

# PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE BEZIERS

## Réunion publique du 26 novembre 2024

Ministère de la Culture, DRAC d'Occitanie  
UDAP de l'Hérault, l'Architecte des Bâtiments de France  
Ville de Béziers  
Département de l'Urbanisme de la Ville de Béziers  
Valérie Rousset, historienne de l'Art, archéologue du bâti  
Bernard Wagon, urbaniste, architecte du Patrimoine  
Carole Jaffré, urbaniste  
Marie Lescoat, assistante d'étude, enquêtrice  
Sophie Ducret, Léo Fernandez assistants d'étude, enquêteurs  
Léna Joly, Gaëlle Mourges, enquêtrices  
Jean-Baptiste Robin-Chanteloup, Sigiste  
Service SIG mutualisé, de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée

*Le PSMV est en cours de  
finalisation.  
Les documents présentés  
sont provisoires*

# Patrimoine bâti, les outils de protection

Les monuments classés ou inscrits MH

Les abords de monuments classés ou inscrits

- rayon de 500 mètres
- Périmètre délimité des abords

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR), avec deux modes de gestion

- Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
- Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

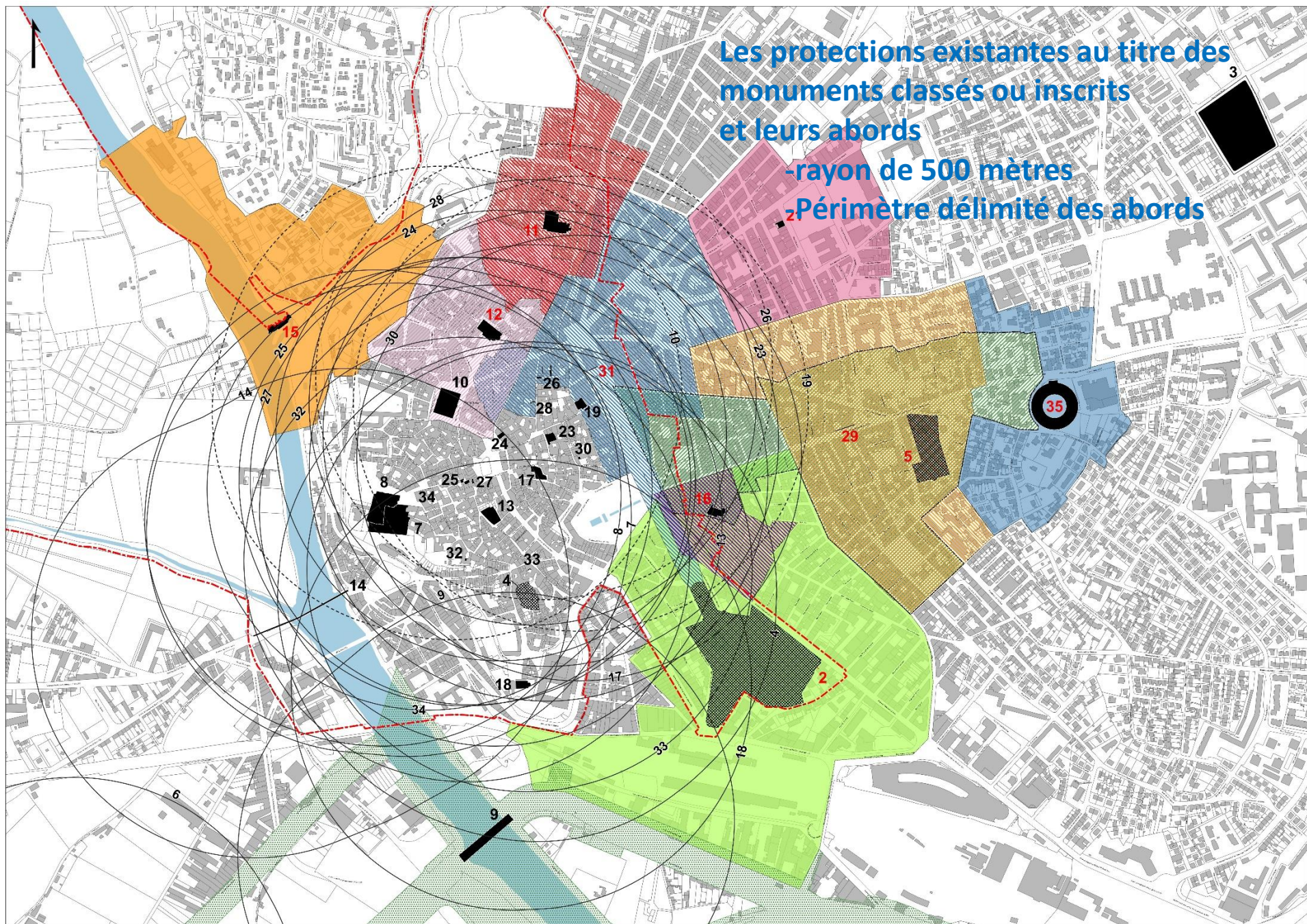
Le Site Classé

Le Site Inscrit

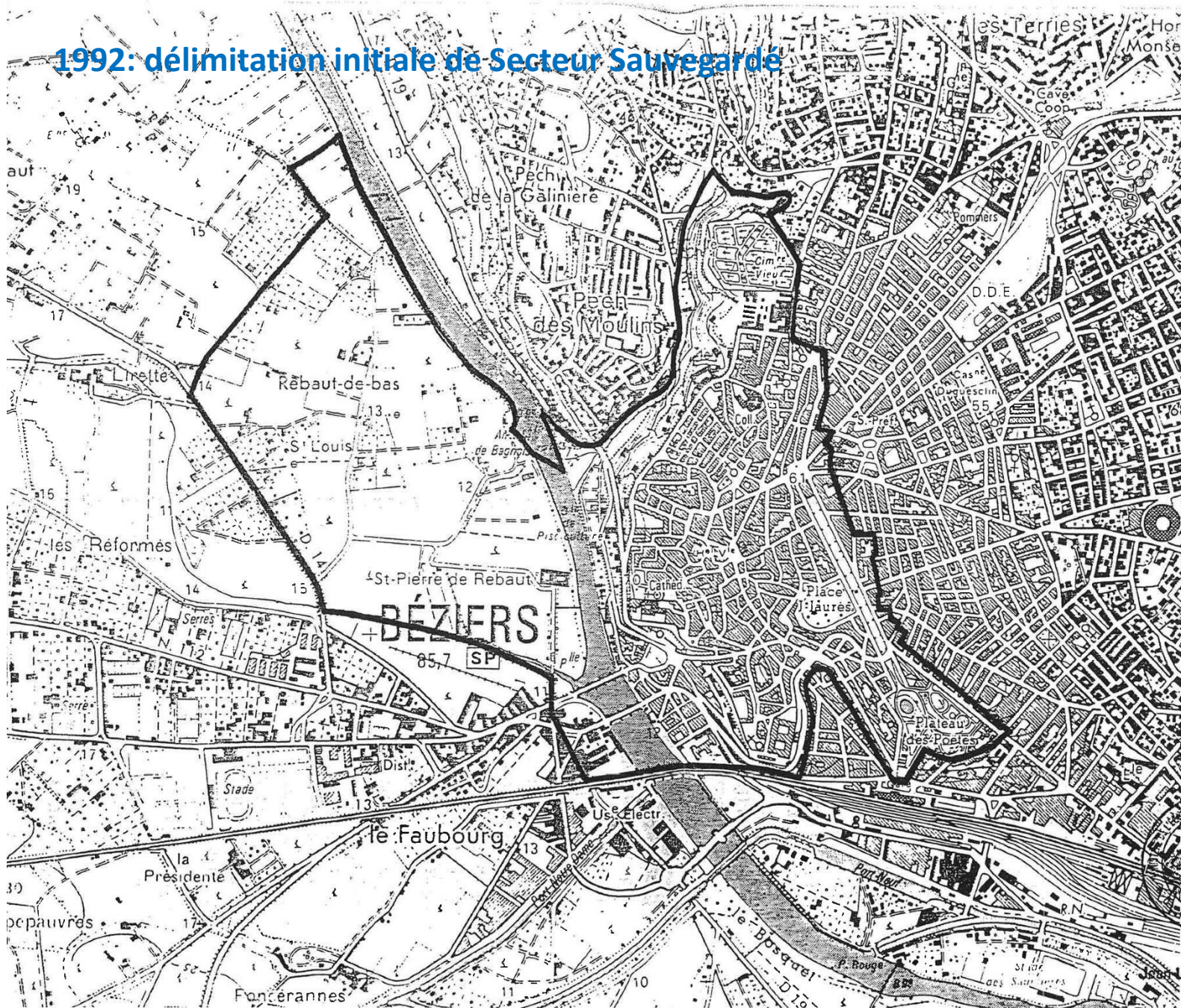
# Les protections existantes au titre des monuments classés ou inscrits et leurs abords

- rayon de 500 mètres

2 Périimètre délimité des abords



1992: délimitation initiale de Secteur Sauvegardé



**BÉZIERS**  
PROPOSITION  
DE  
DÉLIMITATION  
DU  
SECTEUR  
SAUVEGARDÉ

P/ Le Maire  
et par délégation  
L'Adjoint Délégué  
Eliane BAUDUIN

Vu pour être annexé à la  
Délibération Municipale de ce 19  
BÉZIERS, le 19/11/91.  
Le Maire

*Signature*

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
MAIRIE DE BÉZIERS  
SOUS-PREFECTURE BÉZIERS  
REÇU LE  
20 JAN. 1992  
EQUIPEMENT - LOGEMENT - EMPLOI - FORMATION


COMMISSION DU LOGEMENT ET DES TRAVAIERS  
NORD  
ECHELLE 1/10.000<sup>e</sup>

Jean-Louis BIANCO



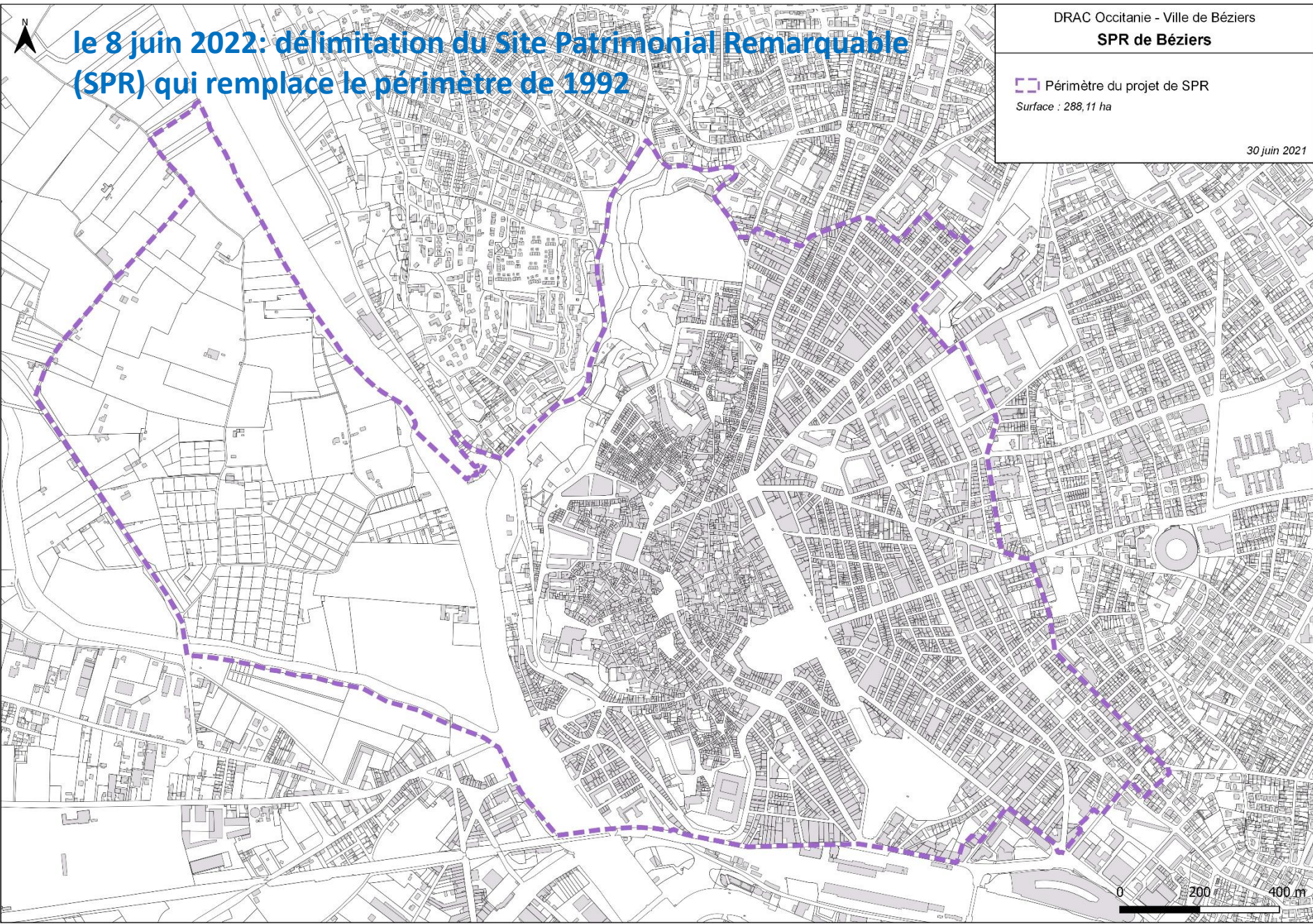
# le 8 juin 2022: délimitation du Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui remplace le périmètre de 1992

DRAC Occitanie - Ville de Béziers  
SPR de Béziers

 Périmètre du projet de SPR  
Surface : 288,11 ha

30 juin 2021

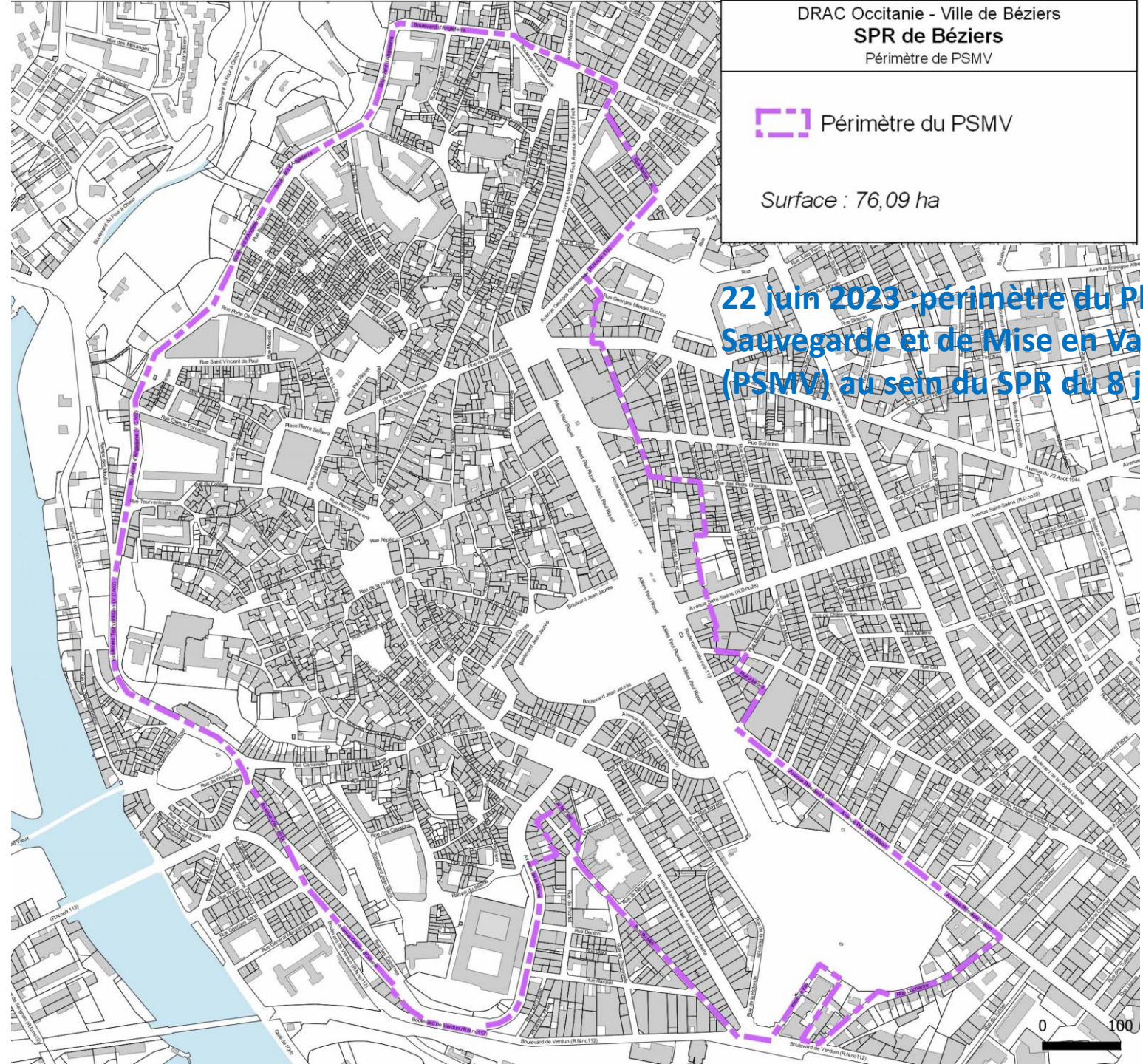
0 200 400 m



 Périmètre du PSMV

Surface : 76,09 ha

**22 juin 2023 : périmètre du Plan de  
Sauvegarde et de Mise en Valeur  
(PSMV) au sein du SPR du 8 juin 2022**

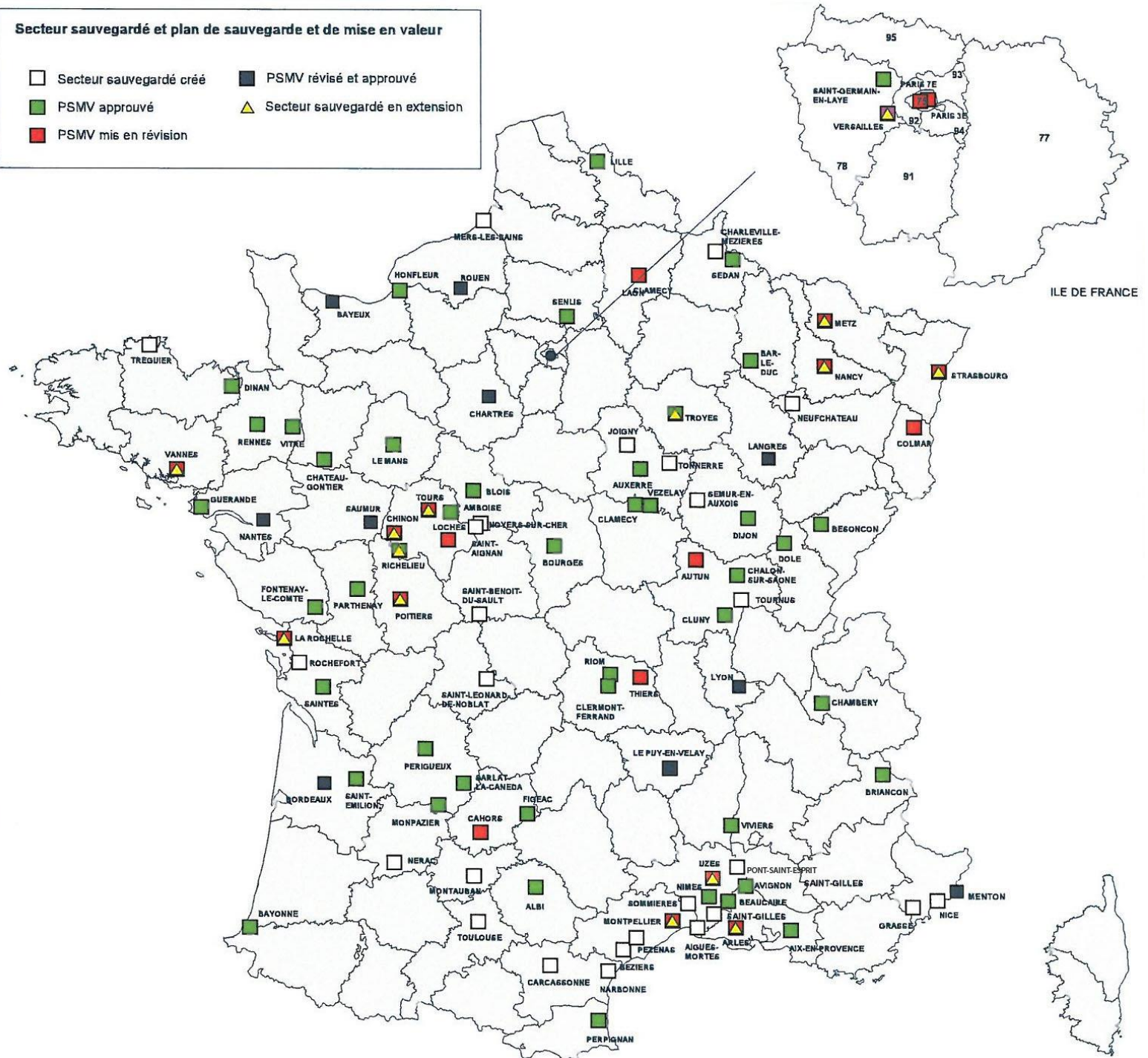


# La Loi Malraux, 1962

- Des secteurs dits « Secteurs Sauvegardés », lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble, peuvent être créés et délimités...

### Secteur sauvegardé et plan de sauvegarde et de mise en valeur

- Secteur sauvegardé créé
- PSMV révisé et approuvé
- PSMV approuvé
- PSMV mis en révision
- Secteur sauvegardé en extension





# Les motifs de la conservation des villes constituées :

- La valeur historique, une valeur culturelle, richesse de l'humanité,
- La rareté du patrimoine : on ne peut plus construire pareil,
- L'unité d'espace : l'unité urbaine, (un ou des) ensemble(s) constitué(s), facteur de paysages,
- La qualité de vie : l'espace conservé contribue à la diversité des modes de vie, à la richesse sociale,
- La référence pour « l'échelle humaine », une régulation pour la société sans cesse en mutation,
- Des petits morceaux de ville: les secteurs protégés représentent 2 à 5% des espaces urbains et urbanisables des villes.

- Le secteur sauvegardé est un outil réglementaire établi sous la responsabilité de l'Etat, maintenant déconcentré.
- Il remplace les dispositifs de protection généraux (périmètres protégés) par un dispositif réglementaire fondé sur un plan de détail.
- Le plan de détail est réalisé par parcelle et par immeuble.

**DELIMITATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR  
MISE à L'ETUDE DU PLAN DE GESTION**

**FORMATION DE LA COMMISSION LOCALE DU SPR  
ETUDES**

**AVIS DE LA COMMISSION LOCALE SUR LE PROJET DE P.S.M.V.**

**AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL (ARRET DU PLAN)**

**AVIS DE LA COMMISSION NATIONALE DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
*Adaptation du document*

**AVIS DE LA COMMISSION LOCALE SUR LE PROJET DE P.S.M.V.**

**APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL**

**APPROBATION ET ARRETE DU PREFET**

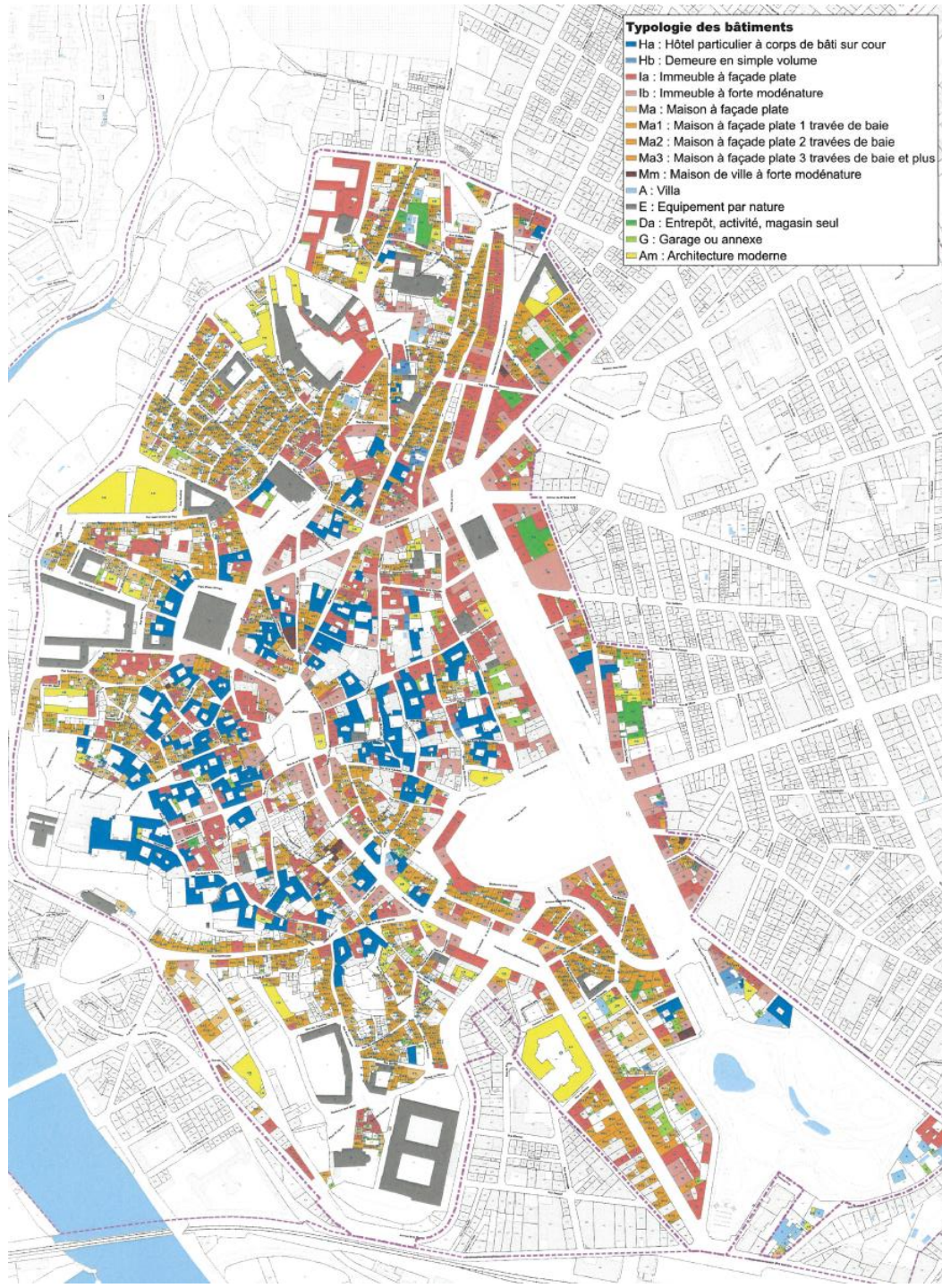
**PHASES DE MISE EN ŒUVRE DU PSMV**

# La commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR)

La commission locale du site patrimonial remarquable est composée:

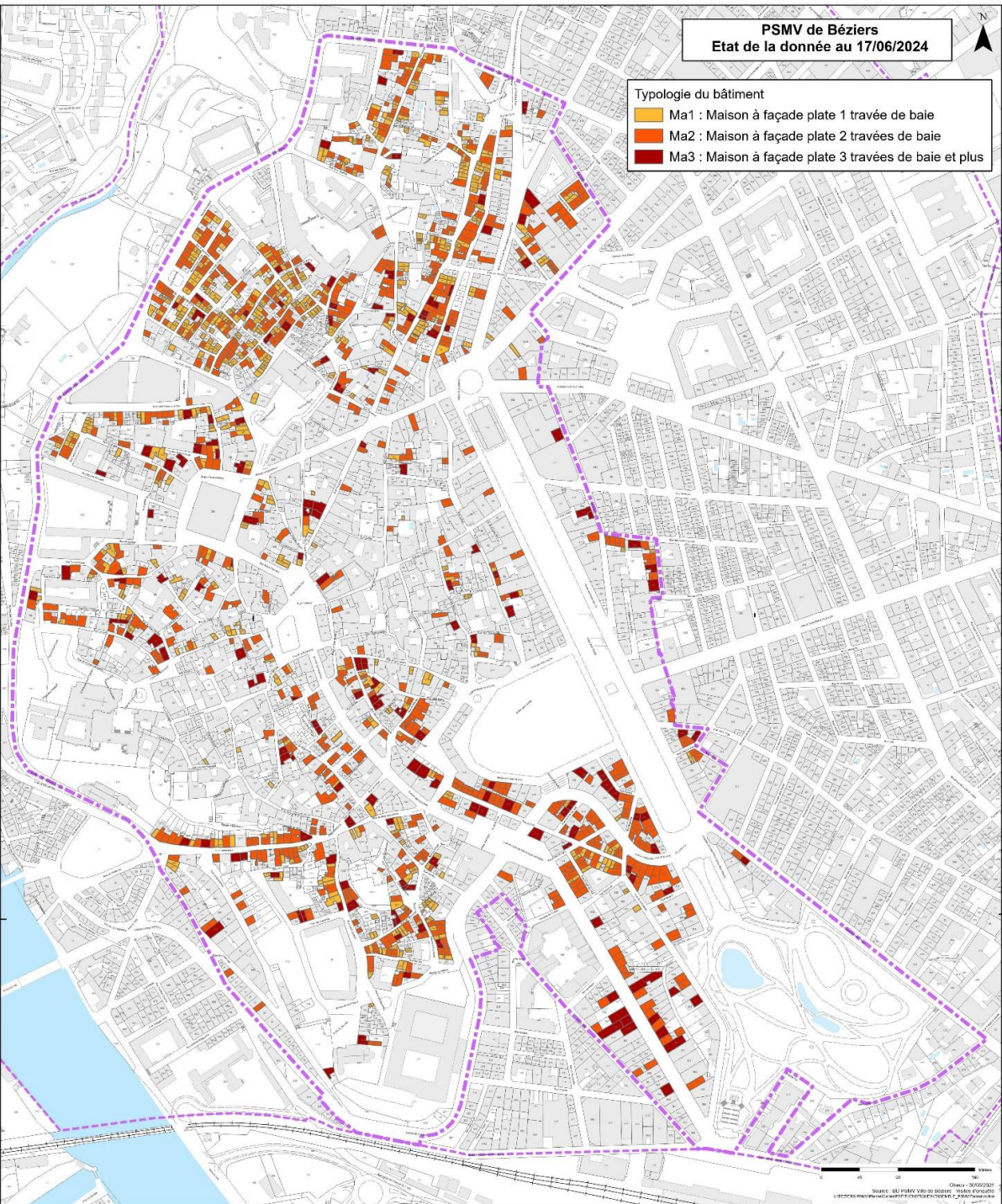
- de représentants élus locaux, de la commune ou des communes concernées,
- de représentants de l'État,
- de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine,
- de personnalités qualifiées.

# TYPOLOGIES DES IMMEUBLES



Typologie du bâtiment

- Ma1 : Maison à façade plate 1 travée de baie
- Ma2 : Maison à façade plate 2 travées de baie
- Ma3 : Maison à façade plate 3 travées de baie et plus



De nombreuses petites maisons et immeubles simples composent la ville pour près de 30% du bâti

# Les petites maisons : 13<sup>e</sup>-14<sup>e</sup> siècles au 19<sup>e</sup> siècle



Rue des Anciennes Arènes



Impasse du Chien. 17<sup>e</sup> s.





IMG\_5542.JPG



IMG\_5540.JPG



IMG\_5539.JPG



IMG\_5535.JPG



IMG\_5523.JPG



IMG\_5522.JPG



IMG\_5515.JPG



IMG\_5514.JPG



IMG\_5513.JPG



IMG\_5512.JPG

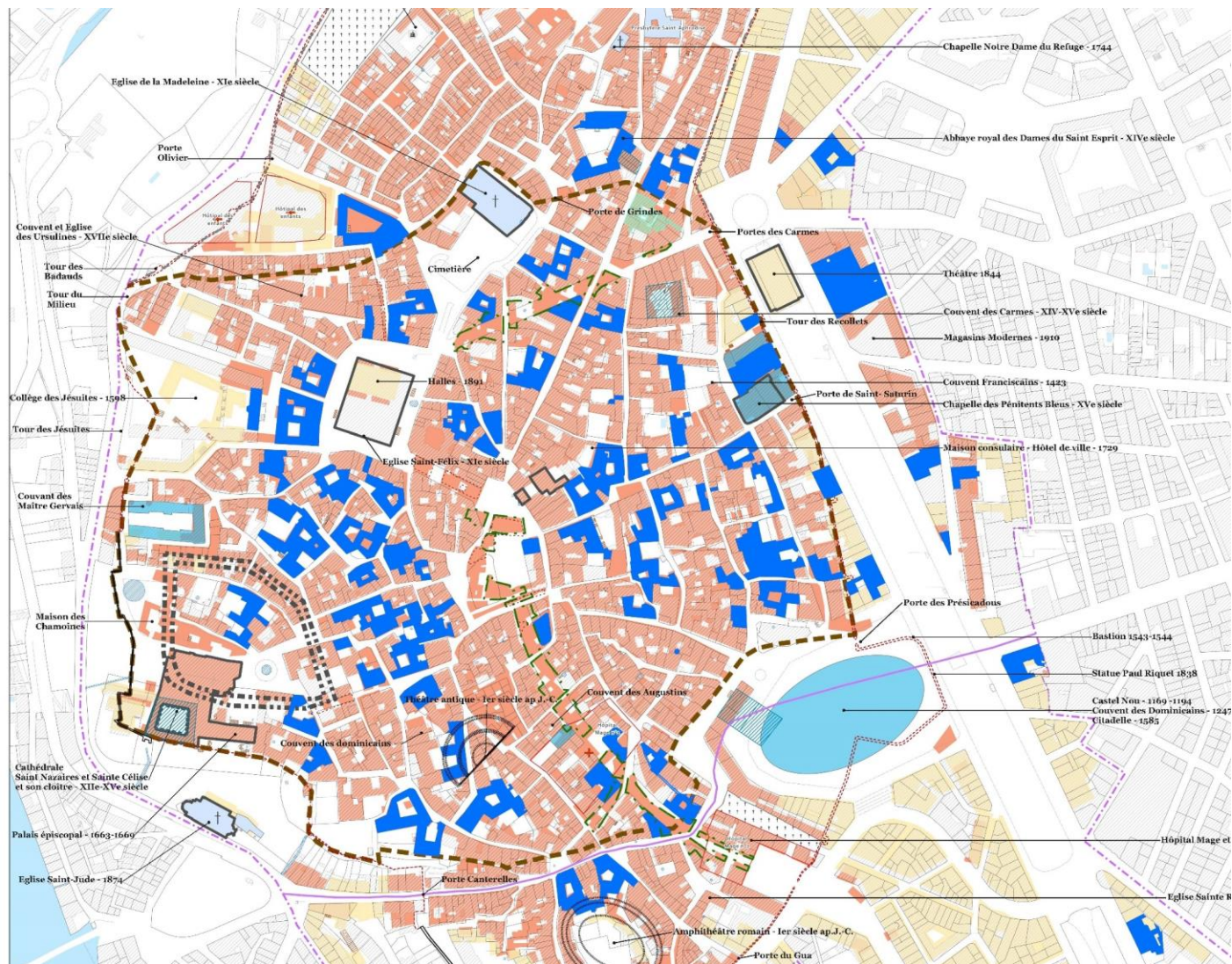


IMG\_5499.JPG



IMG\_5498.JPG

# Les grandes demeures et les hôtels particuliers



# Les grandes demeures aristocratiques Seconde moitié 15<sup>e</sup> – 18<sup>e</sup> s.

Corps de bâtiment sur cour intérieure

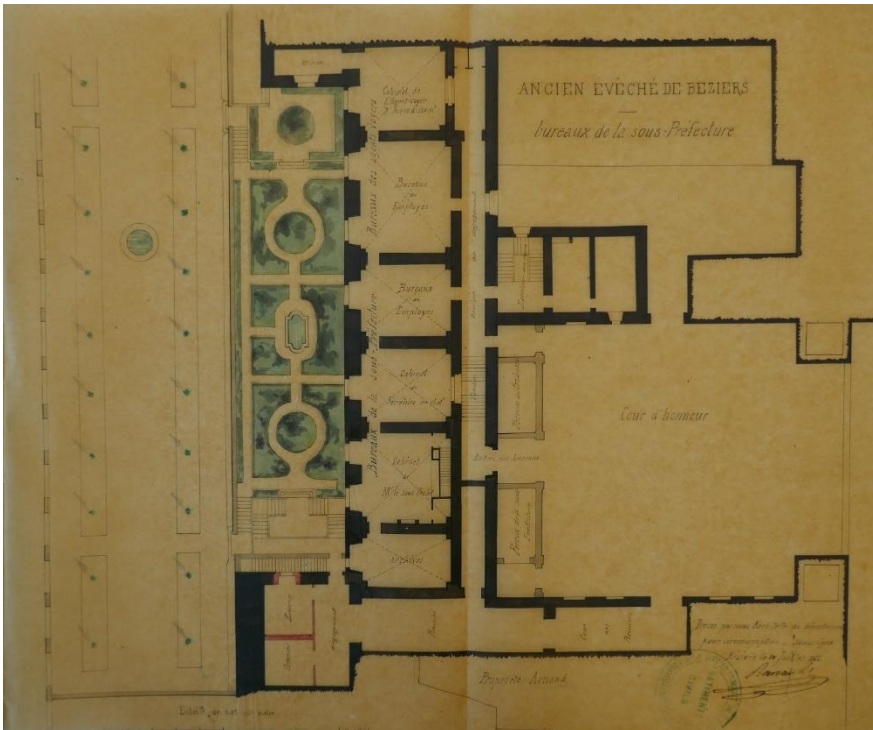
15<sup>e</sup>-16<sup>e</sup> s. : tour d'escalier

17<sup>e</sup>-18<sup>e</sup> s. : escalier dans l'oeuvre



Hôtel Boyer de Sorgues

# Palais épiscopal



Hotel Pradines





# Les immeubles haussmanniens et post-haussmanniens





IMG\_2210.JPG



IMG\_2209.JPG



IMG\_2208.JPG



IMG\_2207.JPG



IMG\_2206.JPG



IMG\_2205.JPG



IMG\_2204.JPG



IMG\_2203.JPG



IMG\_2202.JPG



IMG\_2200.JPG



IMG\_2199.JPG



IMG\_2198.JPG



IMG\_2197.JPG



IMG\_2196.JPG



IMG\_2195.JPG



IMG\_2194.JPG



IMG\_2192.JPG



IMG\_2191.JPG



IMG\_2190.JPG



IMG\_2189.JPG



IMG\_2188.JPG



IMG\_2187.JPG



IMG\_2186.JPG

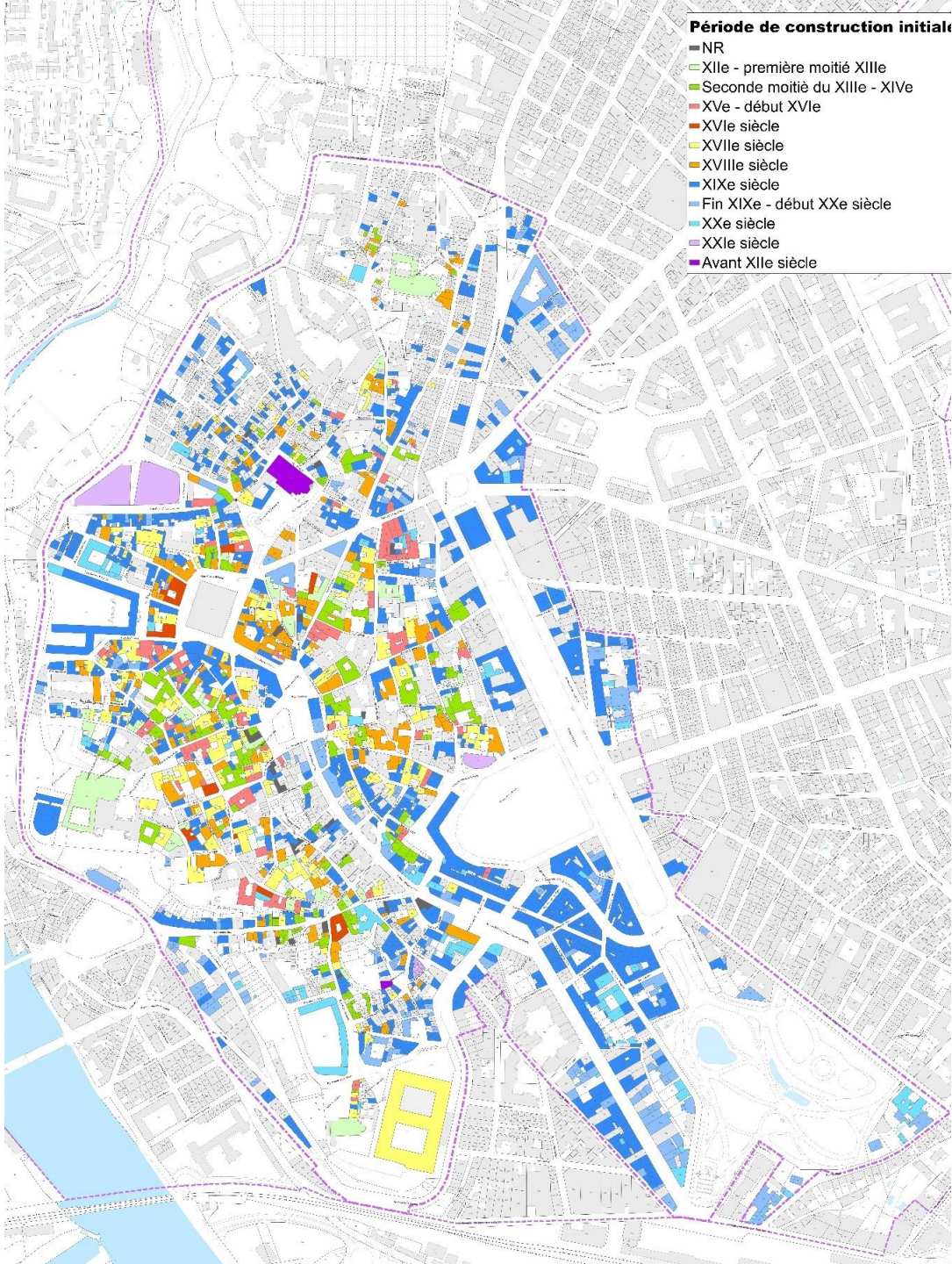


IMG\_2185.JPG



IMG\_2184.JPG



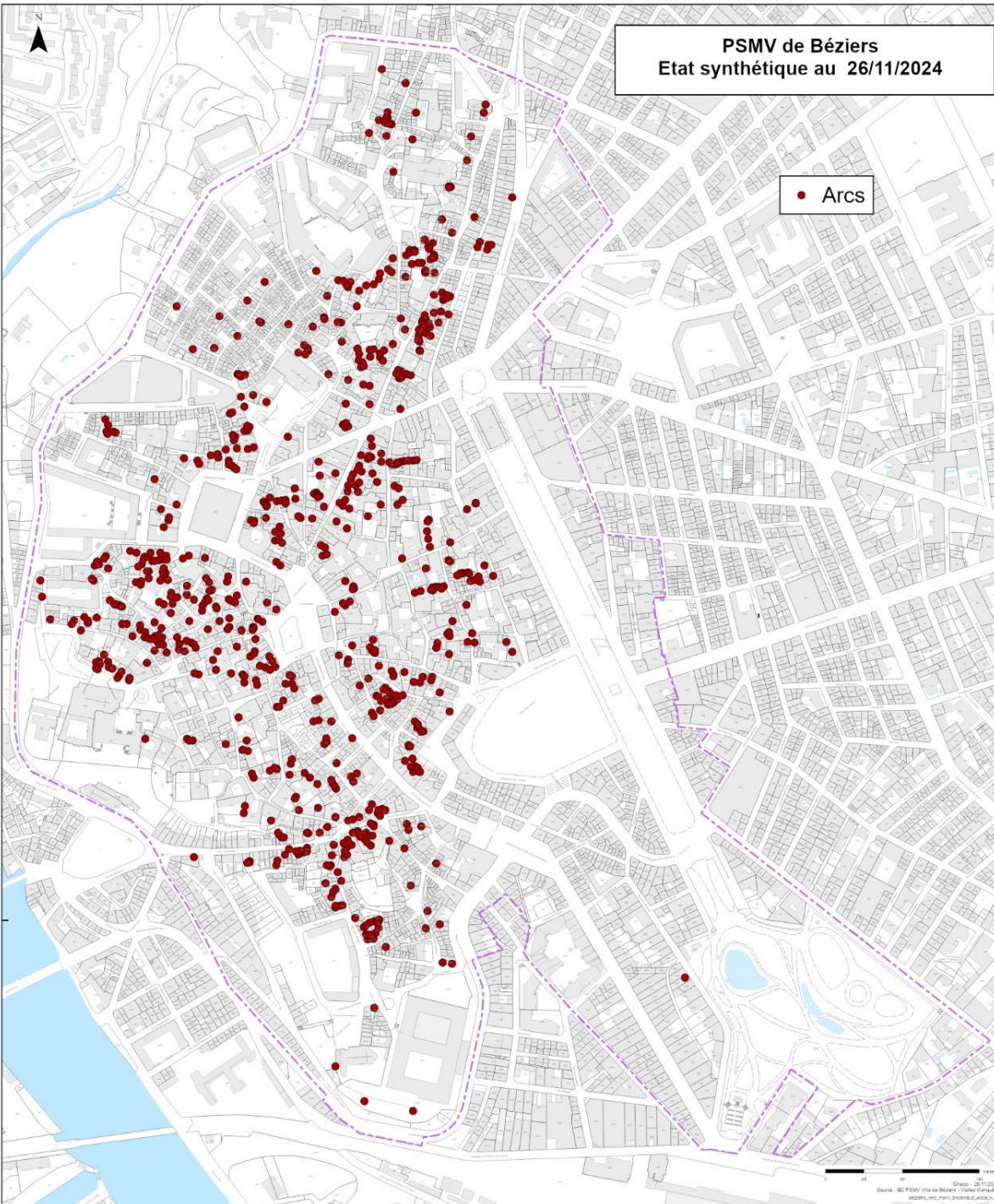


# LA VILLE MEDIEVALE

Une occupation dans le périmètre de l'enceinte pré-vicomtale, de l'enceinte de 1188 et sur la colline Saint-Jacques alors hors les murs

Un ensemble d'indices : arcs de décharge, piliers, fenêtres, appareils, ...

Cartographie datations du 12<sup>e</sup> au début du 16<sup>e</sup> siècle : vert et rose



## Cartographies

Des arcs recensés  
La plupart date de la  
période médiévale















# LES CAVES



# Ancien puits ? (sous la chaussée)





Voûte sur arcs doubleaux

















# LES ESCALIERS

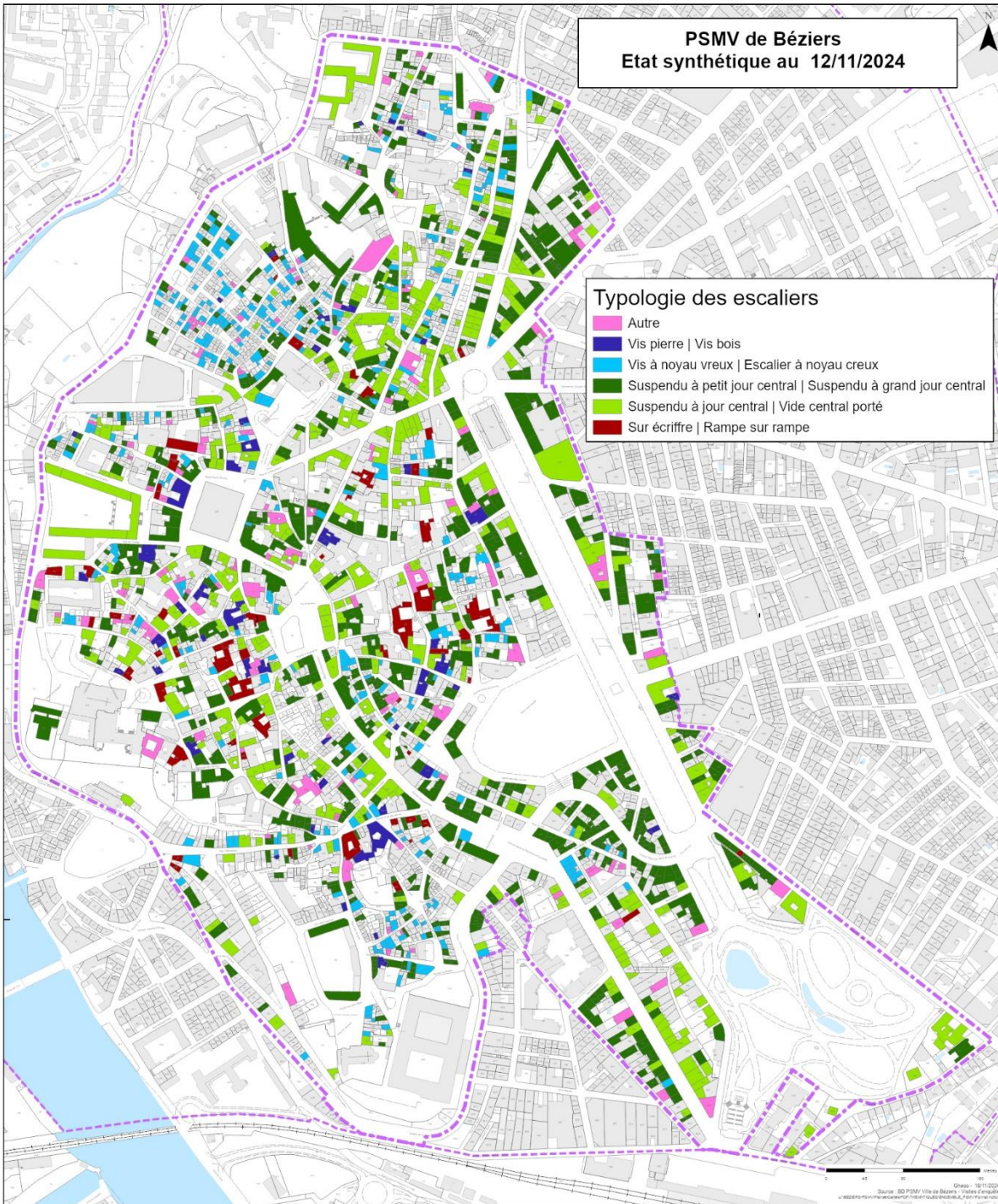
PSMV de Béziers  
Etat synthétique au 12/11/2024

Typologie des escaliers

- Autre
- Vis pierre | Vis bois
- Vis à noyau vrex | Escalier à noyau creux
- Suspendu à petit jour central | Suspendu à grand jour central
- Suspendu à jour central | Vide central porté
- Sur écriture | Rampe sur rampe

Cartographies

L'exemple des escaliers







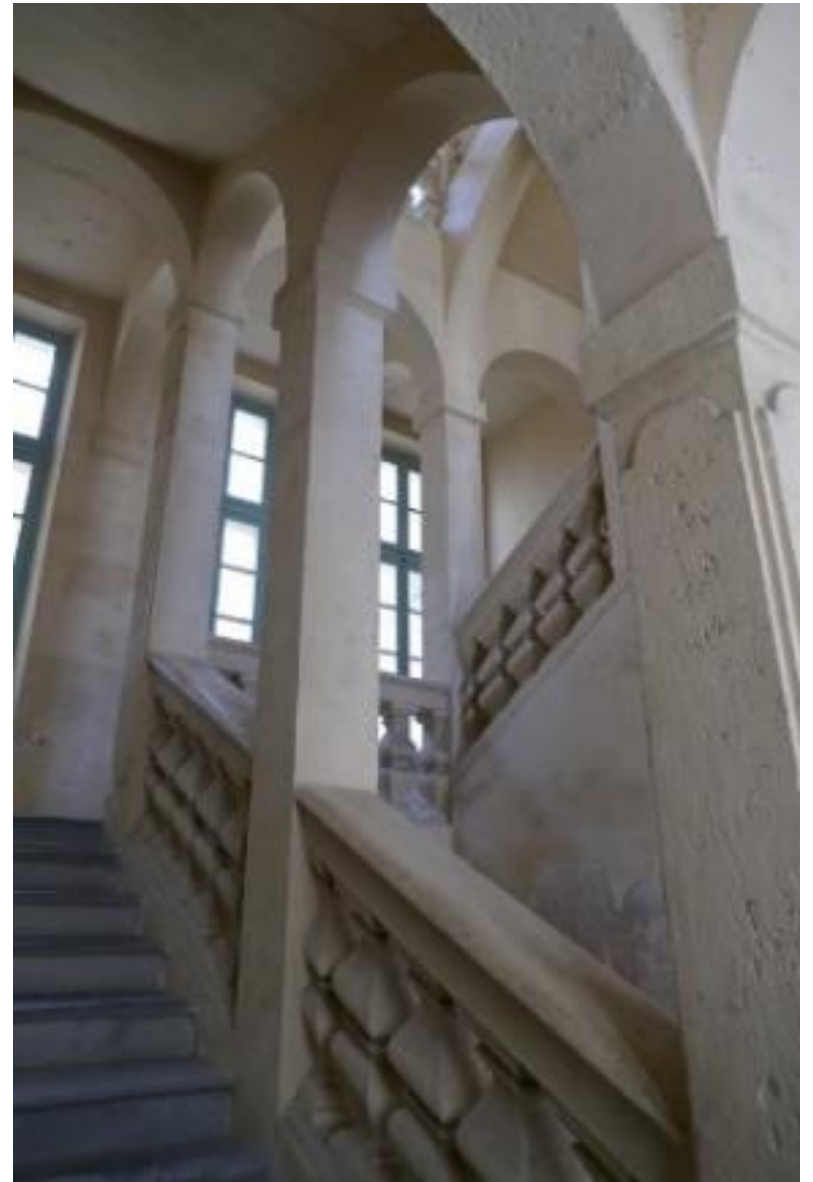






Hôtel Sarret de  
Coussergue





Hôtel Caylus-Salvan



# Carlier et Garros, architectes





André et Adrien Avon 1928-1932

GALERIES SUR COUR

# Hôtels particuliers



# Hôtel Baderon de Maussac

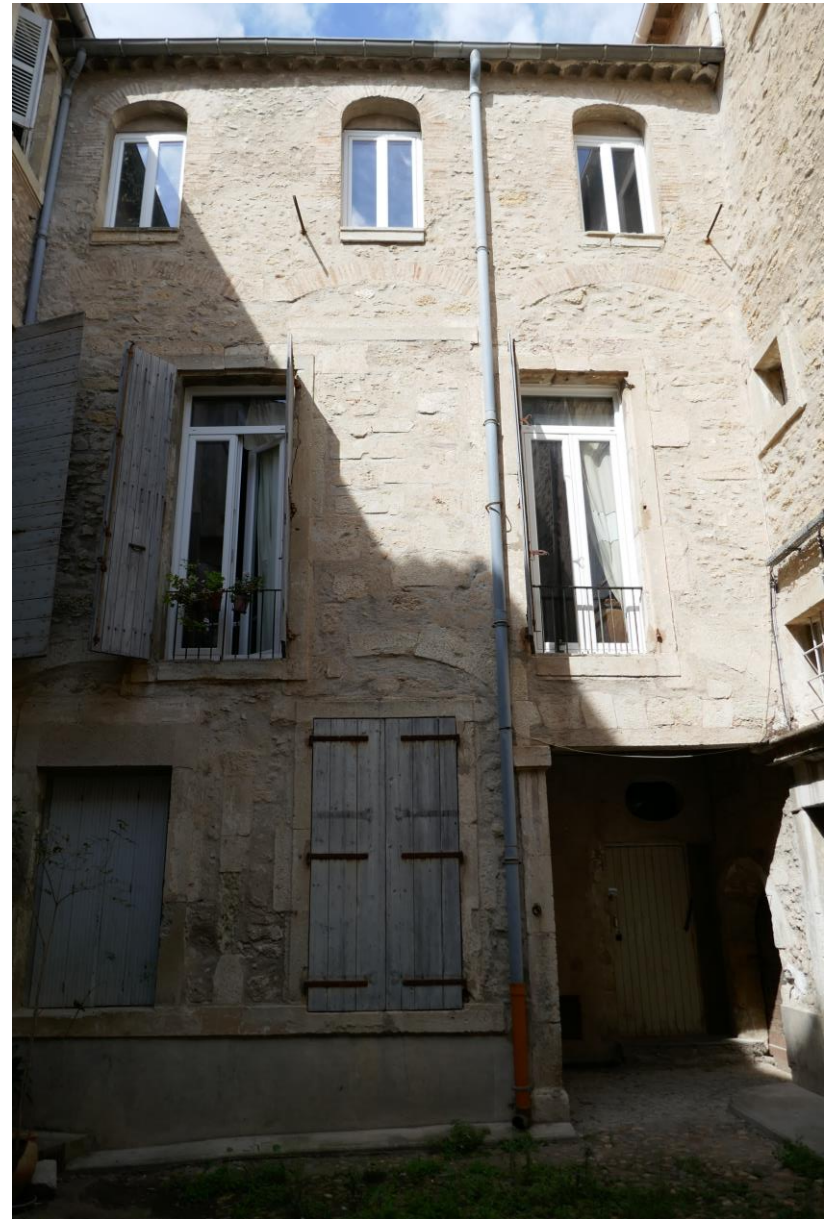


Galerie Renaissance 1589



# Hôtel de Sarret de Coussergues





# Demeures







# COUVENTS ET INSTITUTIONS RELIGIEUSES

# Les Dominicains (fin 16<sup>e</sup> – début 17<sup>e</sup> siècle)



1616 ETIENNE MARTELLANGE



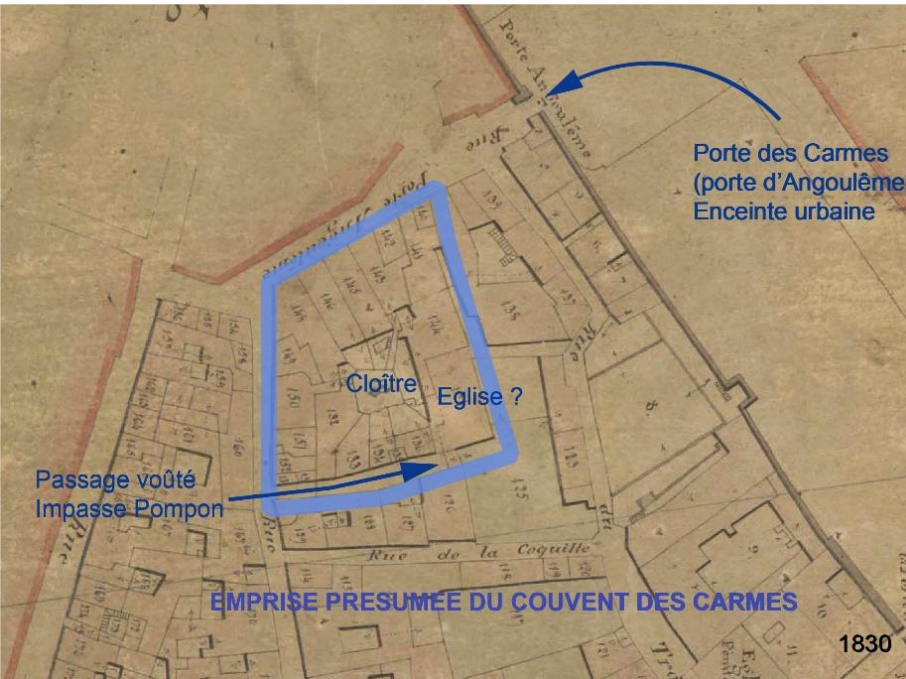
*Hôtel Cabrerolles de Vallat de Lespignan*

# Les Franciscains (15<sup>e</sup> siècle)





# Les Carmes (fin 14<sup>e</sup> – début 15<sup>e</sup> siècle)



# Les Dames du Saint-Esprit (15<sup>e</sup> siècle)



# Les Ursulines





# Chapelle Notre-Dame du Refuge (1744)



QUELQUES DETAILS

DECORS PEINTS

# Hôtel Fayette











# PLAFONDS



2 rue du général Pailhès







# Chambranles



L'urbanisme

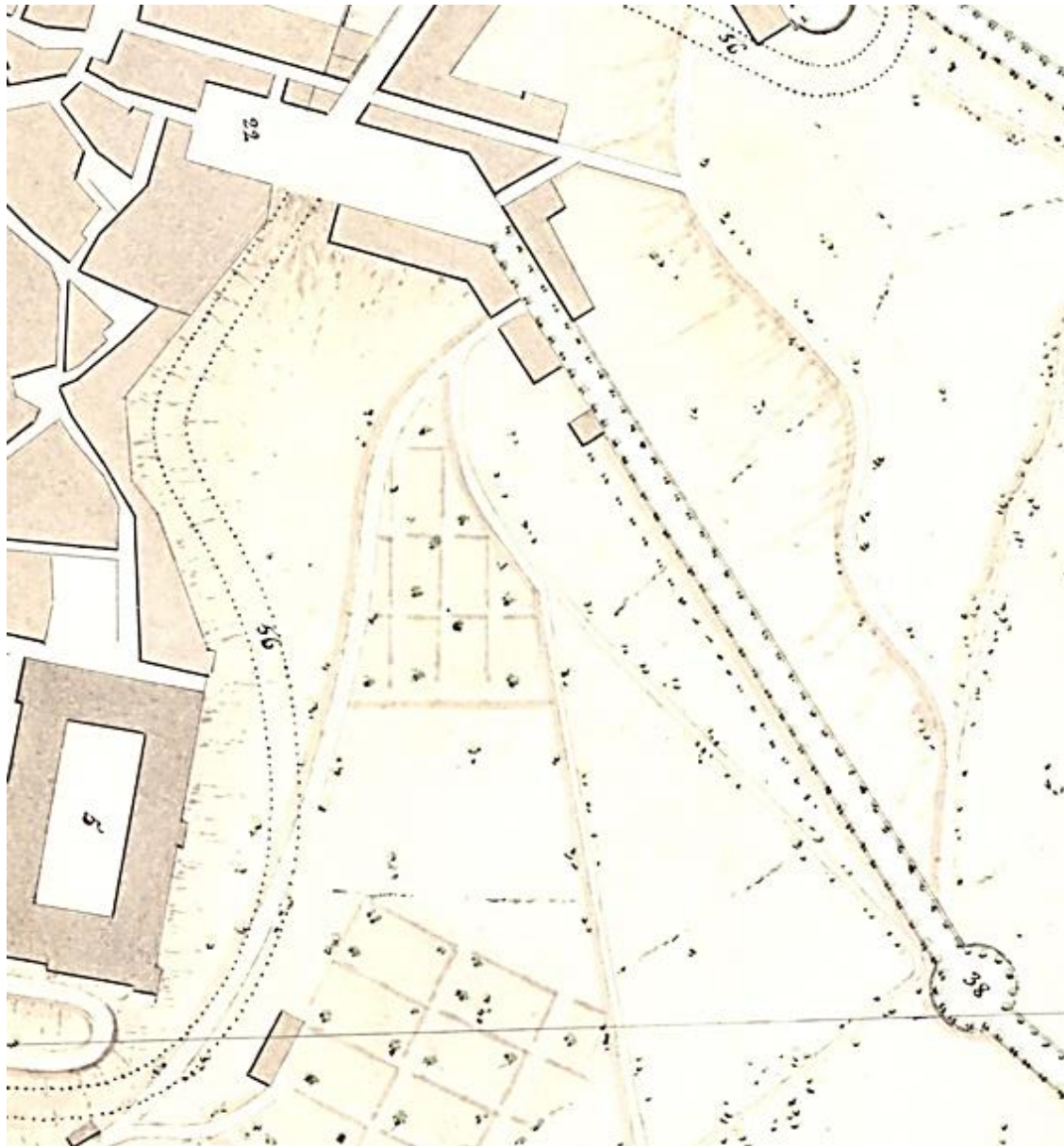
1830-1898

de grands actes d'urbanisme

l'exemple de la jonction halles-gare

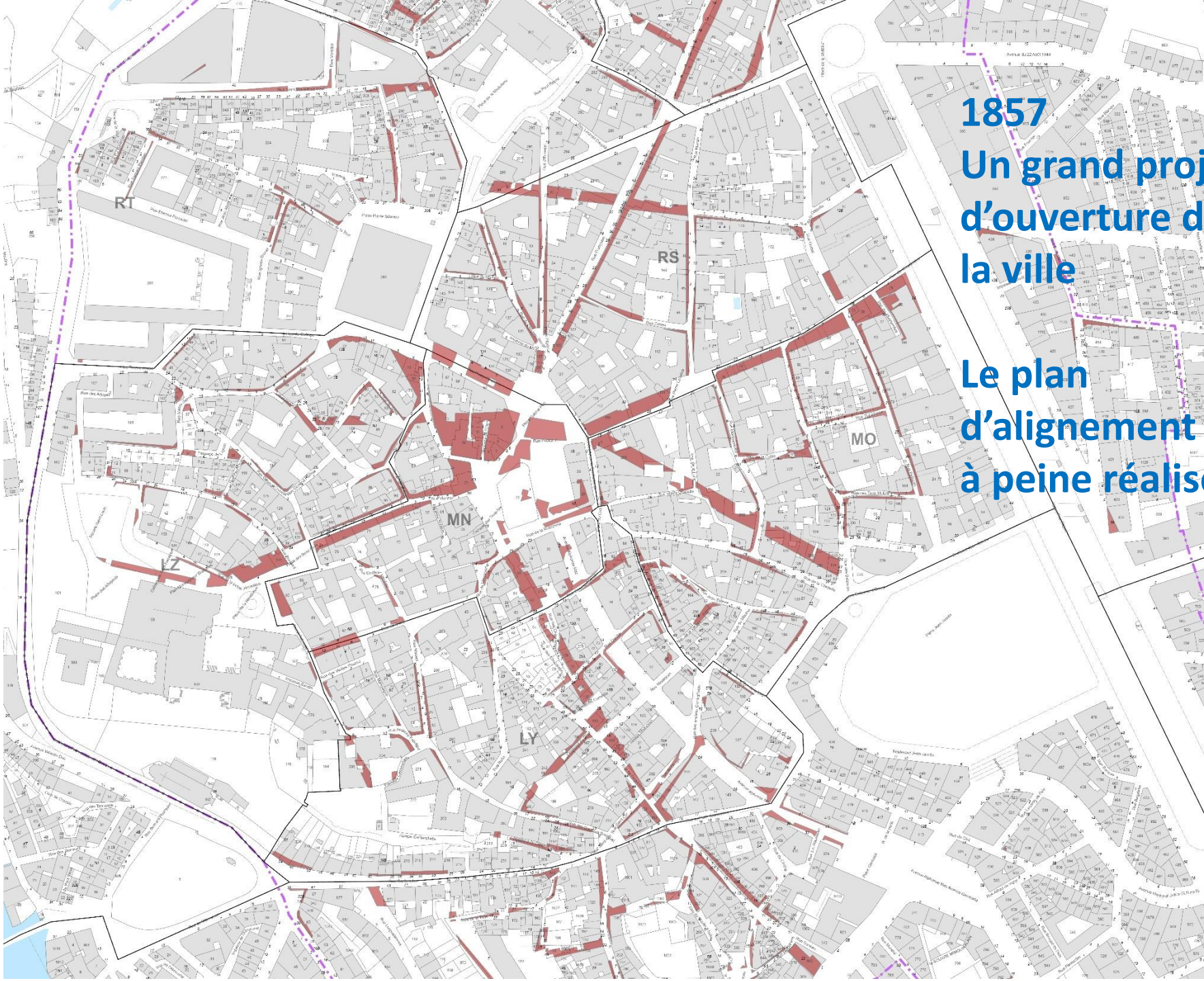
et les arènes en apothéose





**1830-1844**  
**Création de la**  
**place d'Orléans,**  
**place Garibaldi**  
**et tracé de**  
**l'avenue**  
**Gambetta**

**1857**  
**Création de la**  
**gare du Midi**  
**1891**  
**construction des**  
**halles**



**1857**  
**Un grand projet**  
**d'ouverture de**  
**la ville**

**Le plan**  
**d'alignement**  
**à peine réalisé**



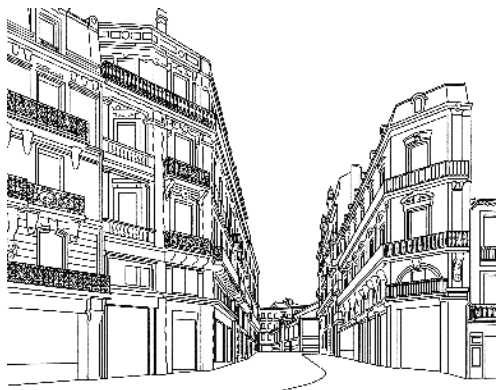
Plan de 1830 sur cadastre 2022

Plan de 1868



Plan d'alignement de 1857 sur cadastre 2022 : le percement en 2024

La rue Pierre Flourens, ouverte sous Napoléon III (1869), est le modèle de la rue haussmannienne pour Béziers

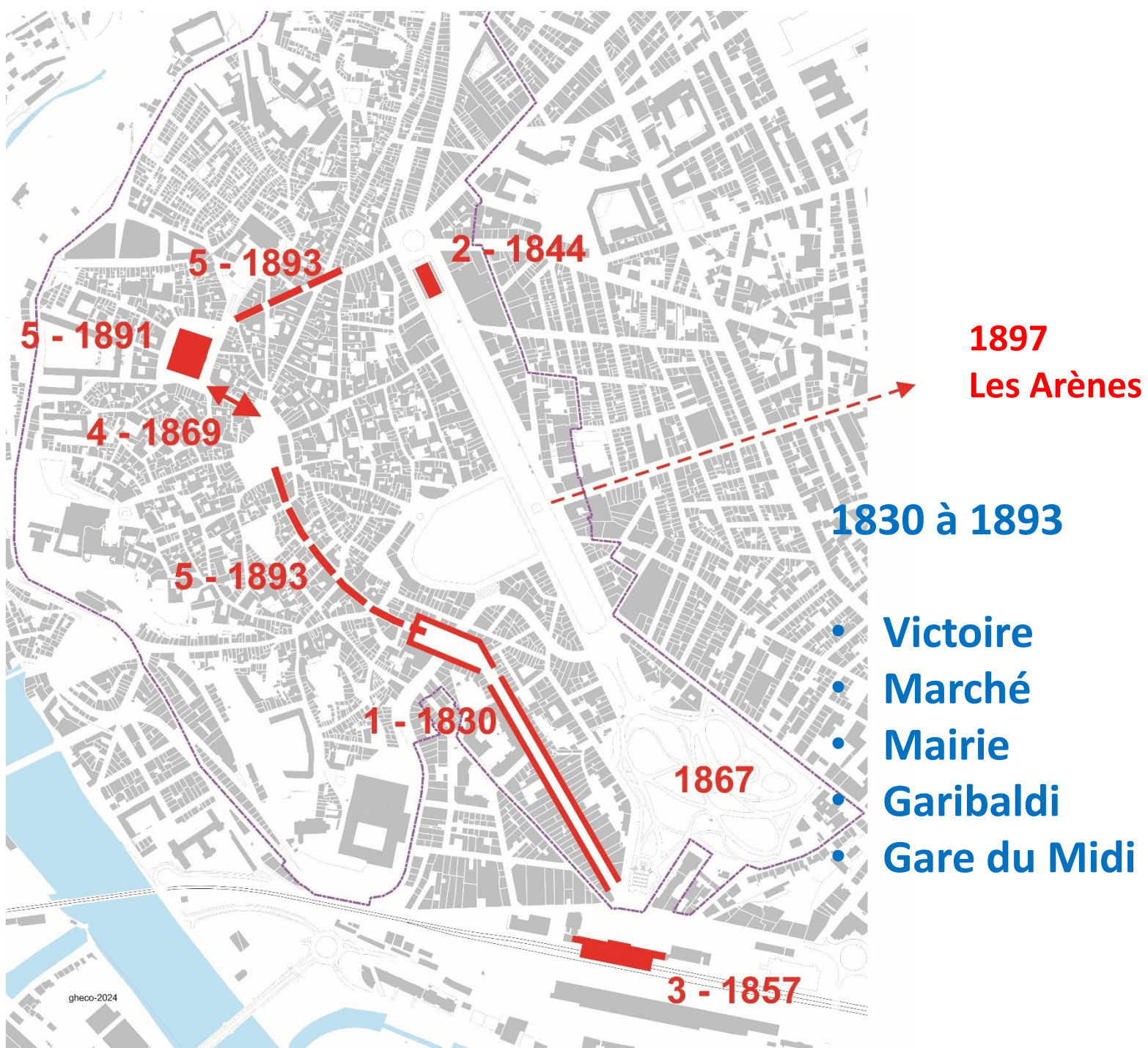


# L'unique modèle d'immeuble haussmannien parisien





**1885**  
**Décision de**  
**percée pour**  
**créer la rue de la**  
**République et la**  
**rue Alphonse**  
**Mas**  
**Réalisation à**  
**partir de 1893**



1898



3 - Arènes de Béziers  
La Vestale, 1<sup>er</sup> Acte - Les Gladiateurs



Camille Saint-Saëns (1835-1921) crée Déjanire en 1898 et Parysiatis en 1902.

Le projet de PSMV  
Règlement graphique  
Règlement écrit



## LA REPRESENTATION GRAPHIQUE CODIFIEE

### III – Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur



Immeuble bâti dont les parties intérieures<sup>5</sup> et extérieures<sup>6</sup> sont protégées en totalité



Élément intérieur particulier<sup>7</sup> : A = vestige archéologique, B = boiseries, C = cheminée, D = décor (immeuble par nature), E = escalier, F = ferronnerie, M = mobilier attaché à perpétuelle demeure<sup>8</sup> (statues notamment), O = organisation, distribution ou agencement, P = plafond, R = mur de refend, S = sol, T = charpente de toit, V = pièce voûtée.



Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades<sup>9</sup>, toitures, etc.)



Mur de soutènement, rempart, mur de clôture



Élément extérieur particulier<sup>10</sup> (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)



Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine



Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)



Espace boisé classé



Parc ou jardin de pleine terre



Espace libre à dominante végétale



Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

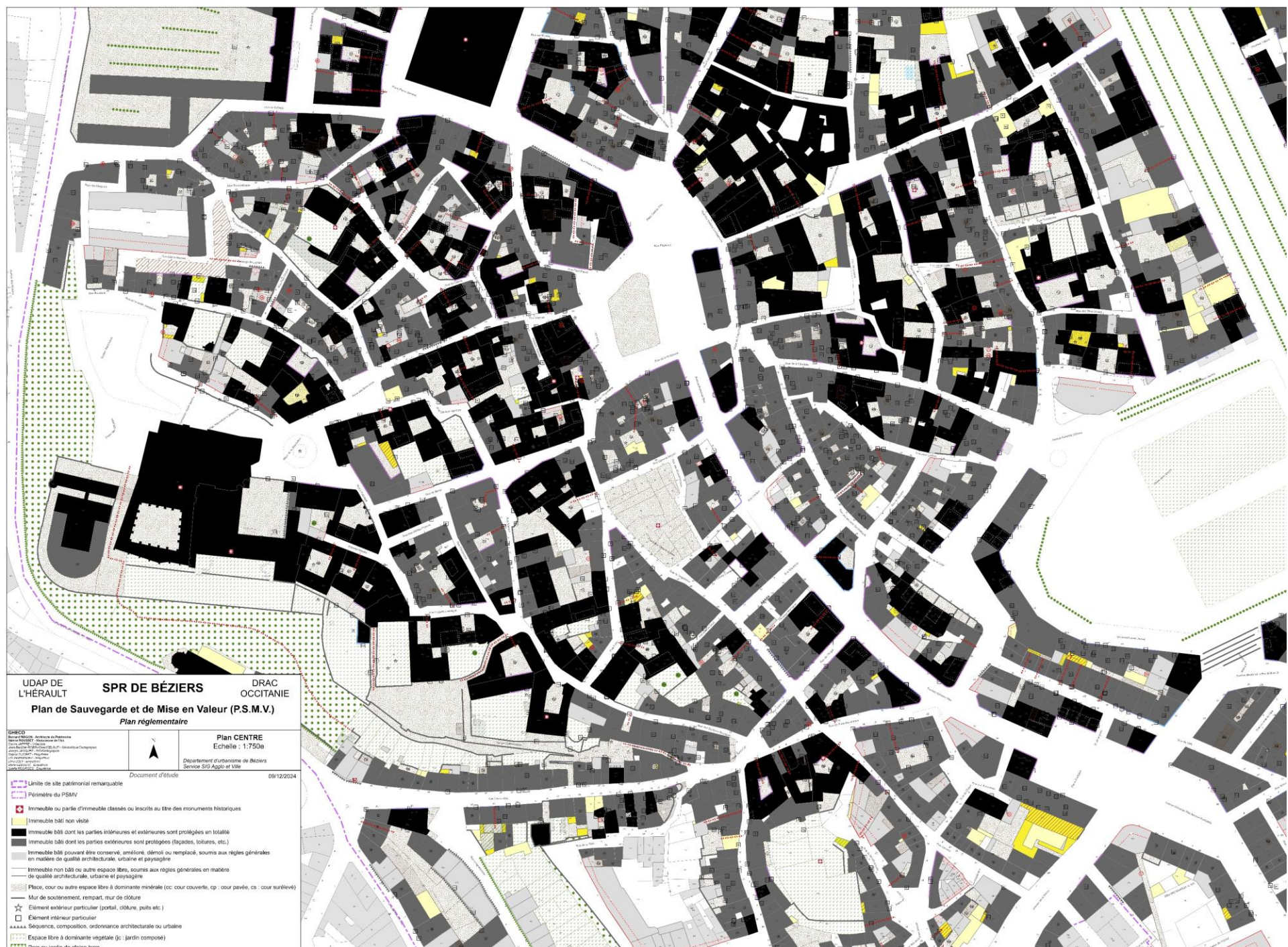
Le PSMV comporte des prescriptions:

- Soit l'immeuble exceptionnel: protection générale (immeubles protégés en totalité: façades, toitures, intérieurs),
- Soit l'immeuble est intéressant pour ses façades et toitures, mais ne comporte que des éléments ponctuels, intéressants, dans ce cas seuls ces éléments et leurs supports sont protégés,

Les éléments portent sur

- le décor
- Les escaliers, des halls d'entrées et sols (parties communes)
- Les poutres
- Des cheminées
- Des voutes
- Des éléments archéologiques
- Etc

Cela permet de cibler les espaces ou les éléments qui seront soumis à déclarations préalables lors de travaux les concernant.



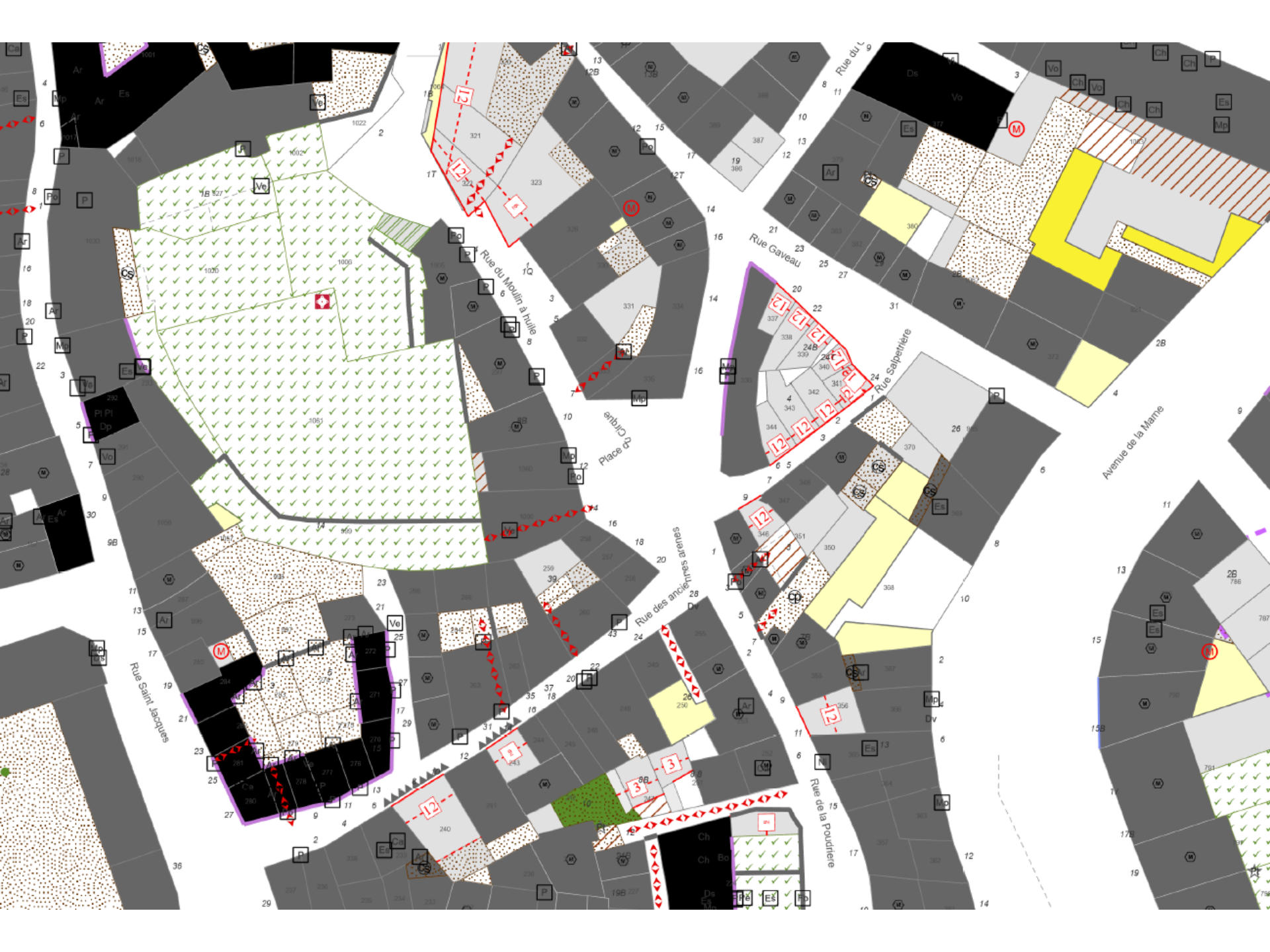
UDAP DE L'HERAULT      SPR DE BÉZIERS      DRAC OCCITANIE

**Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.)**  
Plan réglementaire

**Plan CENTRE**  
Echelle : 1:750e

Document d'étude      09/12/2014

- Limite de site patrimonial remarquable
- Périmètre du PSMV
- Immeuble ou partie d'immeuble classés ou inscrits au titre des monuments historiques
- Immeuble bâti non visité
- Immeuble bâti dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité
- Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, etc.)
- Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démolit ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère
- Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère
- Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale (cc: cour ouverte, cp: cour pavée, cs: cour surélevée)
- Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
- Élément extérieur particulier (portail, clôture, puits, etc.)
- Élément intérieur particulier
- Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
- Espace libre à dominante végétale (jc: jardin composé)
- Parc ou jardin de pleine terre



**TITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS**

**TITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**A – LES IMMEUBLES BATIS PROTEGES**

Règles générales pour 1<sup>ère</sup> catégorie (extérieurs et intérieurs)

Règles générales pour 2<sup>ème</sup> catégorie (extérieurs)

**B – L'ARCHITECTURE DES FACADES ET TOITURES DES IMMEUBLES PROTEGES - 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie**

**C – LES ELEMENTS D'ARCHITECTURE INTERIEURS PROTEGES - 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie**

**D – LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX EXTERIEURS PROTEGES**

**E - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON PROTEGEES**

**F – LES CONSTRUCTIONS NEUVES**

**G– LES INSTALLATIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

**H – LES ESPACES NON BATIS PROTEGES**

**I – LES ESPACES PUBLICS**

**J – LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DU BATI ET DES ESPACES**

**K – LE STATIONNEMENT**

**TITRE III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**



White car

Red car

White car

Yellow car

White car

Dark car

Dark car

Dark car

Dark car

Dark car

White car

White car

White van

Orange car

White car

PASSAGE

PASSAGE

PASSAGE

## Donner du confort aux « maisons individuelles » en ville

Les maisons à « cul-levé », dos à dos  
Faciliter les transformations qui  
n'impactent pas le paysage urbain

