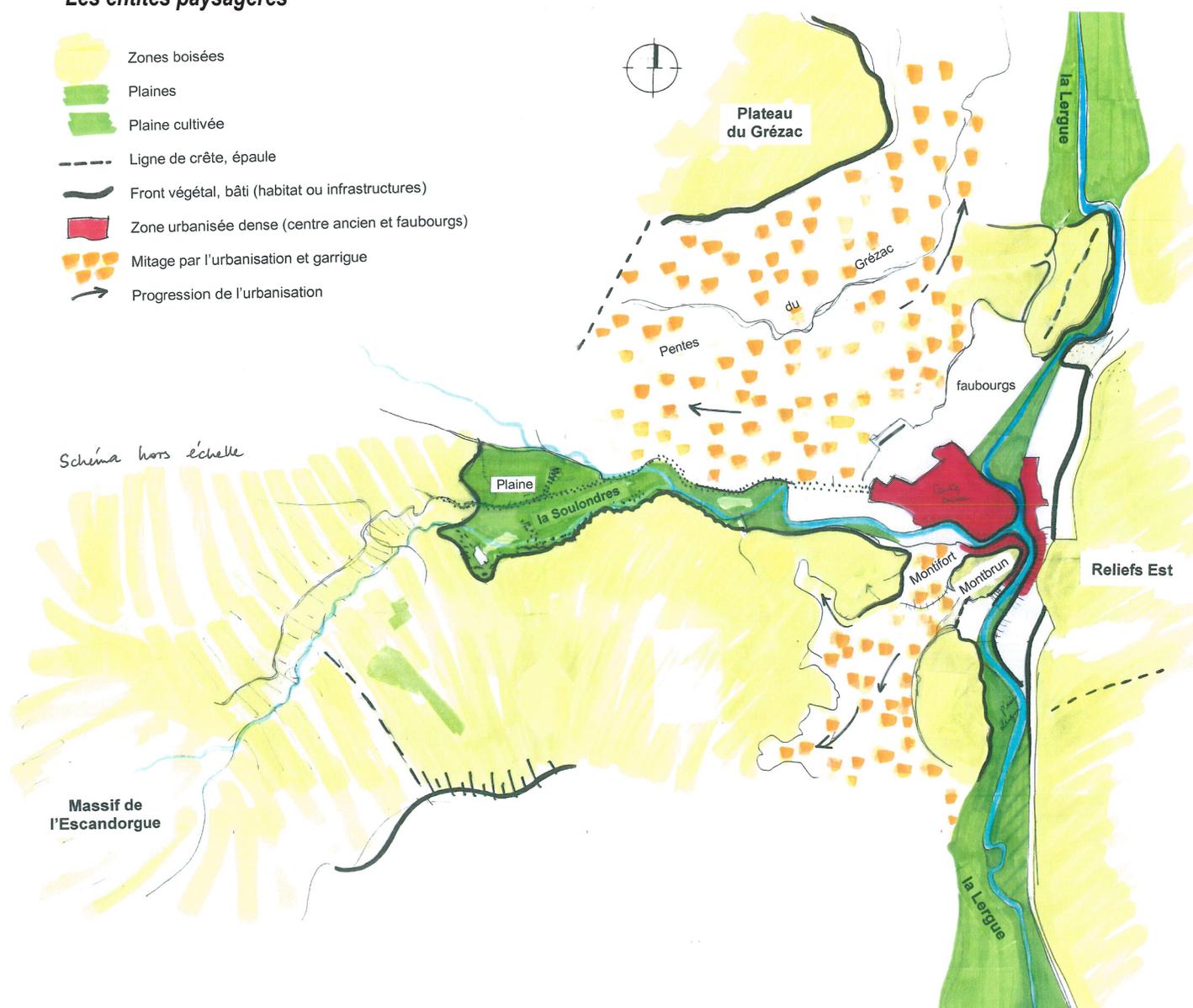


## II – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

### 1. Approche patrimoniale, paysagère, urbanistique et architecturale

#### Les entités paysagères

-  Zones boisées
-  Plaines
-  Plaine cultivée
-  Ligne de crête, épaule
-  Front végétal, bâti (habitat ou infrastructures)
-  Zone urbanisée dense (centre ancien et faubourgs)
-  Mitage par l'urbanisation et garrigue
-  Progression de l'urbanisation



#### Les paysages identifiés

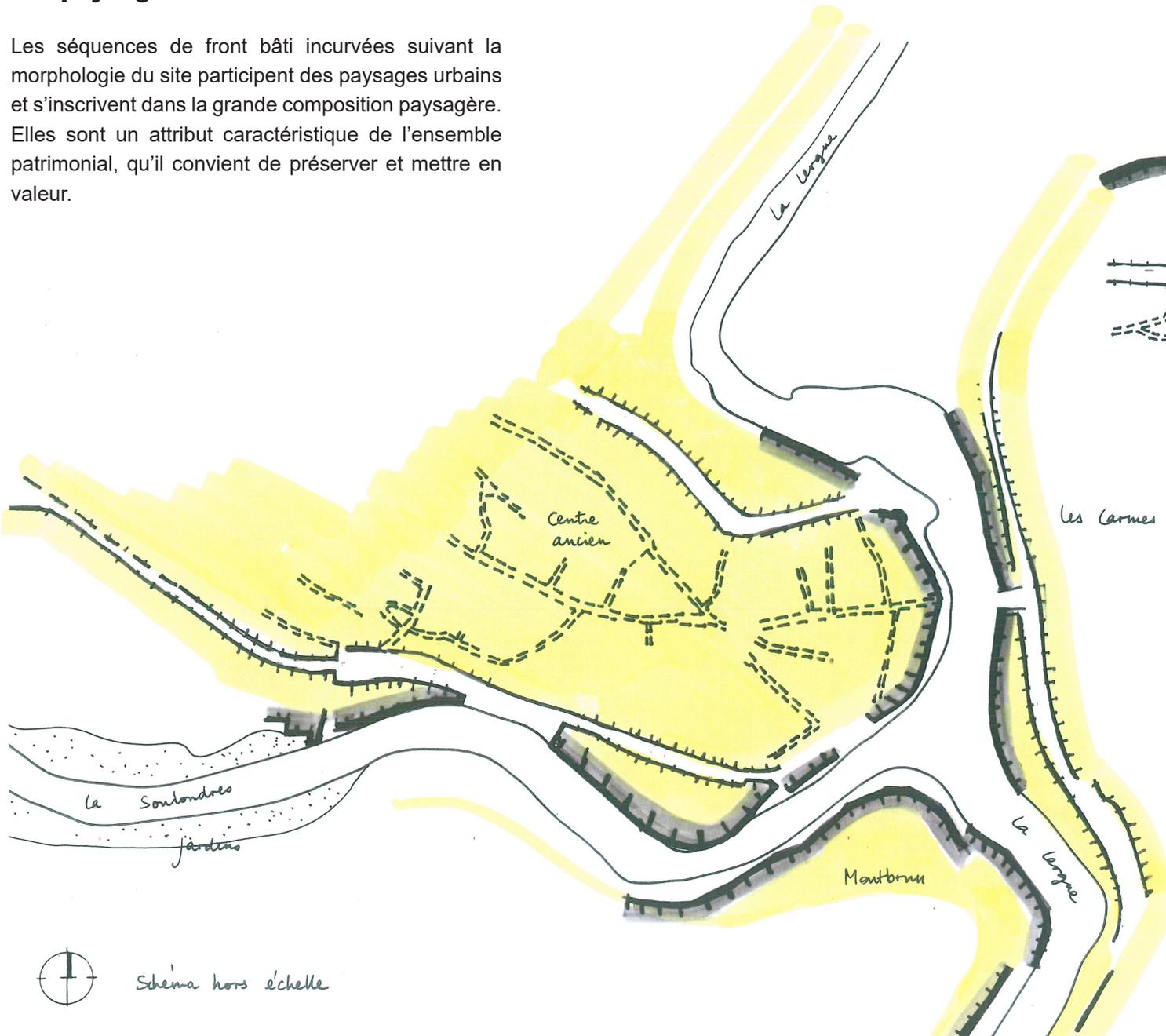
Plusieurs grandes entités paysagères se distinguent à partir du centre ville : elles forment des paysages cohérents, homogènes qui obéissent à une organisation spatiale spécifique. Ce sont des entités paysagères caractéristiques, certaines encore préservées du mitage urbain, et donc à préserver, requalifier et restaurer.

Les paysages identifiés sont les suivants :

- **Les reliefs boisés** à l'est et au sud fermant le paysage et limitant l'urbanisation
- **Le fond paysager lointain de l'Escandorgue** fermant la vallée dans les limites sud-ouest de la commune
- **Le plateau boisé du Grézac** ; dominant la ville au nord
- **Les pentes du plateau du Grézac 'mitées'** par une urbanisation diffuse en progression vers le nord
- **Les creux de vallons**, également 'mités' par une urbanisation diffuse vers le sud
- **Les berges de la rivière de la Soulandres et sa plaine** d'étalement à l'ouest du centre ancien
- **Les berges de la rivière de la Lergue, paysage industriel bâti** au nord et sud du centre ancien
- **Le centre ancien historique** ; urbanisation dense sur un plateau géographique dominant les faubourgs et les cours d'eau
- **Les faubourgs orientés vers les cours d'eau**; urbanisation au-delà du centre ancien, paysage urbain linéaire organisé selon les cours d'eau.

## Les paysages urbains

Les séquences de front bâti incurvées suivant la morphologie du site participent des paysages urbains et s'inscrivent dans la grande composition paysagère. Elles sont un attribut caractéristique de l'ensemble patrimonial, qu'il convient de préserver et mettre en valeur.



**Front bâti continu, dégagé, sans vis-à-vis** : front bâti composé de bâtiments, ou ouvrages de soutènement au-dessus des cours d'eau ; importance de la qualité des points de vues sur tous les immeubles concernés. Fort impact visuel pour toute intervention.

**Fronts bâtis continus rentrant dans une composition de voies** : fronts bâtis en vis-à-vis sur boulevards, avenues.

**Paysage urbain 'pittoresque' caractérisé par les ruelles sinueuses** ; paysage urbain qualifié par la qualité des espaces publics (traitement des sols, choix des mobiliers urbains,...) ; l'impact et la notion de 'front bâti continu' est secondaire.

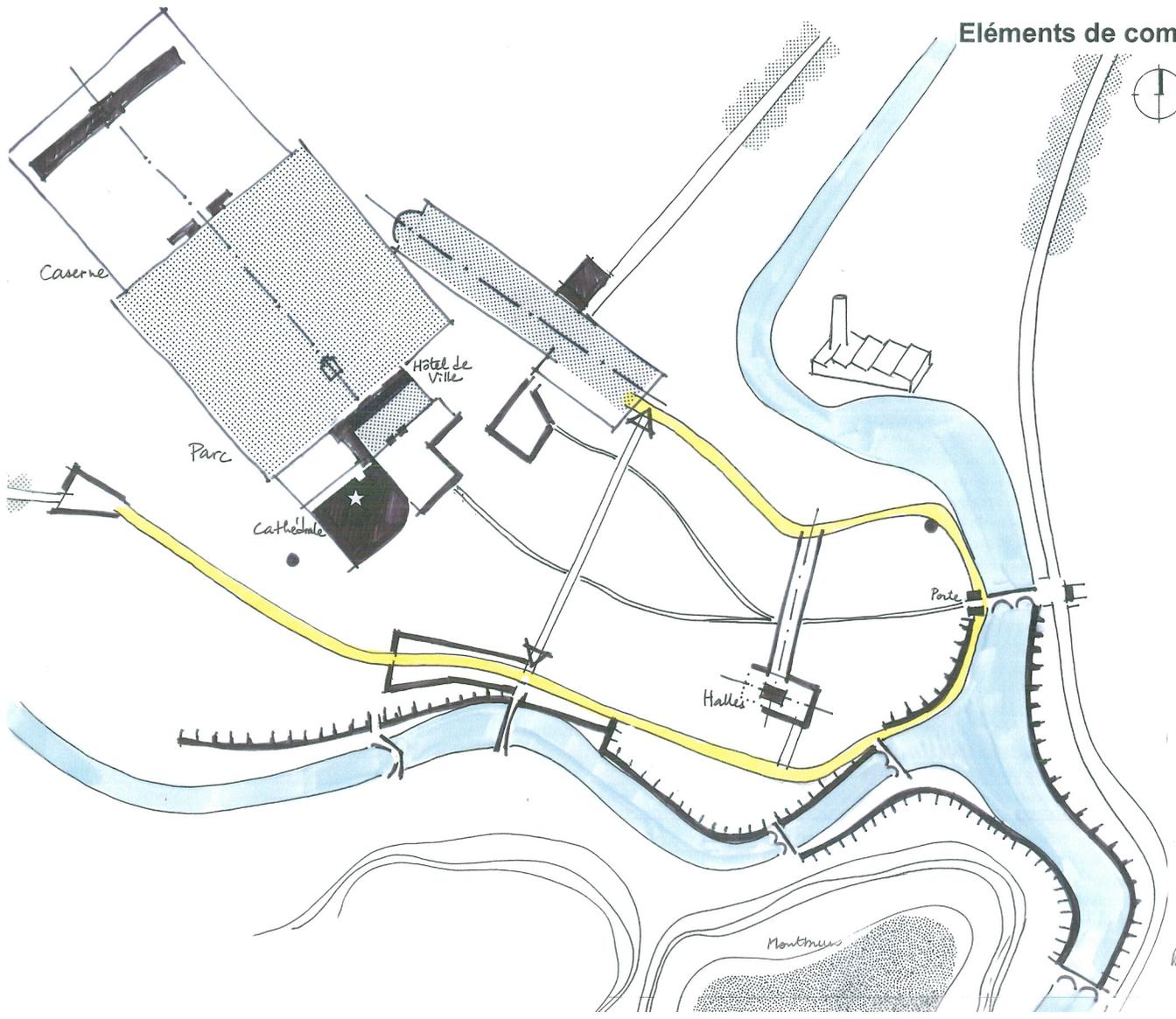


*Schéma hors échelle*



LE PATRIMOINE URBAIN

Éléments de composition urbaine et paysagère



Éléments remarquables de composition urbaine, à préserver :

-  Ensembles bâtis avec leurs abords non bâtis
-  Front bâti continu
-  Espaces publics plantés (mail, esplanade, parc)
-  Places
-  Cours (anciens fossés comblés, front bâti continu antérieur au XIXème s. ou ayant peu subi les alignements du XIXème s.)
-  Alignements XIXème s. : percées rectilignes transversales (nord/sud) au tissu urbain médiéval ; front bâti continu
-  Repère visuel ponctuel d'intérêt patrimonial, à préserver (clocher, tour, cheminée d'usine,...)
-  Ponts
-  Cours d'eau
-  Reliefs

## La composition urbaine

Les éléments de composition urbaine et paysagère identifiés dans le centre de Lodève sont des entités cohérentes à forts impact paysager et valeur patrimoniale.

### Les compositions urbaines remarquables :

1. Vaste composition urbaine formée par :
  - la caserne et sa cour ;
  - le 'Parc', grande surface plantée (anciens jardins de l'évêché) ;
  - l'Hôtel de Ville et ses jardins ;
  - l'ensemble épiscopal dominé par son clocher ;
2. Composition secondaire de grande qualité formée par :
  - l'esplanade/place de la République et ses arbres d'alignement, et tous ses ouvrages ;
  - contre laquelle s'appuie :
    - la Sous-Préfecture.
3. Petite composition urbaine intra muros :
  - la place du Marché, place éventrée, à recomposer et requalifier ;
  - les Halles Dardé ;
  - la percée rectiligne XIXème s. (rue Neuve des Marchés).
4. les fronts bâtis le long des cours d'eau

Des espaces publics, situés au cœur et aux abords du centre ancien :

- la place de l'Hôtel de Ville ;
- la place d'Alsace-Lorraine ; et
- la place de la Bouquerie, prolongée du Quai des Ormeaux

Des ouvrages bâtis ponctuels, élément de repère visuel dans le paysage urbain :

- les ponts sur la Lergue et la Soulongres ;
- le clocher de la cathédrale ;
- les cheminées d'usine ;
- les tours, vestiges des fortifications médiévales (sur le boulevard Montalangue et dans la cour de l'ancien lycée) ;
- la porte de Lergue, axée sur le pont éponyme.

Des artères principales :

- le boulevard périphérique au centre ancien, tracé correspondant aux tracé des remparts et anciens fossés ;
- les alignements XIXème s., percées rectilignes transversales (nord/sud) au tissu médiéval
- les routes d'entrées vers le centre ville, avec leurs alignements d'arbres.



*Composition urbaine formée par l'esplanade, la caserne, le parc et l'ensemble épiscopal*



*Front bâti*



*Alignement d'arbres*



*Cheminée d'usine*

## La morphologie urbaine

### Emprises et densité du bâti

- **forte densité du centre ancien** avec des constructions continues correspondant à l'implantation historique sur un site promontoire au-dessus des cours d'eau, à la confluence de la Lergue et de la Soulandres;
- **urbanisation linéaire des faubourgs**, caractéristique de la fin du XVIIIème et du XIXème siècles : implantation ou installation des manufactures et usines le long de la Lergue, ainsi que des demeures des industriels propriétaires le long des nouveaux boulevards extra-muros;
- **mitage des pentes du Grézac** par de l'habitat individuel durant la deuxième moitié du XXème siècle.
- **opérations d'urbanisation prioritaire** de la seconde moitié du XXème siècle clairement identifiables car déconnectées géographiquement de l'urbanisation première du centre ancien, et en rupture avec sa forme urbaine: quartier de Montifort sur le relief, quartier de Bouffours et de Saint-Martin notamment.

### Trames parcellaires

- **trames parcellaires en zone rurale** ou anciennement agricole **ne tenant pas compte de la topographie** pourtant très contraignante sur les fortes pentes du massif à l'est de la ville;
- **parcellaire régulier et homogène** sur les pentes du Grézac.

Dans le centre ancien, on peut distinguer:

- un **parcellaire médiéval** caractérisé par des parcelles rectangulaires, de largeurs régulières, étroites sur rue; ce parcellaire a été bouleversé par

les percées urbaines du XIXème siècle et les vastes restructurations malheureuses d'îlots à la fin du XXème siècle;

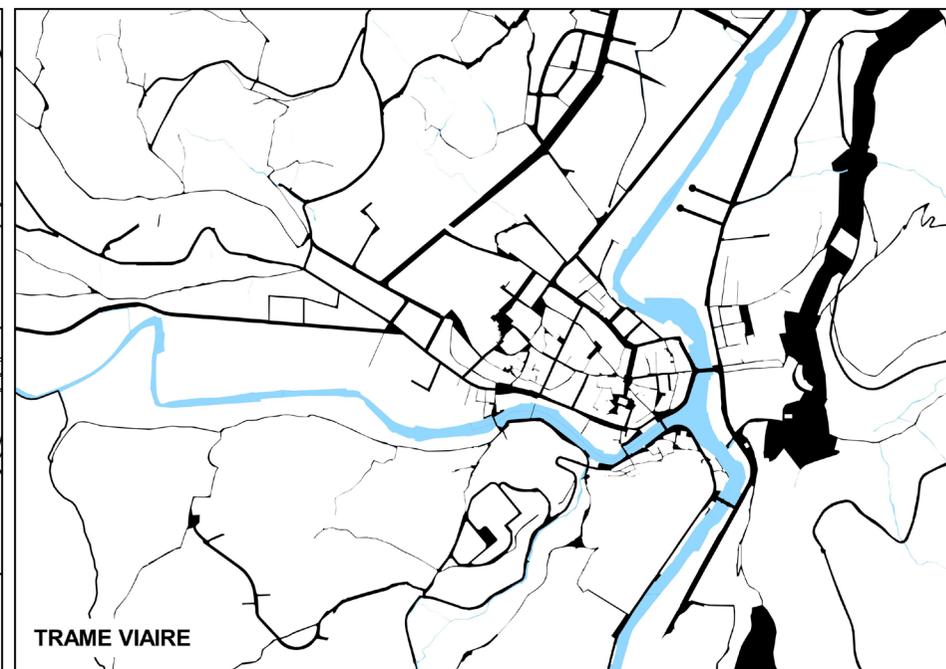
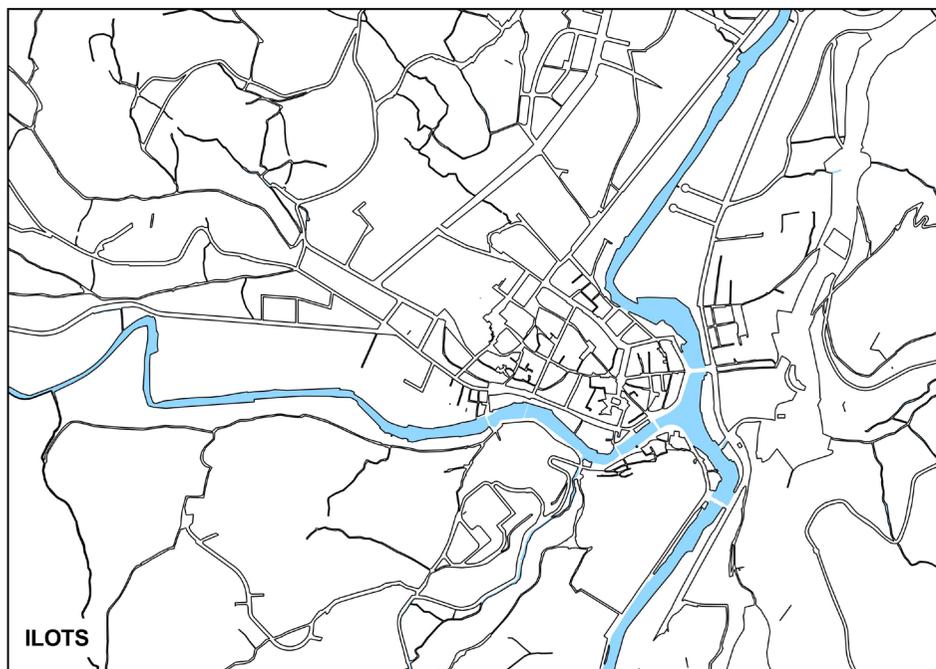
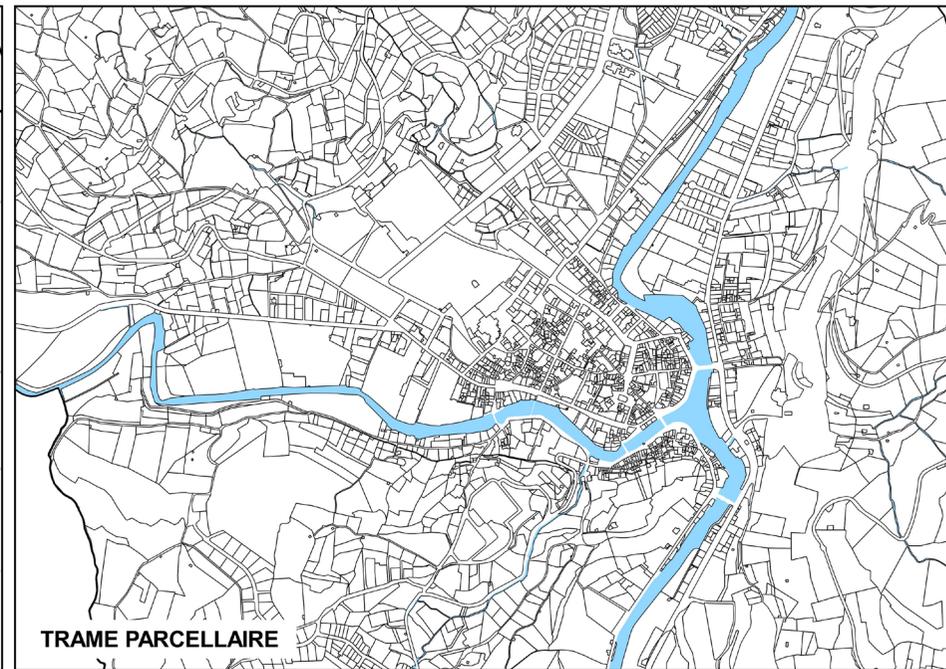
- des **parcelles amples** de plus grande taille mais toujours inscrites dans une forme d'îlot médiéval; elles serraient issues d'un regroupement de parcelles médiévales afin de permettre, sur ce fond médiéval, la construction d'hôtels particuliers, avec cour intérieure aux XVIIème et XVIIIème siècles;
- le **parcellaire «de l'Eglise»** ou conventuel se distingue par des ensembles de vastes parcelles non orientées, issus des enclos disparus;
- le **parcellaire XIXème siècle**: ample, hors les murs de la ville, selon un tracé orthonormé orienté selon les nouvelles voies rectilignes (avenues et boulevards);
- un **parcellaire caractéristique du XXème siècle** issu du parcellaire d'anciennes terres agricoles, grand consommateur d'espace.

### Îlots

- **îlots longs plus ou moins étroits d'origine médiévale**, dont certains s'appuyaient contre les anciens remparts;
- **vastes îlots de forme ramassée sans orientation spécifique**, issus des propriétés de l'Eglise et des anciens enclos conventuels;
- **vastes îlots extra-muros à occupation industrielle du XIXème siècle**, structurés et dessinés par les réseaux hydrauliques et viaires dont ils sont dépendants;
- **îlots anciens (médiévaux) 'éventrés' au XXème siècle** par des démolitions exagérées d'immeubles ou de murs de clôture;

### Réseau viaire et hydrologie

- réseau viaire marqué par l'emprise de l'autoroute A 75;
- répartition homogène du réseau viaire à l'échelle locale;
- maillage peu développé en centre ancien et surtout marqué par les **percées et alignements du XIXème siècle** traversant le tissu urbain ancien du nord/est au sud/ouest à travers les remparts; quelques **ruelles sinueuses** perdurent: voies parallèles aux anciens remparts qui offrent des parcours pittoresques et tranquilles;
- **voies larges et rectilignes** aménagées en pied de pentes du Grézac ou au-dessus des plaines inondables des cours d'eau, support d'une nouvelle forme d'urbanisation, moins dense, à partir du XIXème siècle;
- **réseau viaire, issu des chemins préexistants, plus sinueux** sur les premiers contreforts du Grézac; leurs aménagements (élargissement, enterrement des fossés, disparition des sols caladés,...) pour l'ouverture à l'urbanisation est un enjeu pour le patrimoine paysager de Lodève.



## Le patrimoine paysager : les jardins

Les jardins, étagés notamment, offrent une lecture du paysage et de sa géographie ; ce sont des paysages bâtis, structurés exploitant les contraintes et avantages du site (pente, matériaux, présence de l'eau, orientation...).

Au-delà de leur intérêt esthétique et de loisir, la présence des jardins et leur entretien garantissent une ressource alimentaire pour leurs propriétaires et évitent un enrichissement des terrains aux abords des habitations.

Plusieurs sites et plusieurs types de jardins sont identifiés :

- Ensemble de jardins potagers, étagés au-dessus de la Soulondres, en rive droite ; lieu spécifique dans l'agglomération de Lodève, calme, aux habitations basses et inscrites dans la pente, en rez-de-chaussée sur rue ; les autres niveaux donnant en contre-bas sur les rez-de-jardin ; paysages bâtis linéaires: murs de soutènement, murs de clôture soulignés par le béal, canal d'irrigation des jardins ; ouverture visuelle remarquable sur le grand paysage vers le nord.

- Ensemble de jardins potagers, étagés au-dessus de la Lergue, en rive gauche

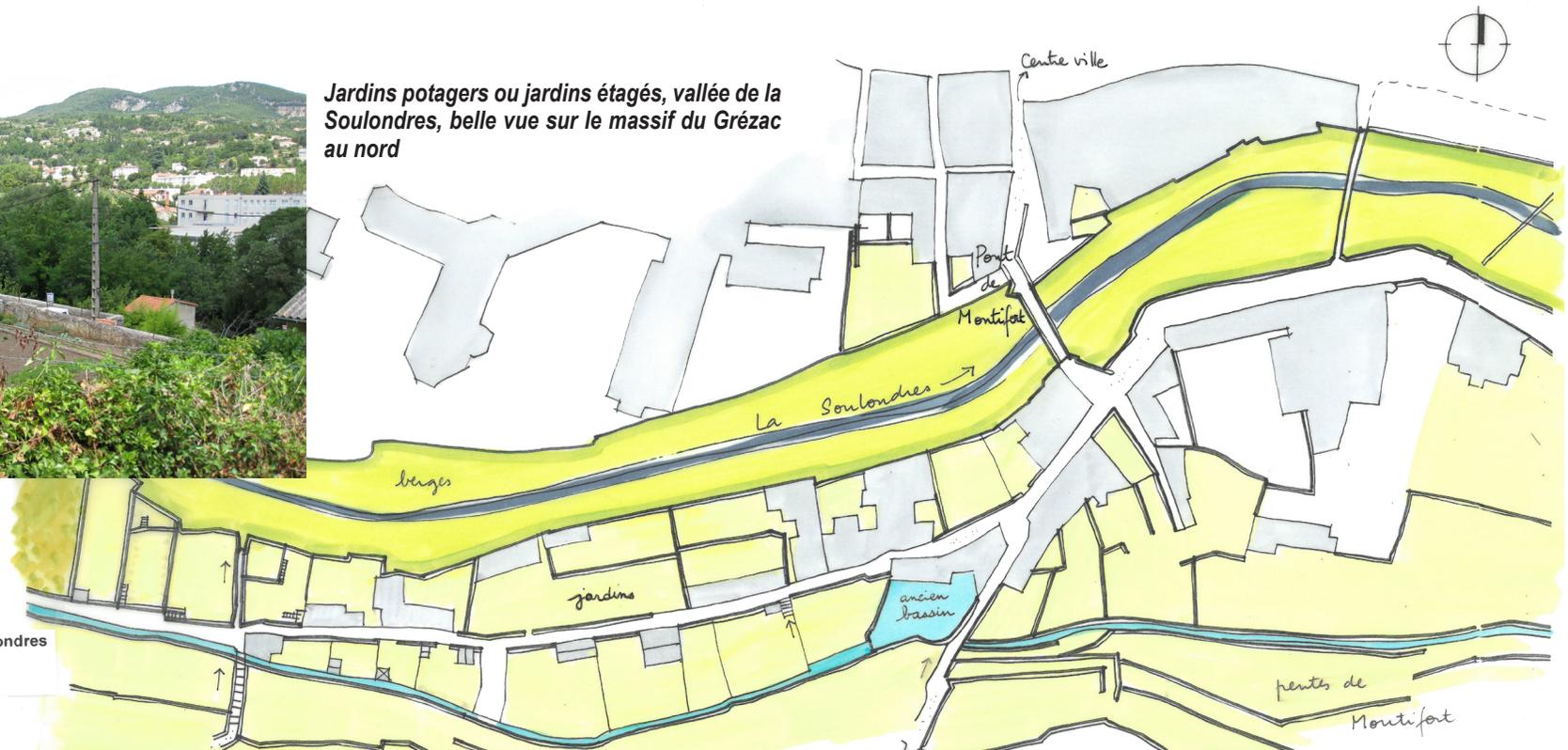
- Jardins clos, ou jardins d'ornementation, inscrit dans la ville, derrière leurs murs, à l'abri des regards ; anciens jardins aujourd'hui dénaturés car pas ou peu entretenus par les locataires, envahis progressivement par des édicules, aux murs de clôture souvent éventrés.



*Jardins potagers ou jardins étagés, vallée de la Soulondres, belle vue sur le massif du Grézac au nord*

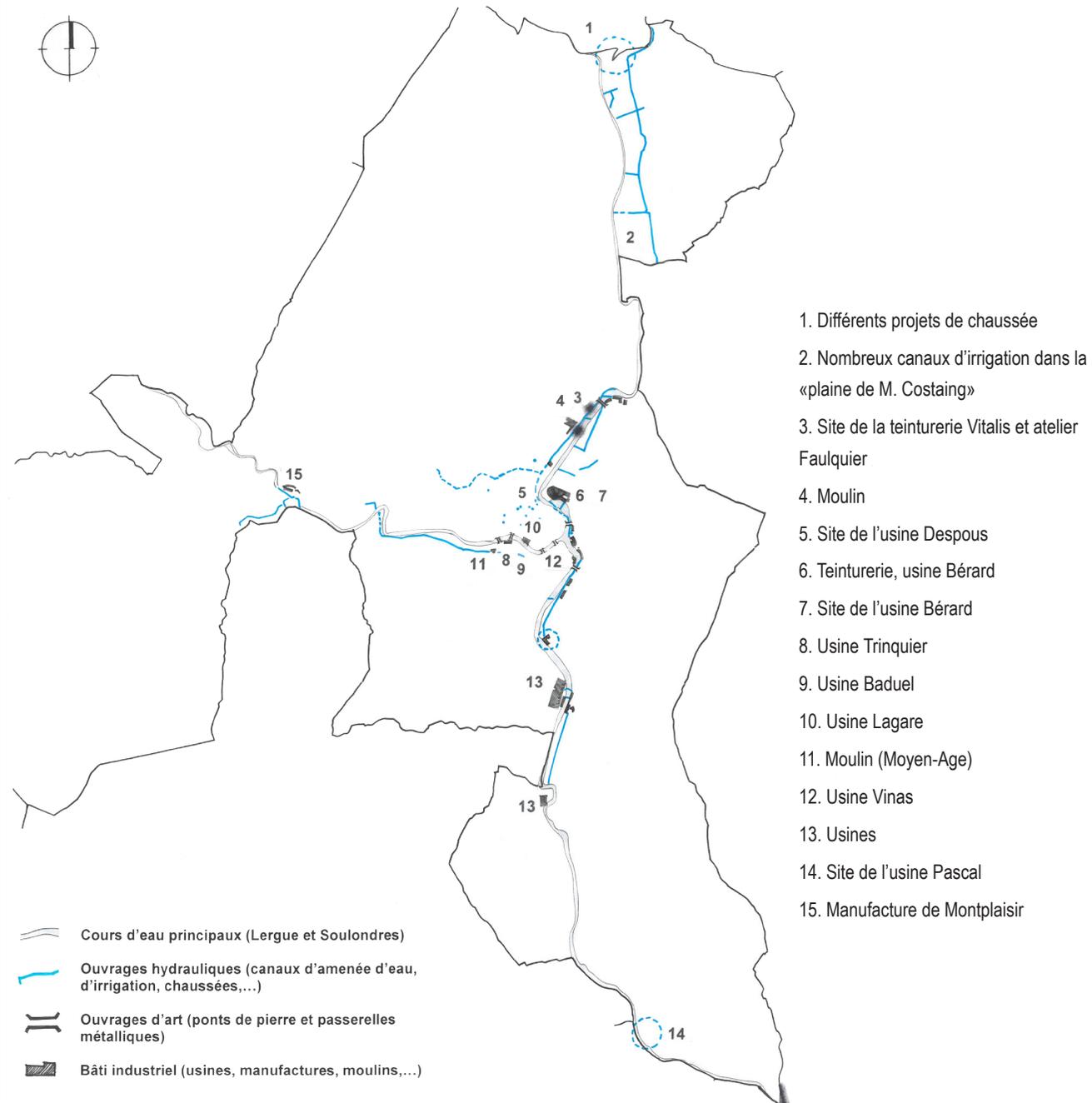
- jardins
- berges
- bâti

Plan de repérage des jardins de la Soulondres  
Partie en amont du pont de Montifort  
Plan hors échelle



## Le patrimoine architectural : industries et aménagements hydrauliques

### SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Lodève, à l'économie naguère florissante, a hérité d'un riche patrimoine bâti industriel mal connu, et donc peu exploité. Ce patrimoine industriel est caractéristique du paysage urbain de Lodève. Sa reconversion et sa réhabilitation est vitale pour la redynamisation de la commune et de la vallée de la Lergue.

Historiquement, l'industrie lodévoise est une industrie drapière, fortement dépendante de la présence des cours d'eau principaux: les rivières de la Soulondres et de la Lergue, et ayant nécessité leur aménagement: sites (berges, plaines d'étendages des tissus, jardins ouvriers,...), bâtiments (usines, moulins,...) et ouvrages d'art (ponts, canaux, béals, seuils/chaussées...) ponctuent ou longent ces cours d'eau

Un inventaire de ce patrimoine industriel et hydraulique a été mené (annexe non règlementaire - plan de synthèse du patrimoine industriel et hydraulique). L'ensemble de ces bâtiments, aménagements et ouvrages d'art constituent un patrimoine d'intérêt historique, urbain et paysager pour la ville de Lodève.

## Le patrimoine architectural : l'architecture religieuse

Le patrimoine architectural religieux est aujourd'hui très réduit, suite aux démolitions et/ou transformations d'établissements monastiques depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle. **Inscrits dans le tissu urbain**, ils n'ont aucun ou peu d'impact visuel à l'échelle du centre ancien, implantation qui pourraient les mettre en valeur de manière remarquable.

Edifices consacrés:

**Cathédrale Saint-Génézius-Saint-Fulcran,**

**Eglise paroissiale Saint-Pierre;**

**Chapelle Saint-Jean-Baptiste de l'Hôpital,**

**Monument commémoratif 'Immaculée Conception'**

Autres édifices ayant perdu leurs usages culturels ou disparus:

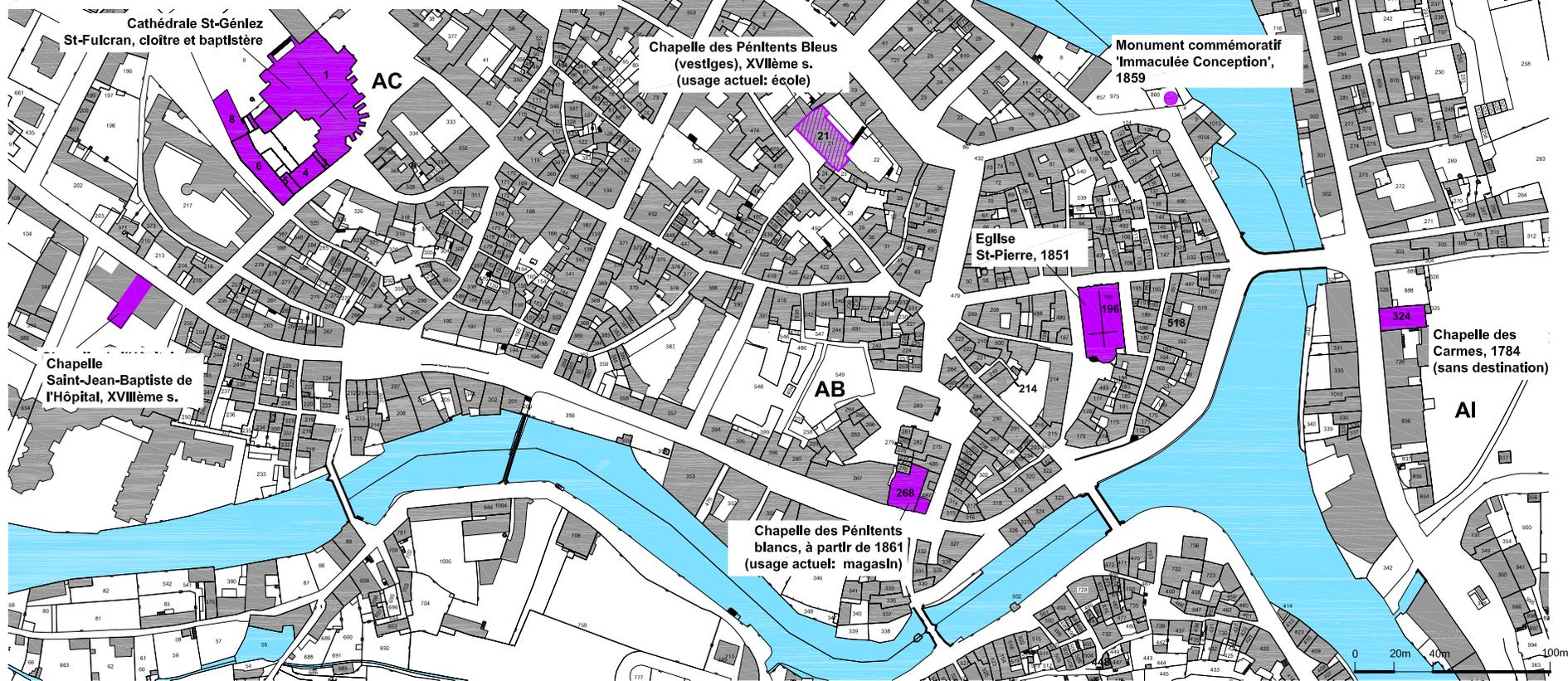
**Chapelle des Carmes,**

**Chapelle des Pénitents Bleus,**

**Chapelle des Pénitents Blancs.**

Quelques repères signalétiques ou formes architecturales monumentales caractéristiques subsistent et témoignent de leurs vocations premières (clocher, baies circulaires, frontons...)

## LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL Les édifices et établissements religieux



Etude de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
Commune de LODEVÉ - Communauté de Communes Lodévois & Larzac (Hérault)

Immeuble conservé (avec ou sans usage)

Immeuble disparu

Antoine BRUGUEROLLE, architecte du Patrimoine  
Nîmes, juin 2018

## Le cimetière

Le cimetière ancien de Lodève présente un intérêt historique, architectural et paysager particulier.

Le cimetière comprend de nombreux ouvrages funéraires remarquables.

Le service Ville d'art et d'Histoire a réalisé un inventaire des tombes les plus remarquables du point de vue de leur intérêt architectural et/ou historique. L'étude recense 44 tombes, tombeaux, chapelles et stèles remarquables. L'état sanitaire des ouvrages a également été indiqué.

Cette étude non exhaustive est limitée à l'approche historique et symbolique du tombeau en tant qu'édifice isolé. Elle mériterait d'être complétée par une approche transversale permettant de parfaitement qualifier le site. Il faut regarder l'intérêt des séquences, par l'exemple celle de la montée sud-ouest avec une grande séquence de tombeaux en pierre, ainsi que la valeur paysagère de l'ensemble constitué : la silhouette vue de la route, la composition en croix des allées, la clôture et ses pavillons d'entrée, le chemin de croix avec les stations et les plantations.

L'ensemble de la partie ancienne du cimetière, ceinturée par le mur de clôture, a été protégée dans l'AVAP pour assurer la mise en valeur des ouvrages funéraires et de la composition paysagère du cimetière.

### PLAN DU CIMETIERE DE LODEVE ET DES TOMBES REMARQUABLES

NOVEMBRE 2018

D'APRES M.-P. NOUGARET  
MODIFIÉ PAR N. BEC DRELON



*La minéralité du cimetière contrastant avec la masse boisée qui l'entoure - Vue depuis la Vierge*



*Séquence remarquable de tombeaux en pierre*



*Station du chemin de croix*

## Le patrimoine architectural : l'architecture civile

Le patrimoine architectural civil offre une belle variété d'édifices de facture modeste ou plus élaborée :

- immeubles médiévaux et XVIIIème siècle (ouvrages dans œuvre ou vestiges apparents en façade)
- immeubles XVIIIème siècle dans le centre ancien
- immeubles XIXème siècle en alignement des percées dans le centre et dans les faubourgs le long des nouveaux boulevards.



*Immeuble, façade XVIII ème s – 18, rue de Lergue  
(AB 98)*



*Bureaux de La Poste, fin XIXème s. – 8bis, place Alsace-Lorraine (AC 33)*



*Immeuble XVIIIème s. – 2, avenue de Fumel (AI 303) (Faubourg des Carmes)*



*Maison médiévale, vestiges de baies gothiques en façade –  
rue du Cardinal de Fleury (AB 471, 473)*



*Immeuble néoclassique XIXème s – 13,  
place Alsace-Lorraine (AC 52)*

## Les typologies architecturales

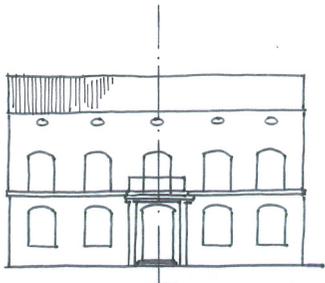
### Habitat XVIIème siècle



Edifices souvent remaniés aux XVIIIème et XIXème siècles

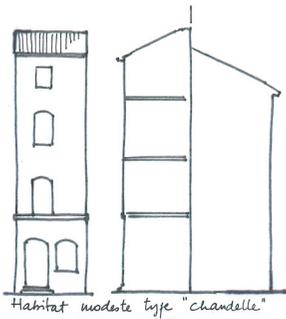
Vestiges de croisées

### Habitat XVIIIème siècle



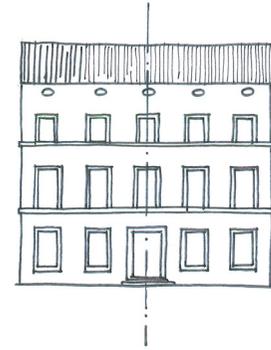
Travées régulières (unique ou multiples)

Porte et fenêtres à arcs segmentaires



Habitat modeste de type «chandelle» à travée unique

### Habitat XIXème siècle



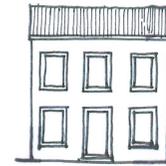
Façades ordonnancées et symétriques

Travées régulières multiples, de plus en plus étroites du début à la fin du XIXème siècle

Modénature soulignant les étages

Effet bicolore des modénatures (grès) et enduits (teintes froides) de façades

Porte et fenêtres rectangulaires



### Bâti industriel XIXème siècle



Façades ordonnancées

Travées régulières multiples

Grandes hauteurs d'étages

Portes et fenêtres rectangulaires

## Les détails d'architecture

Chaque maison, au-delà de sa composition architecturale, exprime par ses détails de construction les techniques et savoir-faire particuliers liés à chaque époque.

Ces éléments particulièrement intéressants, qu'il s'agisse de ferronneries, menuiseries ou sculptures et pierres de taille, doivent servir de modèle et guider les travaux de restauration.

Au-delà des éléments remarquables qu'il convient de préserver, il est proposé de respecter pour chaque édifice le caractère dominant permettant d'affirmer son caractère : fenêtres à grands carreaux XIXème s. et à petits carreaux sur traverse moulurée au XVIIIème s., ferronnerie simple à trous renflés depuis l'époque médiévale, enroulement de ferronnerie et filet au XVIIIème s., et travail de métal repoussé ou fonte XIXème s.



La typologie de ces éléments évolue en fonction des époques.

Les premières portes réalisées avec des couvre-joints sont ensuite faites avec des panneaux, à plate-bandes ou embrévées.

Les volets arrivent au XVIIIème s. Ils sont à cadre rapporté et parfois, au XIXème s., traité en persienne.

Les techniques de constructions particulières sont liées à chaque type d'ouvrage.

La pierre de taille doit rester appareillée et les reprises respecter le calepin d'appareillage.

Les maçonneries de moellons sont à enduire.

La qualité des mortiers doit respecter les techniques de constructions anciennes.

Les mortiers de chaux naturelle micro-poreux permettent de réguler l'hygrométrie et d'éviter les remontées capillaires.



Les couvertures, majoritairement traitées en tuiles canal, ont été autrefois en lauze, comme certains témoins le montrent.

Pour les bâtiments les plus récents, et notamment l'architecture industrielle, la tuile mécanique a été employée.

Le détail des débords de toit doit respecter la typologie de l'édifice et les techniques de construction. Il peut être sur chevrons moulurés, saillants, avec un débord bois, sur corniches en pierre ou sur génoises en tuiles.



## 2. Approche bioclimatique et environnementale

### Sur le centre historique

ATOUTS	FAIBLESSES
Couvert végétal sur les grands espaces libres	Couvert végétal à développer en cœur de ville
Nombreux espaces libres à fort potentiel (placettes, parcs, cours)	Importante minéralisation des espaces libres du centre historique, y compris dans les jardins en cœur d'îlots
Présence de deux cours d'eau majeurs : la Lergue et la Soulondres	Ville repliée sur elle-même, qui tourne le dos à ses rivières et «sans fontaines»

#### Enjeux :

- Requalifier par le traitement des sols, le végétal et les vues, les espaces libres privés et publics
- Recréer des ambiances plus favorables à la déambulation piétonne et à la contemplation du patrimoine



### Le long des berges

ATOUTS	FAIBLESSES
Espaces vivants et marqueurs saisonniers (acoustique, paysage, ambiances olfactives etc.)	Fortes dégradations et traces de pollutions (sol, eau)
Apports de frigories gratuites en été et source énergétique renouvelables (force hydraulique motrice)	Passé industriel à transformer : réparation des berges, création d'un dialogue paysager et urbain en appui sur l'héritage historique, culturel et le patrimoine bâti
Vecteur de biodiversité essentiel en cœur de ville	Peu d'accès et de visibilité sur ce patrimoine naturel et culturel

#### Enjeux :

- Valoriser les qualités biogéographiques et bioclimatiques des berges par leur renaturation et leur requalification
- Impulser une dynamique d'usage des berges et de rapport à l'eau en lien avec les besoins de la ville (agrément, jardins, jeux, parcours patrimonial etc)



**Contexte climatique et micro-climatique**

ATOUPS	FAIBLESSES
Ensoleillement des toitures optimal en cœur de ville	Quelques «hotspot» en cœur de ville là où le végétal se fait rare et où la voiture s'étend,
Socle géomorphologique très favorable en termes d'exposition solaire et d'aéraulique urbaine	Besoins de chauffage plus importants qu'en zone littorale avec faible ensoleillement des façades en hiver du fait de la faible largeur des rues (canyons profonds)
Climat : régime méditerranéen aux hivers peu rigoureux, Altitude et profil de vallée favorables à des étés très chauds mais régulés par des nuits fraîches,	
Pas d'effet d'îlot de chaleur urbain	

**Enjeux :**

- **Maintenir des cœurs d'îlot verts et ouverts pour maintenir les apports de lumière naturelle, la ventilation naturelle et les apports solaires gratuits sur les façades intérieures en hiver**

- **Réduire l'emprise automobile en cœur de ville et restituer des espaces plantés**

**Le bâti ancien lodévois**

ATOUPS	FAIBLESSES
Forte compacité des îlots, mitoyenneté et faible hauteur du bâti en moyenne	Composition historique des parois non isolée (notamment toitures, planchers bas et parois intérieures sur locaux non chauffés)
Taux de percements des façades entre 15 et 35% selon les typologies - cohérents avec une composition bioclimatique	Menuiseries extérieures historiques non adaptées aux normes actuelles selon orientation, exposition (thermique et acoustique)
Présence de volets en bois à âme pleine majoritaires sur le patrimoine	Certaines façades exposées Sud ou Ouest ne bénéficient pas de volets ou de stores pour protéger les baies en été du rayonnement solaire direct (développement de climatiseurs)
Constructions en matériaux premiers et biosourcés	

**Enjeux :**

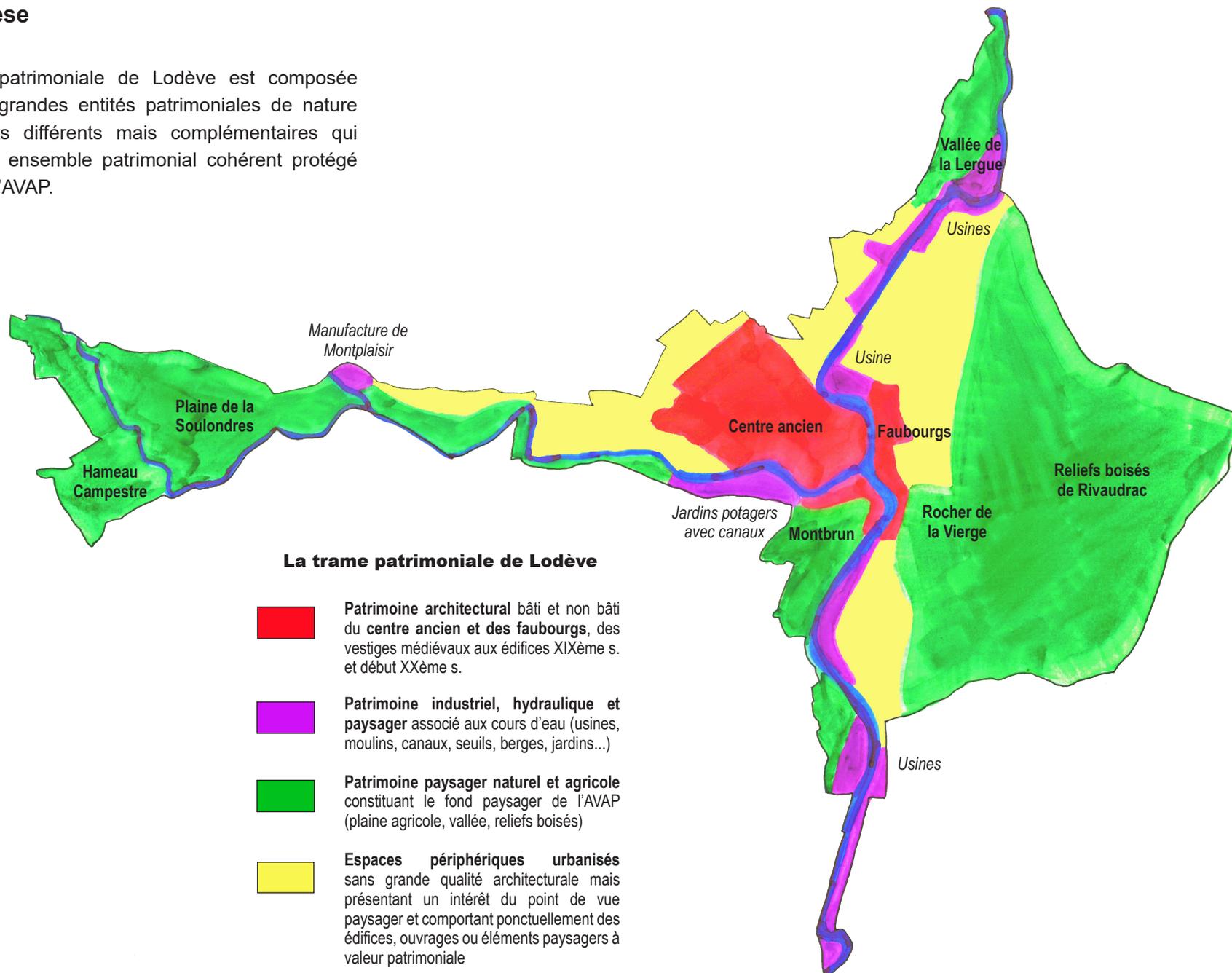
- **Favoriser les travaux «sur-mesure» en recourant à des matériaux adaptés aux caractéristiques hygrothermiques des parois**

- **Favoriser le réemploi et le recours aux matériaux premiers (pierre, terre, chaux) pour les façades et biosourcés (bois d'œuvre de provenance régionale) pour la charpente, les menuiseries extérieures, les huisseries et les volets**



### 3. Synthèse

La trame patrimoniale de Lodève est composée de quatre grandes entités patrimoniales de nature et d'intérêts différents mais complémentaires qui forment un ensemble patrimonial cohérent protégé au titre de l'AVAP.





### III – LES ENJEUX DE L'AVAP

#### OBJECTIF

L'AVAP de Lodève favorise la prise en compte et la mise en valeur des patrimoines tout en permettant le développement et le renouvellement de la ville ancienne et des faubourgs dans les perspectives de recherche de qualité urbaine et de performances environnementales pour construire la ville de demain.

#### ENJEUX

##### *PAYSAGERS*

- la préservation et la mise en valeur du cadre paysager (vallées, monts, coteaux et plateaux) et du patrimoine naturel (ZNIEFF), en particulier l'écrin paysager du centre historique (monts boisés)
- la valorisation du paysage agricole (terrasses, murets de pierre sèche, capitelles, soutènements, chemins, etc.) et la maîtrise du couvert végétal (création d'ouvertures visuelles, dégagement de vestiges et témoins de l'activité agricole)
- la requalification des berges de la Soulondres et de la Lergue et la préservation des jardins à leurs abords
- le développement d'une dynamique d'usage des berges et de rapport à l'eau en lien avec les besoins de la ville (agrément, jardins, arrosage, jeux, parcours patrimonial etc)

##### *URBAINS ET SOCIAUX*

- la requalification des espaces publics pour leur retrouver une valeur d'usage
- la requalification par le traitement des sols, le végétal et les vues, les espaces libres privés et publics
- la réduction de l'emprise automobile en cœur de ville et la restitution des espaces plantés
- la création d'ambiances plus favorables à la déambulation piétonne et à la contemplation du patrimoine
- la mise en valeur du paysage urbain et de la trame urbaine (composition des espaces, maintien du front bâti, restructuration des îlots, traitement des rues pittoresques, etc.)

##### *ARCHITECTURAUX*

- la mise en valeur du collage d'architecture historique
- la reconversion et la mise en valeur du patrimoine bâti industriel et hydraulique
- la restauration du patrimoine architectural
- la préservation des détails architecturaux et des techniques de construction propres à chaque époque

##### *ENVIRONNEMENTAUX*

- la valorisation des qualités biogéographiques et bioclimatiques des berges par leur renaturation et leur requalification
- le maintien des cœurs d'îlot verts et ouverts pour garantir les apports de lumière naturelle, la ventilation naturelle et les apports solaires gratuits sur les façades intérieures en hiver
- la mise en oeuvre de travaux avec des matériaux adaptés aux caractéristiques hygrothermiques des parois
- le réemploi et le recours aux matériaux premiers traditionnels (pierre, terre, chaux) pour les façades et biosourcés (bois d'œuvre de provenance régionale) pour la charpente, les menuiseries extérieures, les huisseries et les volets

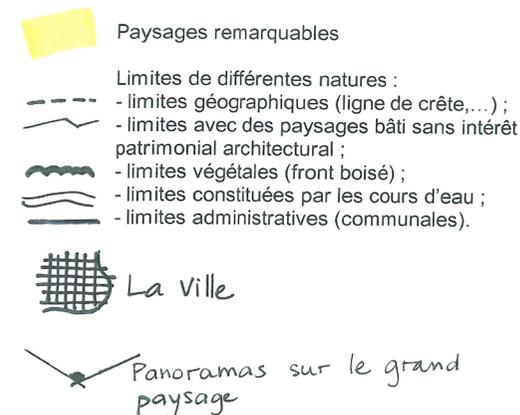
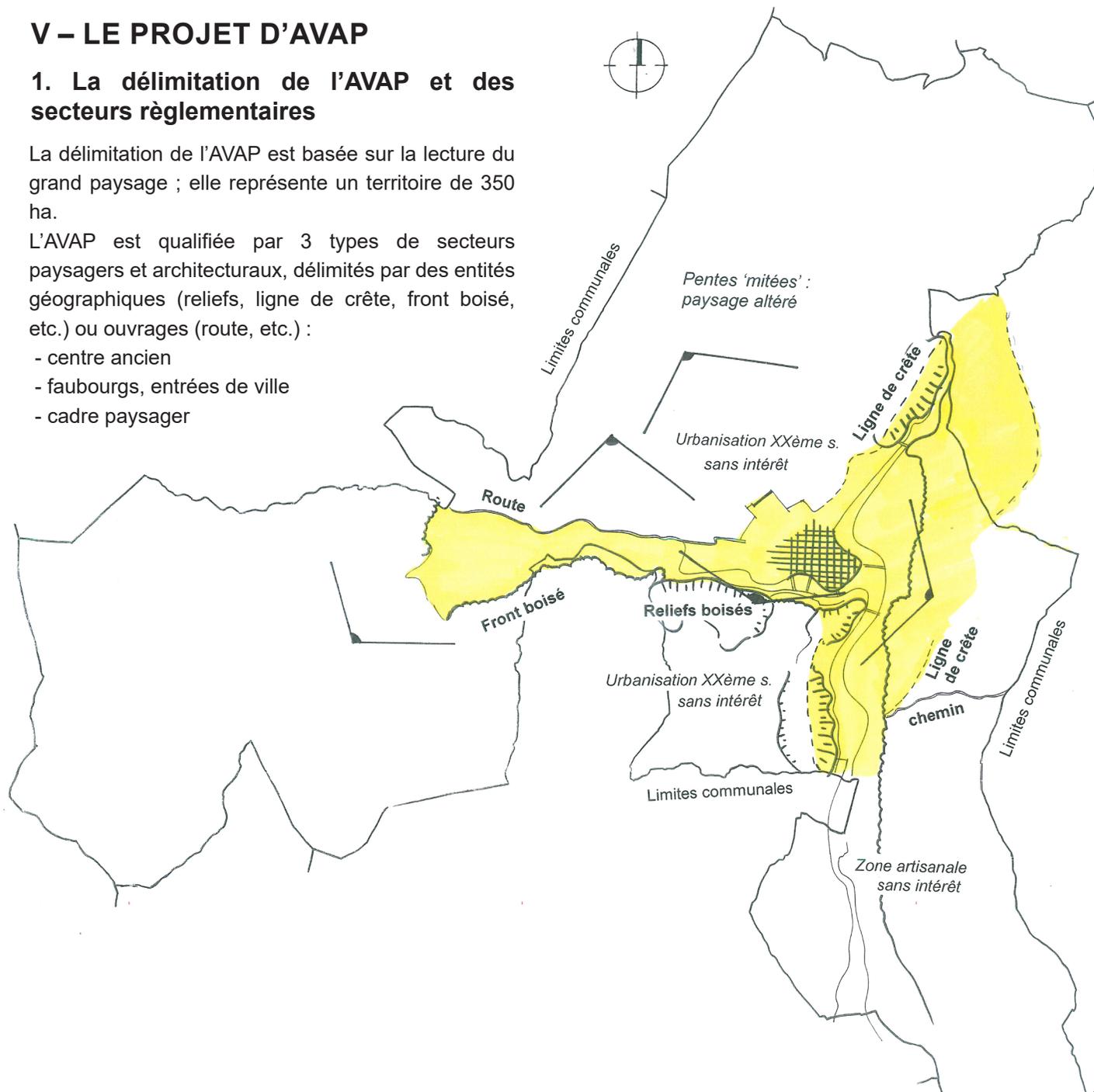
# V – LE PROJET D'AVAP

## 1. La délimitation de l'AVAP et des secteurs règlementaires

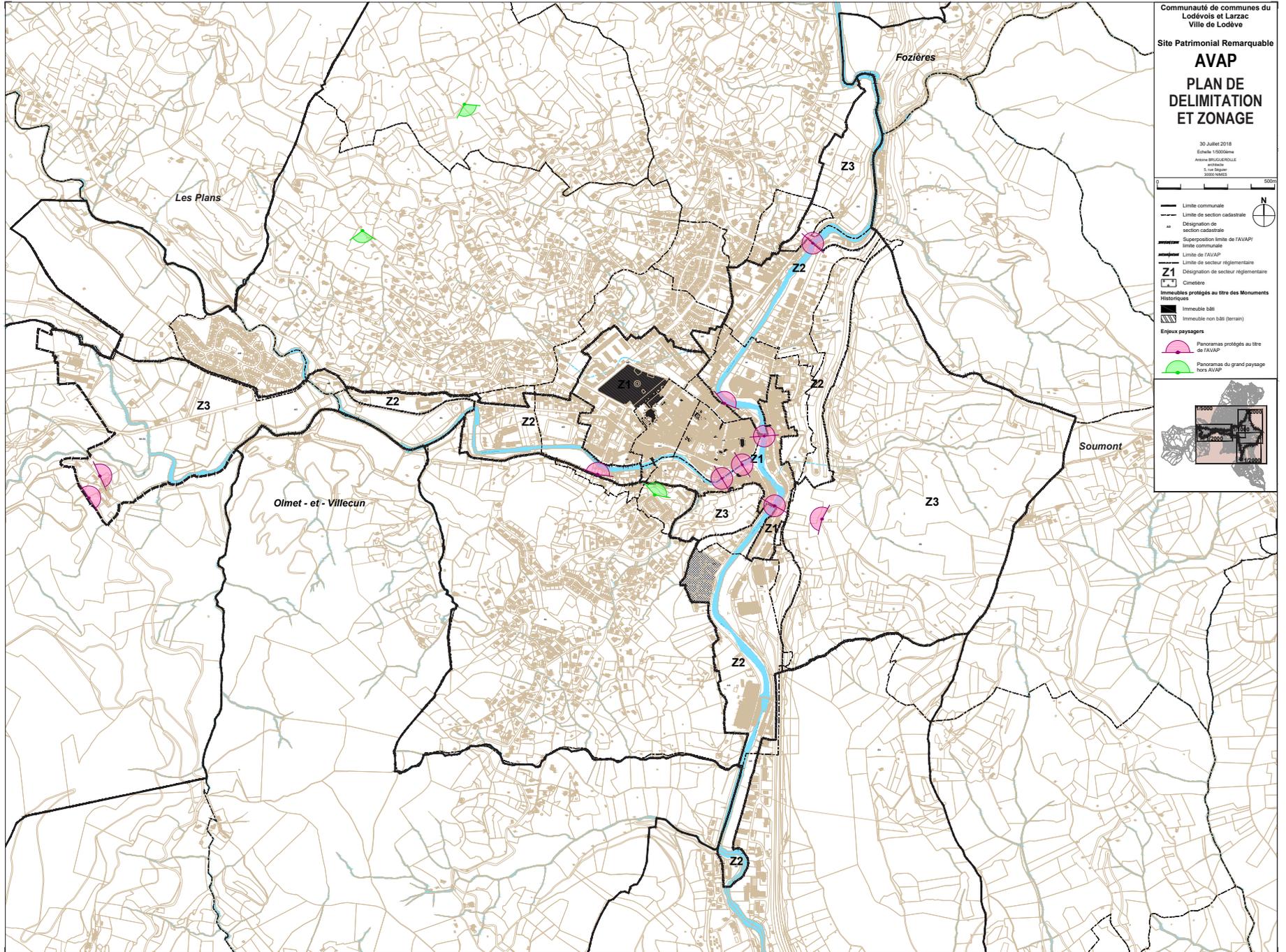
La délimitation de l'AVAP est basée sur la lecture du grand paysage ; elle représente un territoire de 350 ha.

L'AVAP est qualifiée par 3 types de secteurs paysagers et architecturaux, délimités par des entités géographiques (reliefs, ligne de crête, front boisé, etc.) ou ouvrages (route, etc.) :

- centre ancien
- faubourgs, entrées de ville
- cadre paysager



Les coteaux du Grézac, bien que participant du contexte paysager, sont exclus de l'AVAP car ils sont altérés par un important «mitage» avec un semi de constructions individuelles grimpant sur la colline. Pour la gestion de ce secteur il est important d'intégrer la problématique en volet paysager au PLU et de proposer une maîtrise de l'organisation du bâti, des volumes, des masses et couleurs avec un accompagnement végétal choisi dans les essences locales adaptées au site et au contexte paysager.



### **1. Le secteur de la ville, paysage architectural bâti (secteur règlementaire Z1) :**

Le centre ancien

Secteur de la ville historique caractérisé par un bâti dense et continu ; ses limites sont définies en cohérence avec les extensions historiques du XIXème siècle.

*Secteur patrimonial d'intérêt architectural, archéologique, historique.*

Le pourtour du jardin public classé MH est également intégré au périmètre pour maîtriser l'évolution des abords du monument, même si ce secteur ne présente pas d'intérêt patrimonial.

### **2. Les secteurs de transition, entre ville ancienne et grand paysage ; 5 unités paysagères (secteur règlementaire Z2) :**

#### **Les rives de la Lergue dans la ville**

Secteur caractérisé par le cours d'eau : le relief et la couverture végétale de ses rives, le bâti de densité moyenne, les ouvrages hydrauliques et l'ensemble des immeubles constituant le patrimoine historique industriel de Lodève.

Paysage ouvert de la Lergue qualifiant les entrées nord et sud de la ville à forts enjeux paysager et urbain.

*Secteur patrimonial d'intérêt paysager, écologique et historique.*

#### **Les rives de la Soulondres dans la ville**

Secteur urbain faiblement bâti où prédominent les activités de sport et de loisirs et les jardins (ornementation, potagers) en bordure de la rivière. Forte dominante végétale sur un territoire au relief peu marqué.

*Secteur patrimonial d'intérêt paysager, social et écologique.*

#### **L'entrée ouest de la ville**

Entrée de ville depuis l'ouest qualifiée par un paysage bâti linéaire d'intérêt architectural et végétal et à caractère agricole : étagement de jardins étroits avec murs de soutènement, alignement d'arbres, implantation homogène du bâti en retrait de jardins, constituant le patrimoine vernaculaire.

Secteur de transition entre la 'Plaine de la Soulondres' et le 'Centre ancien', secteur à distinguer des quartiers à urbanisation éparse des pentes du Grézac sans intérêt patrimonial.

*Secteur patrimonial d'intérêt architectural et paysager.*

#### **L'entrée sud de la ville**

Secteur de transition entre les 'Pentes boisées' et les secteurs urbanisés; secteur qualifiant l'entrée de ville sud en sortie d'autoroute ; secteur sensible à forts enjeux paysager et urbain, en cours de requalification urbaine.

*Secteur patrimonial d'intérêt paysager et urbain.*

#### **Le pied des pentes boisées, quartier de Fangouse**

Secteur de transition entre les 'Pentes boisées' et les secteurs urbanisés du faubourg des Carmes jusqu'à l'ouvrage de soutènement de l'autoroute.

### **3. Des grands paysages constituant le fond paysager (secteur règlementaire Z3) :**

#### **La vallée de la Lergue au nord**

Secteur à dominante végétale composé d'un paysage aux reliefs marqués bordant le cours d'eau ; activités agricoles et industrielles liées au cours d'eau.

*Secteur patrimonial d'intérêt paysager, agricole et écologique.*

#### **La plaine ouest de la Soulondres et le hameau de Campestre**

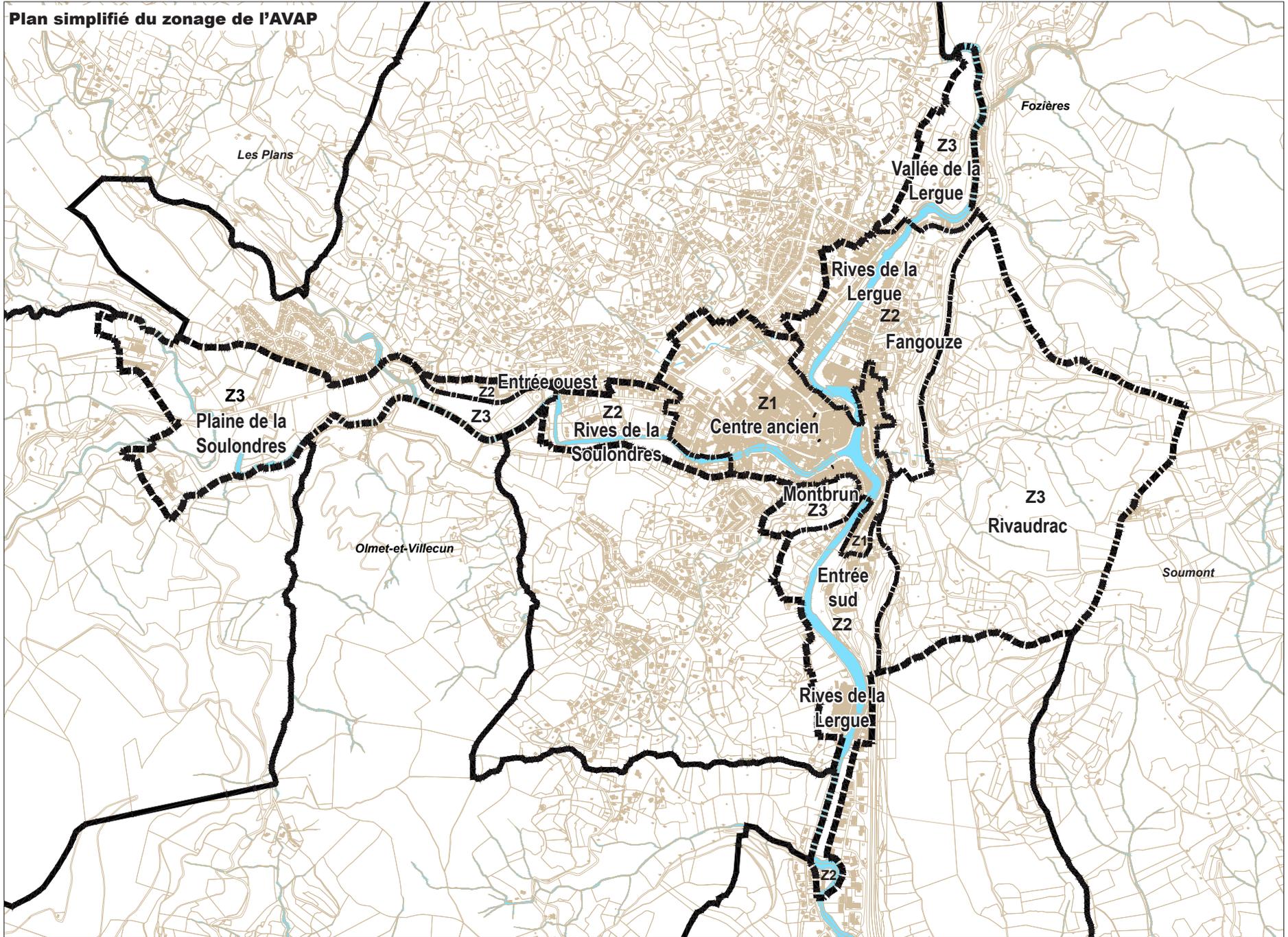
Secteur de plaine ouverte calée contre les reliefs boisés ; activités agricoles de prairies dominantes ; plaine sillonnée par le cours d'eau sinueux et sa ripisylve d'intérêt écologique.

*Secteur patrimonial d'intérêt paysager, agricole et écologique.*

#### **Les reliefs est de Rivaudrac et de Montbrun**

Vaste secteur boisé des reliefs dominants la ville à l'est (Rivaudrac, Rocher de la Vierge, Rocher des Fourches,...) ; couverture végétale dense sur des pentes fortes ; activités de viticulture sur les replats supérieurs ; constructions éparées d'accompagnement des cultures.

**Montbrun**, un des monts situé au sud de la Soulondres et du centre ville, est un site d'intérêt paysager historique et archéologique; site modelé pour l'implantation du château de Montbrun, il est aujourd'hui colonisé par la végétation.



## 2. Le fichier immobilier

L'analyse urbaine et architecturale du centre ancien de Lodève est matérialisée par le **fichier immobilier** élaboré au cours de l'étude. Il donne pour chaque parcelle les éléments à protéger et ceux à corriger, ainsi que les caractéristiques principales de l'édifice.

Ces éléments à préserver ou à mettre en valeur ont été reportés sur un **plan d'analyse, document intermédiaire à l'élaboration du plan réglementaire**. Le plan d'analyse permet de qualifier l'architecture, les éléments du paysage urbain, d'identifier les panoramas et points de vue les plus significatifs et de proposer un véritable plan de mise en valeur architecturale et paysagère afin de fonder le règlement.

Réalisé durant l'étude de ZPPAUP en 2009, le plan d'analyse a été repris, mis à jour et adapté pour n'obtenir qu'un seul plan à caractère réglementaire. Le plan réglementaire constitue le document de référence de l'AVAP et est opposable au tiers. Le plan d'analyse quant à lui est explicité dans le diagnostic de l'étude mais n'a pas de portée réglementaire.

**Les éléments réglementaires retenus pour le projet d'AVAP de la Ville de Lodève sont inscrits sur le plan réglementaire.**

L'analyse architecturale et l'établissement du fichier viennent en complément de l'étude de topographie historique et de la lecture des cartes anciennes.

Elle fait un état des lieux et montre que le centre ancien de Lodève propose un collage d'architecture historique qu'il faut révéler et redécouvrir.

La ville s'étant reconstruite sur elle-même et développée par étapes, les édifices les plus anciens sont concentrés dans la ceinture de boulevards qui correspond aux anciens remparts.

Le fichier immobilier :

- recense et identifie les parcelles (bâties et non bâties) du centre ancien ;
- transcrit les informations reportées sur les plans réglementaires ('niveau' d'intérêt des immeubles, protection au titre des Monuments Historiques, éléments et ouvrages remarquables à conserver) ;
- donne des avis sur les qualités esthétiques des édifices ;
- donne des orientations d'aménagement et des recommandations de travaux.

Il indique également l'existence de différents inventaires (Centre de documentation du patrimoine régional, région Languedoc-Roussillon, fonds Hyvert).

Le fichier immobilier est classé suivant un système alpha-numérique croissant indiquant en premier la section cadastrale par ordre alphabétique et le numéro de parcelle.

Chaque fois que cela est possible, l'adresse est indiquée.

Ce classement permet aux instructeurs d'autorisations de travaux et aux propriétaires d'avoir accès à la fiche qui les concerne.

### 3. Les secteurs à enjeux

Ce plan, sans portée réglementaire, expose les **secteurs à enjeux** sur lesquels un projet est en cours ou convient d'être établi. Ils sont de 3 types :

#### 1. Requalification des espaces publics, dans le cadre de l'opération de revitalisation du centre-ville

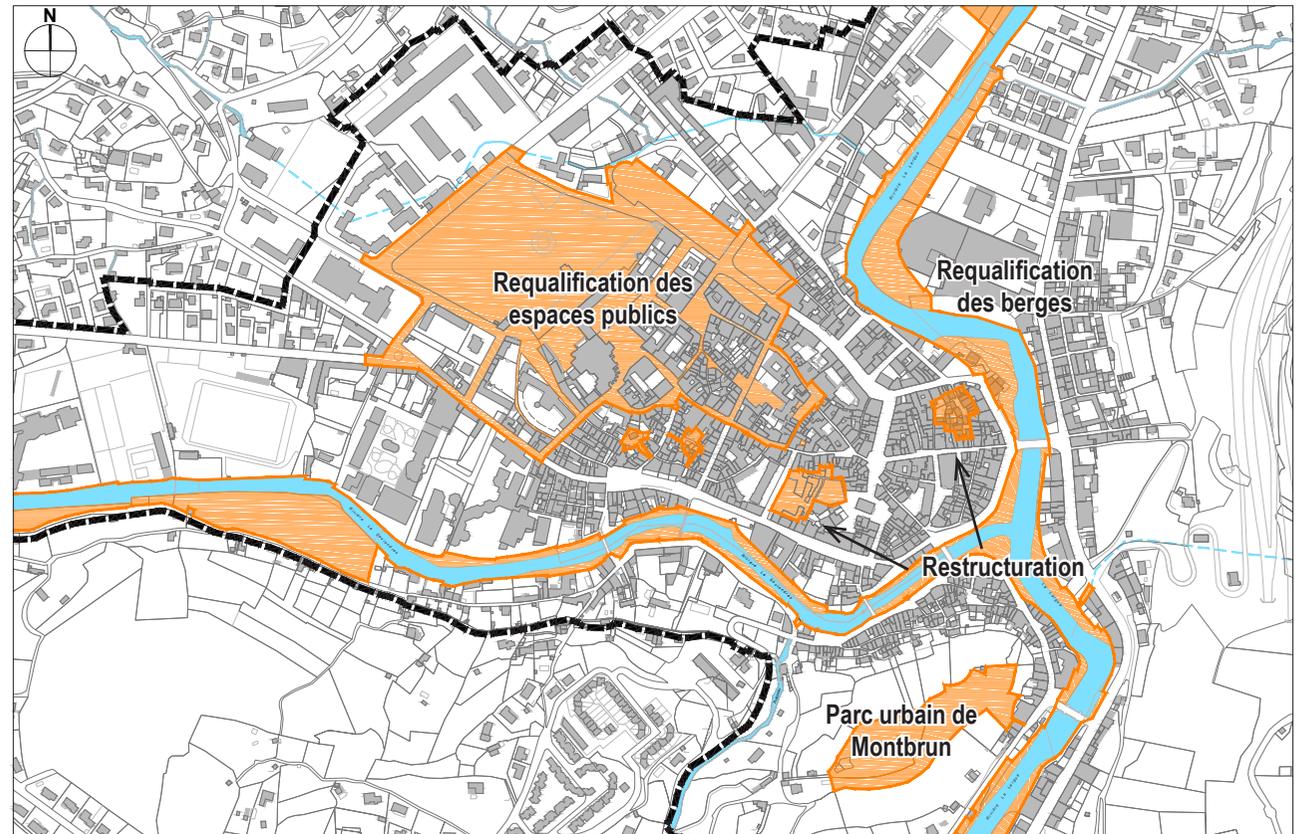
Ce premier secteur identifie le maillage d'espaces publics, reliant l'ancien ensemble épiscopal avec le centre ancien et les sites de projet réalisés récemment ou en cours (musée, médiathèque, etc.), pour lequel un projet d'aménagement d'ensemble est à établir. L'aménagement qualitatif de l'espace public participe de l'amélioration du cadre de vie et de la revitalisation du centre-ville. Il permet également de mettre en valeur le patrimoine urbain et de favoriser la déambulation piétonne.

#### 2. Restructuration d'îlots et recomposition urbaine et paysagère

Il s'agit de secteurs altérés qu'il convient de restructurer et de recomposer pour retrouver une qualité urbaine et paysagère : fronts bâtis, cœurs d'îlot, berges...

#### 3. Aménagement du parc urbain sur Montbrun

La Ville de Lodève prévoit l'aménagement d'un parc urbain au sud du centre ancien, surplombant le faubourg de Montbrun. Ce parc de proximité pourrait constituer un espace naturel d'agrément pour les lodévois. Sa mise en valeur permettrait d'aménager des points de vue remarquables sur le site urbain de Lodève et les vallées de la Lergue et de la Soulandres.



— — — — Limite de l'AVAP

■ Secteurs à enjeux

0 100m



Place de l'Abbaye



Place de l'Hôtel de Ville

## 4. Le règlement graphique et écrit

Le règlement a pour objectif de répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic en fixant des prescriptions graphiques et écrites. L'analyse architecturale, urbaine, paysagère et patrimoniale développée dans le diagnostic a permis d'établir les valeurs fondamentales de Lodève sur lesquelles s'appuyer pour déterminer les conditions de traitement qualitatif du bâti et des espaces urbains et privatifs tenant compte des objectifs de développement durable.

Le règlement de l'AVAP est composé de deux pièces réglementaires :

- un document graphique, matérialisé par le **plan réglementaire**, divisé en plusieurs feuilles
- un document écrit, représenté par le **règlement**

Le plan et le règlement sont indissociables du corps réglementaire de l'AVAP. Les dispositions écrites et graphiques se complètent. Les dispositions graphiques sont explicitées dans le règlement écrit.

Le corps réglementaire de l'AVAP (règlement et plans) permet d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine et d'encadrer la qualité architecturale des constructions, le traitement des espaces et l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable.

## Le plan réglementaire

Le plan réglementaire est issu du plan d'analyse établi dans le diagnostic. **Les éléments réglementaires retenus pour le projet d'AVAP ont été reportés sur le plan réglementaire.** Seuls les éléments remarquables ont été conservés sur le plan réglementaire à titre documentaire pour attirer l'attention sur la présence de détails d'architecture remarquables.

Le plan réglementaire identifie les édifices, ouvrages et espaces libres à protéger auxquels des prescriptions s'appliquent. Celles-ci sont inscrites dans le règlement écrit.

Le plan réglementaire qualifie l'architecture des édifices et leur degré de protection en indiquant :

- les monuments historiques,
- les édifices exceptionnels,
- les édifices remarquables,
- les édifices d'accompagnement.

Afin de qualifier les architectures, les couleurs employées vont du noir, 'Monument Historique', au violet et au rouge, 'édifice exceptionnel ou intéressant', la distinction étant pour l'édifice exceptionnel l'existence d'un ensemble architectural homogène constituant un unicum. Enfin, il indique en orange les édifices d'accompagnement qui participent au paysage urbain.

Il rappelle l'emprise de certains ensembles bâtis qui ont pu être divisés dans le temps.

Le plan souligne également les ouvrages remarquables structurant le paysage ou constituant

un signal urbain, qu'ils soient linéaires (murs de clôture, soutènements, etc.) ou ponctuels (cheminées d'usine, calvaires, passages couverts, etc.).

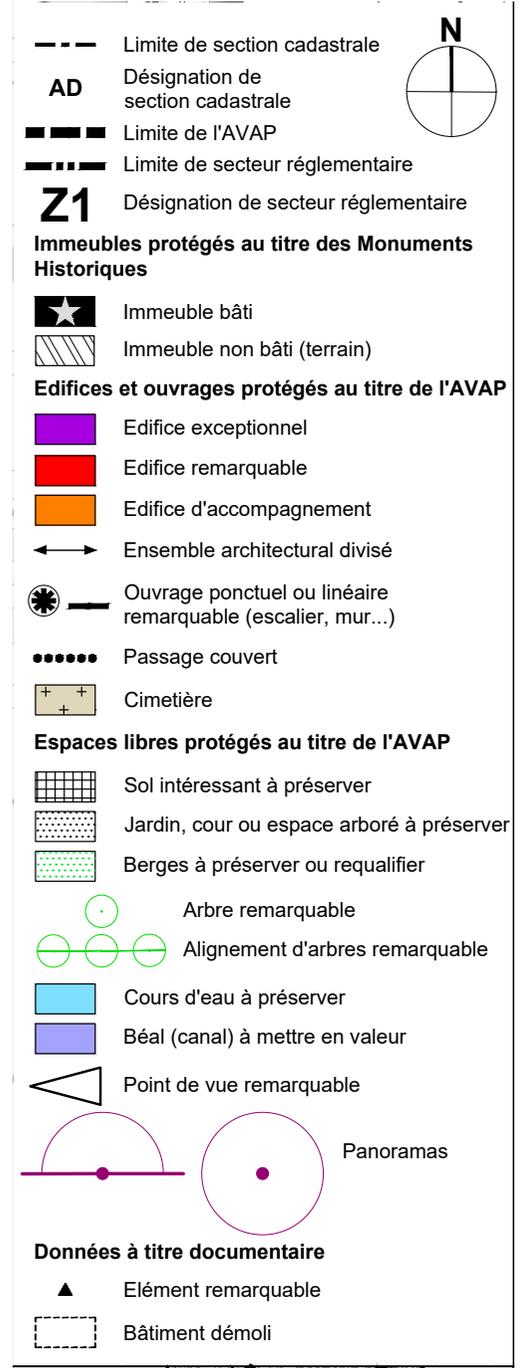
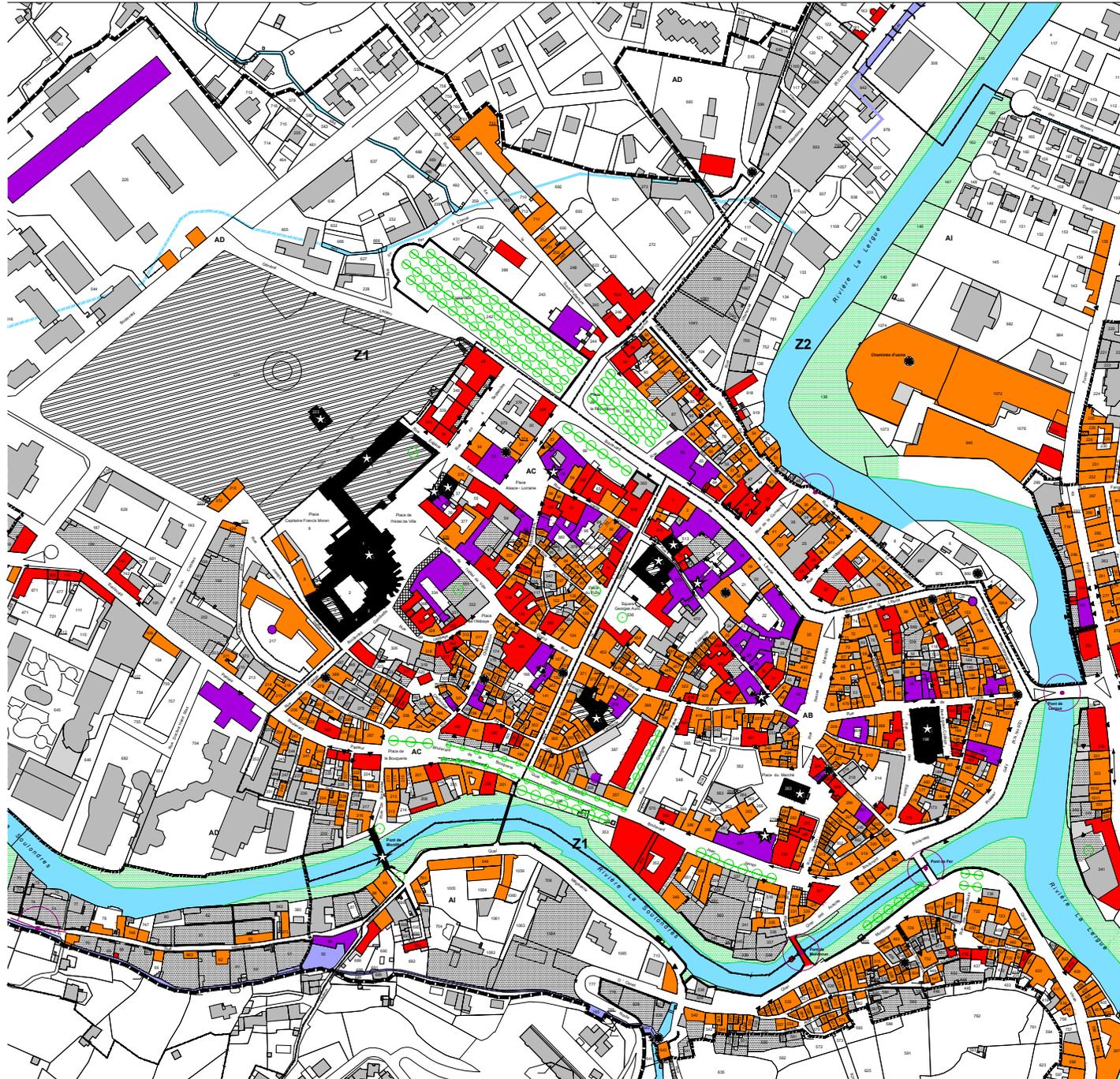
La réalisation du fichier immobilier sur le centre ancien a permis l'identification d'éléments remarquables en façade ou sur cour. Ces éléments relèvent du détail architectural et sont indiqués à titre documentaire. Ils n'ont pas de portée réglementaire (cf. «4. Plan de valorisation»).

Le plan réglementaire repère également les jardins, cours, espaces arborés, berges et béals à protéger et signale les sols intéressants à préserver comme les sols de calade. Sur le principe, les cours, jardins et berges à préserver ne doivent pas être construits et les sols intéressants à préserver sont à restaurer.

Pour ce qui est du paysage, le plan distingue les panoramas, grands paysages ouverts, des points de vue qui constituent des vues emblématiques comme des cartes postales. Ces panoramas et points de vue sont identifiés sur le site et doivent permettre lors de l'élaboration des projets de vérifier leur insertion dans le paysage urbain.

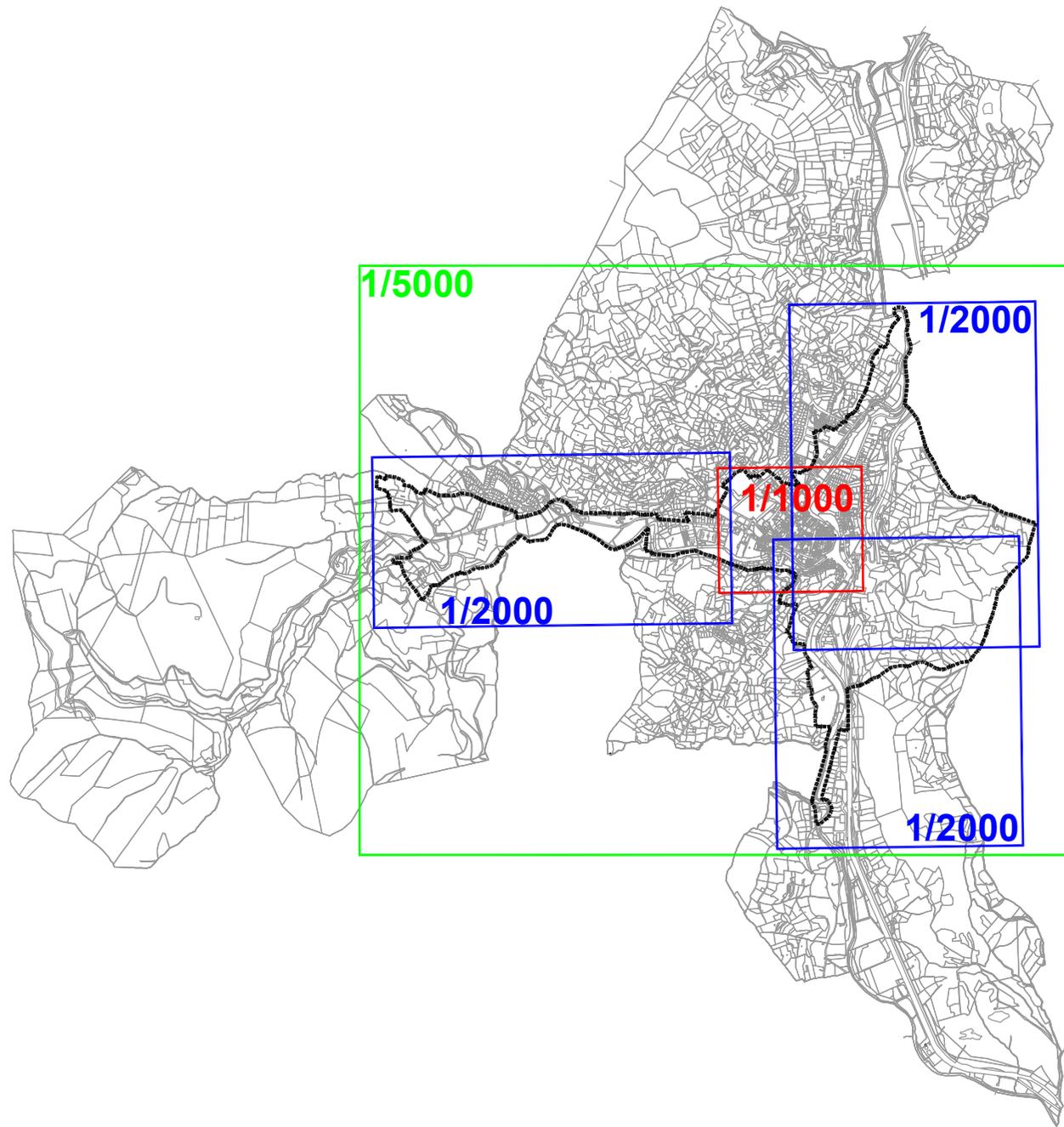
Pour ce qui est des alignements d'arbres, le principe à préserver est celui de l'alignement.

Le plan réglementaire repère également les arbres remarquables qui sont identifiables dans le paysage urbain.



## La structure du dossier graphique

- un plan de délimitation et zonage au 1/5000<sup>ème</sup>
- 3 plans règlementaires au 1/2000<sup>ème</sup> couvrant le nord, le sud et l'ouest du périmètre
- un plan détaillé du centre ancien au 1/1000<sup>ème</sup>



## Le règlement

Le règlement de l'AVAP de Lodève comporte :

- des **prescriptions générales** applicables à tout le périmètre de l'AVAP ;
- des **prescriptions particulières** applicables par secteur ;
- des **recommandations et commentaires** n'ayant pas de portée réglementaire ;
- une **annexe réglementaire listant les ouvrages remarquables** protégés au titre de l'AVAP.

Le règlement est présenté en deux colonnes afin de permettre une distinction claire entre la règle qui s'applique et les recommandations et les commentaires associés pour justifier et expliciter les règles.

Le règlement s'applique à tous les espaces libres et bâtis compris dans le périmètre de l'AVAP. Il distingue les règles relatives aux constructions existantes (restauration) et celles relatives aux constructions neuves. Ces prescriptions sont adaptées en fonction des caractéristiques paysagères et des enjeux par secteur (Z1 centre ancien, Z2 abords et Z3 fond paysager).

Pour les constructions et espaces existants, des dispositions réglementaires sont spécifiques aux édifices, ouvrages et espaces libres protégés identifiés sur le plan réglementaire. Ces dispositions sont explicitées dans le chapitre 1 du règlement.

Le secteur Z1 est le plus réglementé compte tenu de l'enjeu architectural et urbain et répond à l'objectif de mise en valeur du centre ancien.

Règles

REGLEMENT	Recommandations et commentaires
<b>4. DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES</b>	
<b>4.1. Règles générales d'architecture</b>	
<b>Principes de réhabilitation, restauration et mise en valeur</b>	Les principes de réhabilitation, restauration et mise en valeur peuvent être définis avec la réalisation d'une analyse architecturale de l'immeuble (recherche documentaire, analyse et définition du style d'architecture selon les éléments encore en place ou par comparaison avec d'autres édifices équivalents).
Les travaux de restauration doivent permettre de mettre en valeur le collage d'architecture historique et d'affirmer le caractère de chaque édifice.	
<b>Volumes</b>	Les immeubles anciens, ayant subi des évolutions, sont composés d'extensions et adjonctions successives au fil des années. Une analyse architecturale peut être nécessaire pour définir les volumes à conserver et ceux à démolir éventuellement pour restituer un ensemble architectural cohérent.
Les volumes originaux seront préservés au maximum, sans adjonction parasite superflue altérant les ordonnancements et compositions architecturales.	
<b>Ordonnements</b>	
Les ordonnancements et compositions de façades (fenêtres et portes axiales, fenêtres alignées, lignes des modénatures,...) seront respectées et/ou restituées.	
<b>Peroements</b>	Il est recommandé de rouvrir les peroements anciens murés afin de restituer l'ordonnement de la façade de référence ou les témoins d'une composition ancienne.
Les peroements anciens seront conservés. Les fenêtres et portes ne seront pas murées. Dans le cas de créations d'ouvertures, on privilégiera en priorité la réouverture de baies anciennes murées. L'ouverture devra respecter l'ordonnement existant de la façade.	
<b>Extensions existantes</b>	Les extensions existantes ayant dénaturé et altéré les volumes originaux sont des parties sans intérêt architectural. Leur modification ou démolition est souhaitable afin de restituer les ordonnancements et compositions de façades sur lesquelles elles s'appuient pour mettre en valeur l'architecture et le paysage urbain.
Une attention particulière est à porter à l'intégration des extensions existantes par un traitement adapté pour la mise en valeur du paysage urbain dans le respect du caractère architectural et historique du volume de référence.	
<b>Constructions nouvelles</b>	
Les constructions nouvelles doivent s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage urbain, la trame et la composition urbaine du centre ancien (matériaux, couleurs, volumes, masse).	
DISPOSITIONS PARTICULIERES Z1 CENTRE ANCIEN	23

Recommandations

Le secteur Z2 est plus souple pour favoriser l'innovation architecturale dans les projets dans le respect du patrimoine et en encadrant l'implantation, le gabarit et l'aspect des constructions dans le paysage.

L'urbanisation est maîtrisée en secteur Z3 compte tenu de l'enjeu paysager et de préservation des espaces naturels. L'insertion paysagère des projets est une règle essentielle.

## 5. Articulation de l'AVAP avec le futur PLU

### La politique patrimoniale

L'AVAP a pour objet de protéger un **ensemble patrimonial cohérent** autour des monuments historiques au travers d'une servitude d'utilité publique. Celle-ci s'impose aux documents d'urbanisme.

Le PLU a la possibilité de prendre le relais en identifiant le patrimoine qui n'a pas été protégé par l'AVAP en dehors de son périmètre (PLU «patrimonial»). L'**article L. 151-19 du Code de l'urbanisme** dispose la possibilité pour un document d'urbanisme d'«identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration».

Cette disposition réglementaire permettrait de protéger par exemple :

- les villas du début du XXème siècle sur les pentes du Grézac
- les bâtiments agricoles historiques (mazets, etc.)
- le domaine de Montplaisir (commune d'Olmet et Villecun)

L'élaboration du **PLU intercommunal du Lodévois et Larzac** est l'occasion d'élargir la politique patrimoniale à une plus grande échelle au delà du périmètre de l'AVAP de Lodève :

- d'une part, en caractérisant les **grands paysages et ensembles patrimoniaux urbains ou naturels** du territoire intercommunal ;
- d'autre part, en identifiant ponctuellement les **éléments paysagers ou bâtis** à protéger dans chacune des communes de l'intercommunalité, constituant le fond patrimonial du territoire.

### L'articulation réglementaire

La commune de Lodève est actuellement régie par le règlement national de l'urbanisme. Dans ce cadre, la constructibilité est limitée aux parties déjà urbanisées.

Le PLU en cours d'élaboration devra fixer des règles d'emprise, d'implantation et de gabarit adaptées aux caractéristiques morphologiques de chaque zone et compatibles avec les dispositions de l'AVAP.

De manière générale, l'AVAP fixe des règles qualitatives plutôt que quantitatives. La règle d'urbanisme retenue devra être cohérente avec la qualité des constructions recherchée par l'AVAP (par exemple la règle des hauteurs).