

Z

P

P

A

U

P

## **PERIMETRE ET OBJECTIFS DE LA ZPPAUP**

## Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager SECTEUR GAMBETTA - CLEMENCEAU - FIGUEROLLES

# 6 – LE PERIMETRE ET LES OBJECTIFS DE LA ZPPAUP

### 6-1 – DELIMITATION DU PERIMETRE

**Le secteur étudié présente à l'évidence une grande hétérogénéité, cependant bien que les qualités identifiées soient très diverses, l'ensemble forme une zone qui marque très nettement le passage entre la zone périurbaine et le centre ancien, et qui nécessite à ce titre une protection.**

La définition des limites de la ZPPAUP repose sur plusieurs constats :

1 - L'existence d'autres réglementations ayant pour objectifs la protection et la mise en valeur du patrimoine, que sont d'une part le secteur sauvegardé et son extension programmée et d'autre part la ZPPAUP de l'avenue de Lodève.

La présente zone d'études, Gambetta-Clemenceau-Figuerolles, se trouve entre ces deux entités, venir trouver les limites OUEST et NORD en jonction directe avec celles-ci permet d'éviter toutes poches qui seraient non couvertes par une réglementation propre au patrimoine historique.

2 – Au sud, une limite physique est très nette, la voie rapide (ancienne voie ferrée), en partie surélevée marque le seuil des faubourgs.

3 – À l'est, les voies ferrées occupent une large zone, un espace vide, créant là aussi une rupture nette.

Différents tissus urbains occupent ce vaste espace et permettent de dessiner les limites de la ZPPAUP :

- Une zone d'îlots compacts, de grandes dimensions, datés de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, dans le secteur de la gare, se transforme peu à peu vers l'ouest pour laisser place à des jardins d'agrément autour de grandes demeures. Cette zone est délimitée par la rue de la République, le boulevard du Jeu de Paume et le cours Gambetta.

- Plus au sud, les faubourgs du XIX<sup>ème</sup> siècle se caractérisent par un bâti plus modeste, des immeubles de taille plus réduite, de hauteur moindre, dont la cohérence demeure très visible. Ils occupent un espace large que limite la rocade sud. Dans certaines zones la transformation du tissu (regroupement de parcelles, projet à caractère commercial de taille importante, ensemble de logements ...) fait perdre la cohérence des faubourgs et ne justifie plus la couverture par la ZPPAUP. C'est le cas des grandes parcelles de logements entre le boulevard Renouvier et la rocade Sud, comme de la zone au sud de l'avenue Clemenceau jusqu'au boulevard Berthelot.

- Autour du boulevard Berthelot, le tissu n'a plus le même caractère, ces lotissements protestants, bien que riche d'un patrimoine de villas intéressantes, développent un vocabulaire plus résidentiel sans lien direct avec les typologies des faubourgs du XIX<sup>ème</sup> siècle.

- Plus à l'ouest le quartier des Saints constitue à lui seul une entité, quasi fermée, à la typologie unique dans la zone, que vient bloquer la rocade Sud.

- Le long de l'avenue de Lodève un parcellaire plus diffus, les lotissements des Arceaux, permet de faire la jonction avec l'autre ZPPAUP.

Afin de définir les limites de la présente ZPPAUP Gambetta-Clemenceau-Figuerolles d'autres critères entrent également en ligne de compte.

### ÉLÉMENTS À VALEUR D'IMAGE

Les éléments qui participent à la scénographie urbaine du quartier, et qu'il convient à ce titre de pérenniser ou de s'y intéresser afin d'en améliorer la perception sont repérés ci-après. Il peut s'agir d'éléments remarquables, ou bien d'ensembles plus modestes dont l'intérêt réside dans leurs positions urbaines.

- Sont ainsi repérés les axes entrant dans la zone (avenue Georges Clemenceau, avenue de Maurin, avenue de Lodève). Ces axes participent au caractère du quartier, ils le qualifient, et trouvent pour la plupart en fond de perspectives des vues sur le centre ancien et le secteur sauvegardé.
- Le cours Gambetta, qui par sa largeur et le gabarit des immeubles environnants trouve sa propre identité malgré la disparité des architectures qui le bordent. Cette identité est suffisamment forte pour induire une image qui qualifie le quartier.
- Pour des raisons sensiblement identiques, mais à des échelles différentes, le boulevard Renouvier, largement planté, contribue lui aussi au caractère des lieux.
- Les lotissements des Arceaux avec leur trame régulière, et la typologie qui s'en dégage, ont eux aussi une image significative.
- Le faubourg Figuerolles à la typologie et à l'échelle si caractéristique, constitue une entité à part entière dont l'image n'est pas la seule identité.

### ÉLÉMENTS À VALEUR D'USAGE

Certaines zones du quartier présentent des usages identitaires forts qui se confondent parfois avec l'image que l'on peut en percevoir.

On peut ainsi repérer :

- Le faubourg Figuerolles et le quartier des Saints dont la typologie de maisonnettes abritant un ou deux logements contribue à des usages que l'on pourrait qualifier de « méditerranéens », où l'espace public est annexé par les habitants du quartier. Quartier modeste, où l'artisanat était relativement présent, ces quelques rues conservent à la fois les usages et les modes de vies qui s'y sont développés.
- La rue du faubourg Courreau, qui débouche à l'extrémité du cours Gambetta, se caractérise par une activité commerciale importante, essentiellement commerces de bouche, qui instaure des liens étroits avec le marché quotidien. Ces usages sont ancrés dans le quartier jusqu'à déborder quelque peu sur la rue du faubourg Figuerolles de l'autre côté du cours Gambetta.

Ces usages ne sont pas sans conséquences sur l'évolution du bâti pour ce qui concerne l'activité commerciale, les devantures, et climatiseurs, contribuant souvent à la dégradation des architectures.

À l'inverse, les usages qui caractérisent Figuerolles sont directement tributaires d'une évolution éventuelle des typologies. Un changement non maîtrisé de ces typologies modifierait ce qui fait l'esprit de ce lieu.

Les limites de la ZPPAUP résultent des protections déjà existantes (secteur sauvegardé, ZPPAUP en cours d'élaboration), et des caractères qui ont pu être identifiés précédemment (cohérence historique, valeur patrimoniale, valeur d'image et d'usage).



Périmètre de zone d'étude préalable à la définition du périmètre de la ZPPAUP Gambetta - Clémenceau

**Les limites sont les suivantes :**

- Au Nord et Nord-Est : limites du secteur sauvegardé

- Rue Saint-Louis
- Rue Baume
- Rue du faubourg du Courreau
- Rue Paul Brousse
- Boulevard de l'Observatoire
- Rue de la République



- À l'Ouest et au Nord : prise en compte du quartier du faubourg de Figuerolles et des limites de la ZPPAUP de l'avenue de Lodève

- Avenue de la Liberté
- Rue Pierre Ferraud (les deux côtés de la rue)
- Avenue de Lodève
- Rue Gustave (les deux côtés de la rue)
- Boulevard des Arceaux
- Rue Hilaire



- Au Sud-Ouest : prise en compte du caractère du boulevard Renouvier et des immeubles qui le bordent

- Boulevard Renouvier (les deux côtés du boulevard)
- Rue Bouschet de Bernard (les deux côtés de la rue)



- Au Sud : prise en compte des îlots présentant une typologie d'immeubles anciens à proximité du lycée Clemenceau, en excluant les parties où les modifications récentes ont fait perdre la cohésion du quartier

- Rue Meyrueis
- Avenue Georges Clemenceau (premières parcelles)



- Au Sud-Est : prise en compte des îlots qui font face à la gare

- Rue Pagezy
- Rue Jules Ferry

Et limites de la gare de marchandises

- Rue du Grand Saint-Jean
- Rue Albert Leenhardt
- Place Rondelet
- Rue Catalan



## 6-2 – LES OBJECTIFS DE LA ZPPAUP

Le périmètre de la ZPPAUP Gambetta-Clemenceau-Figuerolles précédemment défini est donné ci-après.

Dans les limites de celui-ci, les objectifs principaux sont les suivants :

- Assurer la préservation du paysage urbain (espace bâti et vides urbains, axes de composition, allées plantées,... ).



Ensemble urbain sur le cours Gambetta. .

Un paysage urbain à préserver, fait de places, d'axes et de perspectives vers le centre ancien



- Préserver le caractère des faubourgs du XIXème en assurant la maîtrise des gabarits des bâtiments à construire ou en préservant ceux à conserver.



Cours Gambetta



Quartier des Saints

- Identifier, affirmer et conserver la valeur patrimoniale des immeubles ou espaces urbains de la zone d'étude.



L'hétérogénéité de la zone d'études conduit à l'identification de valeurs patrimoniales diverses dont les caractères cossus et modestes contribuent aux ambiances des faubourgs.

- Protéger les immeubles remarquables





- **Assurer le caractère des immeubles de moindres importances en préservant leurs compositions, hauteurs, détails architecturaux,...**
- **Contrôler le développement ou les modifications urbaines au regard du contexte patrimonial.**  
Les surélévations, modifications de façades, installations de devantures commerciales, travaux d'entretien sont souvent cause d'altération de la valeur patrimoniale d'un lieu.



Modification de menuiserie



Surélévation



Installation de commerces