



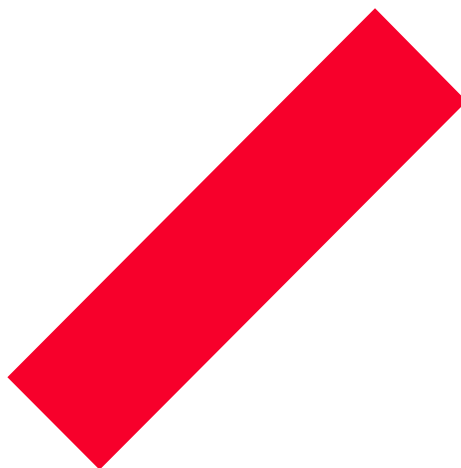
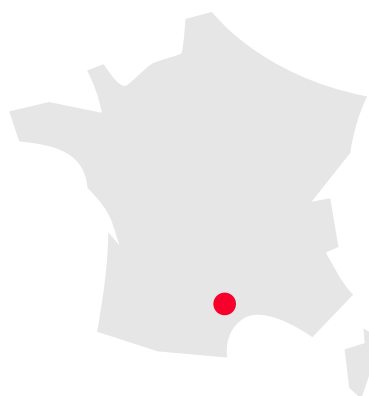
CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN



FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE

Lodève, centre-ville

Aménagement des berges de la Lergue
et de la Soulondres et création
d'une salle de spectacles
dans un ensemble patrimonial



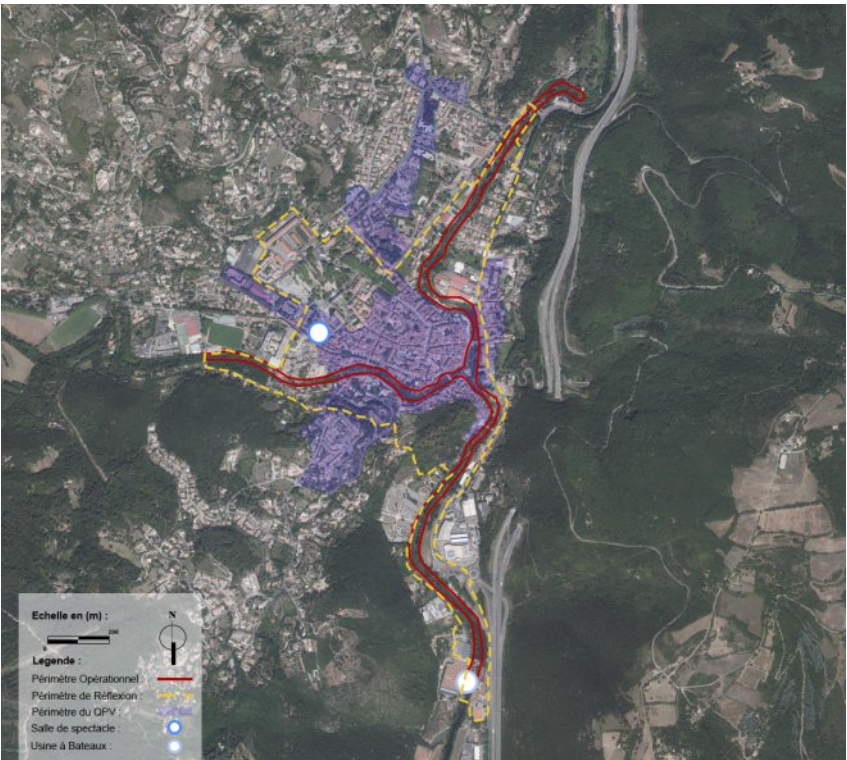
Les acteurs impliqués dans le projet

La maîtrise d'ouvrage	Ville de Lodève
Les partenaires	Préfecture de l'Hérault Sous-préfecture de Lodève Services déconcentrés de l'État Agence de l'eau SRA Région Occitanie Communauté de Communes Lodévois et Larzac
Autres parties prenantes identifiées	Association Œuvre d'eau Association Terre en partage Groupe Archéologique Lodévois Conseil de développement du Quartier Prioritaire Politique de la Ville

1. Le quartier au sein du territoire

Localisation

Entre la plaine méditerranéenne et les grands causses, Lodève est un chef-lieu historique, spirituel et administratif. Installée à la confluence de la Lergue et de la Soulondres, la ville est entourée d'un écrin de collines donnant sur les vastes paysages calcaires du Larzac méridional. Le quartier prioritaire politique de la ville est le centre ancien, complété depuis début 2024 par la ZAC Premierlet.



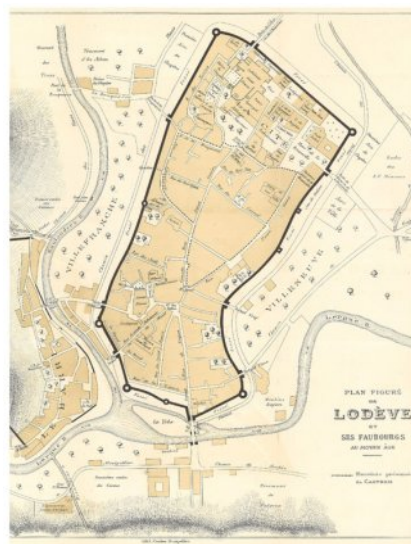
Plan de localisation du quartier
Plan de localisation du quartier

Histoire

Les premières mentions de Lodève figurent dans l'Histoire naturelle de Pline l'Ancien, qui fait figurer **Luteva** parmi une liste des *oppida latina* de Gaule. Cette cité gallo-romaine aurait bénéficié du droit latin et du titre de colonie à compter du règne d'Auguste, ce qui l'a amenée à se développer rapidement. **L'affirmation du pouvoir épiscopal permet l'émancipation de la ville au Moyen Âge.** De fait, l'existence de l'évêché de Lodève est attestée depuis le Ve siècle. Les évêques de Lodève, chefs spirituels du diocèse, ont su constituer progressivement un véritable pouvoir aux dépens des seigneurs laïcs, ce pouvoir étant marqué par un personnage particulièrement charismatique : l'évêque Fulcran (949-1006).

L'histoire de Lodève est ensuite marquée par les **Guerres de Religion** : en 1573, elle est prise et pillée par les protestants. En 1726, le Cardinal de Fleury, originaire de Lodève, devenu Premier Ministre de Louis XV, assure à la cité le **monopole de la fourniture en draps** pour la confection des tenues des troupes royales, ce qui lui assure **prospérité**, et ce **jusqu'à l'apogée de l'industrie textile** au milieu du XIX^e siècle. Le monopole du draps de troupe aura des

répercussions sur le bassin de la Lergue avec le développement de nombreuses manufactures. Par la suite, l'industrie textile lodévoise décline et traverse plusieurs crises entre la fin du XIX^e et la première moitié du XX^e siècle jusqu'à la **fermeture de la dernière usine en 1960.**



Plan historique de Lodève

Chiffres clés du quartier

Démographie

- 7 281 habitants
- 7 524 population totale
- 3 700 habitants dans le seul centre ancien
- 50 % de ménages sont des ménages composés d'une seule personne dans le QPV contre 36 % en France
- 48 % des habitants du QPV vivent en dessous du seuil de pauvreté

Revenus et emploi

- Emplois salariés : 3 093
- Taux d'activité : 67 %
- Taux de chômage : 20 %

Logement

- 4 262 logements dont 3 586 résidences principales
- 120 résidences secondaires
- 556 logements vacants, soit 22 % contre moins de 10 % en moyenne au niveau départemental
- un parc composé d'appartements à 88 % contre 52 % au niveau départemental, avec une surreprésentation des T3 et T4
- 19 % de logements dégradés, dont 6,5 % de logements sans confort (moins de 1 % observé au niveau national pour cette dernière catégorie)

2. Le projet urbain en cours

Les orientations

Le projet de renouvellement urbain du centre-ville de Lodève comprend un volet important sur l'habitat, qui vise à **recréer une offre de logements attractive** en s'attaquant de front aux 25 % de logements vacants et indignes du centre-ville. Depuis 2014, plusieurs dispositifs ont été déployés : deux OPAH Renouvellement urbain (OPAH-RU), un dispositif coercitif de la CAF sur le logement non-décent et la mobilisation du dispositif RHI pour 3 îlots. En sus, sur plusieurs îlots du centre ancien, la collectivité a mené une démarche de création de logements sociaux.

Afin de **favoriser un développement économique et commercial équilibré**, une stratégie de création d'un parcours marchand, couplée au refus du développement d'une offre d'entrée de ville a permis de redynamiser le commerce du centre-ville, rendu plus lisible. Des possibilités d'implantation

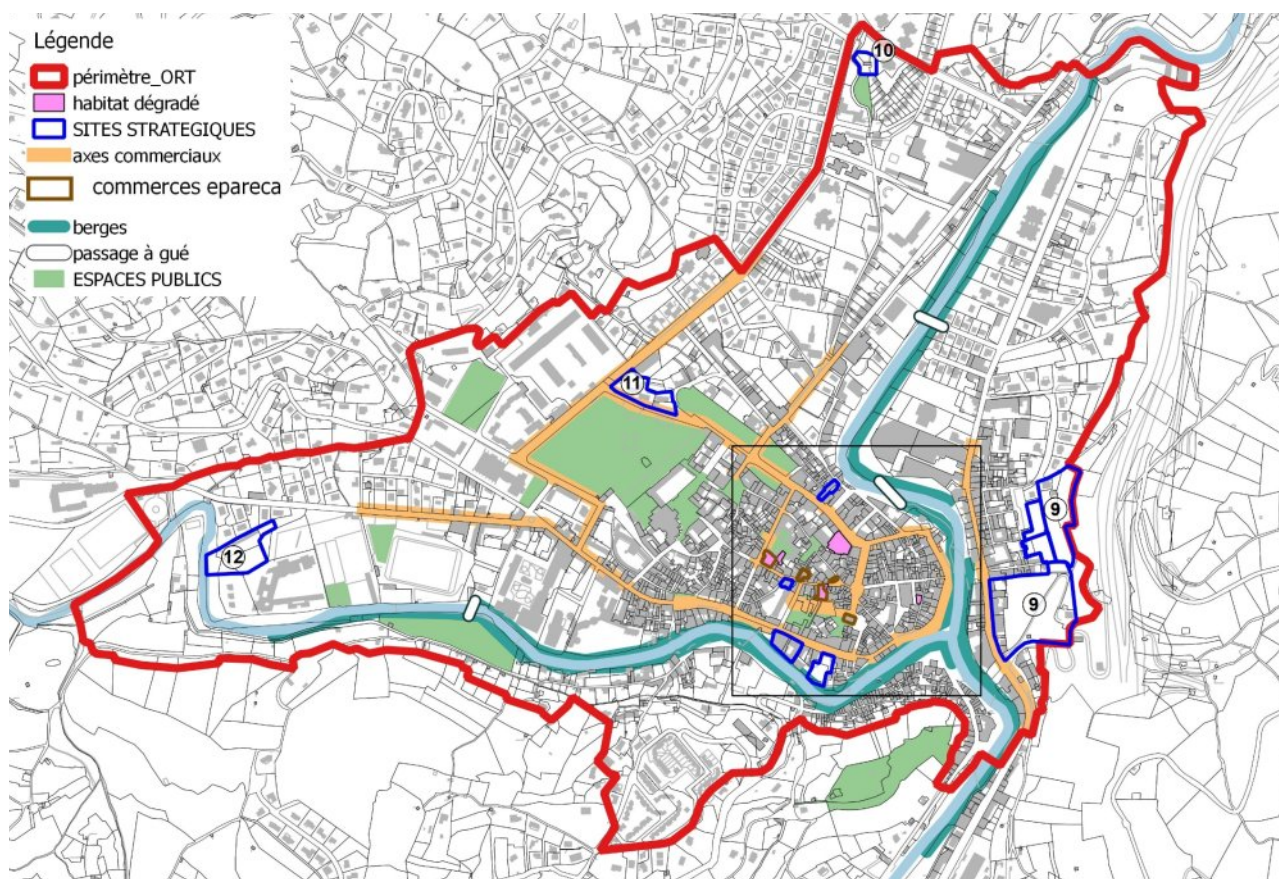
d'entreprises industrielles ont été identifiées à travers la requalification de l'ancien site de la COGEMA. À souligner également, le fait que Lodève a été retenue dans le cadre de l'expérimentation nationale Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée.

Ville labellisée Pays d'Art et d'Histoire, la commune s'est aussi attachée à **mettre en avant ses qualités patrimoniales** et à améliorer la qualité du cadre de vie proposé aux habitants à travers un travail sur les mobilités douces et les connexions au centre-ville, et sur la **rénovation des services publics** pour renforcer son rôle de centralité et de sous-préfecture.

Réinscrire les rivières dans la ville comme des lieux de « couture » (et non-plus de « coupure ») urbaine prolongerait la dynamique engagée en faisant des rives des lieux de liens social, écologique et économique.



Photo aérienne du périmètre de réflexion



Plan masse projet urbain en cours

Le niveau d'avancement

Depuis 2014, ce sont 500 logements privés du centre ancien qui ont bénéficié du financement de l'OPAH RU pour lancer leur rénovation. Avec l'optique de produire une offre de logements diversifiée, quatre potentiels fonciers ont été repérés à moins de 15 minutes à pied du centre pour faire l'objet d'opérations. Sur deux de ces parcelles, les projets d'habitats coopératifs de la Caminade et de l'îlot vert de la Soulandres ont été réalisés.

Sur la boucle marchande du centre ancien, 8 cellules commerciales ont été achetées par voie d'action publique pour les rénover et les remettre sur le marché. La tendance à la décroissance commerciale observée jusqu'en 2010 a ainsi été inversée, avec un passage de 90 à 135 commerces ces dernières années. En accompagnement, un travail conséquent sur les espaces publics a permis d'apaiser la circulation en centre ancien et de renforcer les mobilités douces. A ce jour, la réalisation d'un Pôle

d'Échange Multimodal intégrant la mise en place d'un car de Haut niveau de Service reliant Montpellier est à l'étude, avec une localisation qui vient d'être décidée.

Ces dernières décennies, le musée, l'hôpital, la maison de retraite communale, les équipements sportifs ont été rénovés, et une maison des services publics, une médiathèque, une crèche de 56 berceaux, une halle de sport et une maison de santé ont été créés, voyant ainsi l'offre d'équipements se renouveler totalement.

Dans la continuité de la rénovation du clocher de la cathédrale, la commune vient de désigner une équipe de maîtrise d'œuvre pour la rénovation du palais épiscopal et de l'ensemble des espaces publics qui l'entourent, dont le parc, ancien jardin des évêques. Ce projet, qui s'étend sur 3 hectares, permet de répondre à l'enjeu de la connexion du centre-ville au reste de la ville.

3. Le projet soumis aux équipes

Le site de projet

Le périmètre d'étude proposé suit les deux axes des rivières Soulondres et Lergue en connectant du parcellaire public à enjeux d'aménagement. La limite sur la Soulondres se situe au niveau de la piscine et du collège et suit la rivière en intégrant les quartiers rivulaires jusqu'à la confluence. Sur la Lergue, la limite va de l'immeuble dit Guiraud au nord en séparation de Soumont vers le sud à proximité de l'usine des Moulinages.



Vue aérienne du site de projet



Photo aérienne du périmètre opérationnel envisagé



Berges de la Soulondres



Berges de la Soulondres



Cathédrale de Lodève



Pont sur la Soulondres



Rive de Lodève



Usine à bateau

Les premières pistes programmatiques

L'objectif central du projet est de faire **des berges de la Lergue et de la Soulondres** un nouvel espace public de référence pour les habitants de Lodève, en leur offrant des espaces ludiques et de détente accessibles à tous, qui soient aussi des îlots de fraîcheur répondant aux impératifs du changement climatique. Le point phare pour cet ensemble devrait être la « Confluence », imaginé comme lieu de baignade pour les familles.

Bénéficiant d'un paysage incomparable, les berges constituent aussi **une implantation idéale pour construire de l'habitat de qualité**. Ainsi, quelques espaces en bordure de rivière sont constructibles tout faisant lien avec la trame urbaine du centre ancien. Deux parcelles (Hortus et Triumph) sont visées pour construire 25 logements environ, dont une partie pourrait s'adresser à des ménages vieillissants ou à de nouveaux arrivants.

Depuis plusieurs années, la commune de Lodève a engagé une action volontariste autour des problématiques de transition énergétique (site COGEMA de production photovoltaïque, division par deux de la consommation des équipements municipaux). Sur ce sujet, le projet d'aménagement des berges présente une nouvelle opportunité : **le développement possible d'une capacité de production hydroélectrique** par micro-turbinage sur les sites du canal de Caumes, de l'ancienne usine à bateaux et du moulin du Canal des Tines.

Enfin, il a été décidé d'implanter sur le pôle culturel Confluence du centre ancien **une nouvelle salle de spectacles** pour développer la programmation culturelle qui manque sur le territoire.

L'ambition du projet

Le linéaire des deux rivières a structuré la ville et son implantation, mais pour autant, les deux éléments fonctionnent aujourd'hui en se tournant le dos. L'ambition du projet est de **faire de ce linéaire un lien entre les différents quartiers en le donnant à vivre**. Par exemple, à la confluence entre les deux rivières se trouve la colline sur laquelle se dressait le château des seigneurs de Lodève. Relié à la Soulondres par une calade, le site constitue une surface de près de 1,5 ha (foncier communal) qui domine le centre ancien et permet de découvrir le grand paysage Lodévois. Par ailleurs, l'aménagement des berges de rivière constitue l'opportunité de créer des **circuits de mobilités douces** pour relier les quartiers entre eux. Des passages à gué doivent être réalisés. Ponctuellement, des **capacités en stationnement** le long des berges pourront aussi être dégagées sur des emprises stratégiques pour concourir à la pacification des espaces du centre ancien. Véritable **trame verte et bleue**, les berges de rivières sont le **berceau d'une biodiversité** extrêmement riche

révélée par de récentes études. L'aménagement à venir devra en tenir compte pour intégrer pleinement cette dimension. Les rivières étant sujettes à des crues violentes, une approche intégrant pleinement **l'inondabilité** des espaces et une dimension de **résilience** doit primer dans la conception des aménagements (évacuation et fermeture des parkings, information des habitants et usagers, etc.). Enfin, le projet d'aménagement doit faire levier pour permettre de continuer à développer l'emploi et à structurer **une filière lodévoise autour de la rénovation écologique et du recyclage des matériaux**. Plusieurs entreprises sont déjà identifiées (bois, pierre sèche, matériaux biosourcés, etc.). L'entreprise à but d'emploi pourrait être mobilisée dans ce cadre.

Les enjeux spécifiques du site

1. L'étude **des usages de l'eau** dans toutes ses composantes : force motrice, élément ludique, source de confort, etc.
2. La nécessité de **concilier des usages** de détente et de loisirs **avec l'impératif de l'inondabilité** du site, pour une appropriation par tous.
3. La possibilité de s'appuyer sur **l'Entreprise à But d'Emploi** pour développer la filière de la pierre sèche et/ou du réemploi à travers des appels d'offres clausés.
4. Un **patrimoine hydraulique** (seuils, béals, moulins) à valoriser à travers le projet, tant au plan patrimonial que pour le développement d'une capacité de production hydroélectrique.

Approche budgétaire du projet

Aménagement des berges : 4,2 M d'€ travaux HT sur l'ensemble du périmètre dont 2,2 M d'€ sur la première tranche.

Salle de spectacle : 3,5 M d'€ travaux HT

Les questions posées aux concepteurs à travers le dialogue

- Comment faire de la topographie et de la géographie complexe des berges des atouts pour qualifier et relier des sites susceptibles de soutenir l'attractivité et le développement du territoire ?
- Comment requalifier un quartier prioritaire de la politique de la ville à partir de la revalorisation de ses espaces naturels ?
- Comment concevoir un aménagement résilient aux phénomènes climatiques dans le respect des principes de prévention de l'État tout en pérennisant des usages à long terme ?
- Comment penser l'aménagement non pas comme un espace figé mais comme un espace vivant amené à évoluer et à s'enrichir au fil des saisons et des années, notamment en termes de biodiversité ? Quels indicateurs se donner pour faire le suivi de la valeur environnementale du site dans les années qui suivront la livraison du projet ?
- Comment programmer et concevoir un équipement culturel multi-usages en cœur de QPV ?

Les missions qui seraient confiées au lauréat du dialogue

- En tranche ferme : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour l'aménagement paysager des berges de la Soulondres, de la confluence et de Lergue sud (AVP, PRO-DCE, AMT, DET, AOR) et missions complémentaires (urbanisme tactique et prototypage)
- En tranche optionnelle : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour l'aménagement paysager des berges de la Lergue nord (AVP, PRO-DCE, AMT, DET, AOR)
- En tranche optionnelle : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour la création d'une salle de spectacles sur le site de la Confluence (APS, APD, PRO-DCE, AMT, DET, AOR) et missions complémentaires (DIA, DPGF, OPC, SSI, études thermiques réglementaires)
- En tranche optionnelle : Mission de faisabilité technico-économique sur l'implantation d'une production hydroélectrique sur le site de l'usine à bateaux
- En tranche optionnelle : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour la rénovation de l'usine à bateaux (ESQ, APS, APD, PRO-DCE, AMT, DET, AOR) et missions complémentaires (DIA, DPGF, OPC, études thermiques réglementaires)

Pour une durée de marché de 9 années.

Les livrables attendus en cours de dialogue :

Tour 1 : Diagnostic

Analyse urbaine, paysagère, écologique et environnementale des berges de rivière

Analyse des usages existants des berges et des espaces publics du périmètre de réflexion

Analyse des liens des berges avec le projet urbain du centre-ville et le schéma des mobilités douces

Analyse des potentialités hydrauliques pour la production énergétique

Analyse des capacités d'évolution et premières orientations programmatiques pour les emprises mutables ciblées dans le périmètre de réflexion (terrains Hortus et Triumph) au regard des attentes des acteurs et de l'analyse de l'équipe

Analyse architecturale et structurelle du site Confluence (site salle de spectacles) et de ses possibilités d'évolution au regard des études existantes

Questionnement sur le programme de la salle de spectacles et pistes d'évolutions

Liste des diagnostics complémentaires à lancer sur l'emprise des berges et sur le site Confluence

Tour 2 : Pistes de solutions

Proposition d'invariants et d'alternatives sur l'aménagement des berges de la Lergue et la Soulondres en fonction des usages souhaités et de la gestion du risque hydraulique et propositions d'arbitrages

Schéma de gestion des mobilités douces et du stationnement à l'échelle du périmètre de réflexion

Propositions en matière d'ambition environnementale, écologique et de développement de la biodiversité à développer dans le cadre du projet d'aménagement des berges

Étude capacitaire sur les emprises mutables ciblées dans le périmètre de réflexion (terrains Hortus et Triumph) au regard des orientations programmatiques ciblées au tour 1

Propositions d'invariants et d'alternatives d'investissement du site de la Confluence par le programme de salle de spectacles et propositions d'arbitrages

Schémas de principe de l'investissement de l'usine à bateaux et des autres moulins

Tour 3 : Offre finale

Esquisse + sur l'aménagement des berges de la Lergue et la Soulondres et de la salle de spectacles comprenant les éléments de rendu définis au RC en tenant compte du recadrage de la MOA intervenu au cours du dialogue

EPAU GROUPEMENT
D'INTÉRÊT PUBLIC
L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains

Tour Séquoia, 1 place Carpeaux
92055 La Défense Cedex
epau.archi.fr



La consultation internationale *Quartiers de demain*, lancée à l'initiative du Président de la République, a pour ambition de mobiliser l'innovation et l'excellence architecturale, urbaine et paysagère afin d'accélérer la transformation de dix quartiers et de capitaliser à l'échelle nationale en faveur de la politique de la ville. Elle permettra la réalisation de projets en capacité d'entraîner un effet levier sur l'ensemble du quartier voire au-delà, en offrant une réponse aux attentes des habitants et une contribution exemplaire à la transition écologique.

CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN

Fruit d'un dialogue interministériel, le programme *Quartiers de demain* est porté par le ministère de la Culture et le ministère du Logement et de la Rénovation urbaine. Il est conduit par le groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains, en partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, la Cité de l'architecture et du patrimoine, la Banque des territoires et le Conseil national de l'ordre des architectes.



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Partenaires

