

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE BOISSERON  
DOMAINE DU CHÂTEAU

REHABILITATION DU CHÂTEAU ET REALISATION  
DE LOGEMENTS COLLECTIFS



DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
20 DECEMBRE 2004

VOLET PAYSAGER

EQUIPEMENT  
- 7 FEV. 2005  
Subdivision de LUNEL

Marc GALLIGANI  
ARCHITECTE D.E.S.A.  
10, rue Henri Guinier  
34000 MONTPELLIER  
Tél : 04 67 58 6 886  
Fax : 04 67 58 6 929  
e-mail : agence\_galligani@yahoo.fr

Régis GARCIA  
ARCHITECTE D.E.S.A.  
N° 2239  
Architecte d'intérieur D.E.B.A.  
O.P.Q.A.I. N° 441  
10, rue Henri Guinier  
34000 MONTPELLIER  
Téléphone : 04 67 92 85 11  
Télécopie : 04 67 58 12 99

CONSEIL PROMOTION INVESTISSEMENT  
2 bis, Rue Gauthier de Rumilly  
80000 AMIENS  
RCS AMIENS 418 446 940



RENDRE AU CHATEAU SES LETTRES DE NOBLESSES ARCHITECTURALES ET LUI RESTITUER UN SITE  
DIGNE DE SON IMAGE DANS UN AMENAGEMENT MAITRISE, TEL EST L'OBJECTIF DE NOTRE PROJET

**1- Introduction :**

La présente demande de permis de construire concerne la propriété du château de Boisseron faisant l'objet d'une opération immobilière visant à :

- ⇒ Réhabiliter le château en le restaurant et en le réaménageant ainsi qu'une de ses annexes.
- ⇒ Construire des logements en lieux et place des annexes existantes en mauvais état ou construites d'une façon anarchique ainsi que sur le foncier constructible résiduel.

**2- Le Site :**

Il est composé d'une très grande propriété d'environ 7,5 hectares :

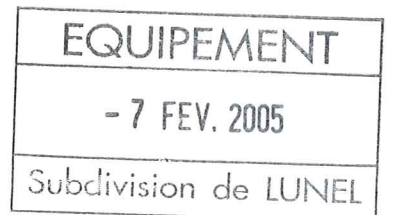
- ⇒ Il y a d'abord un magnifique parc d'une vingtaine d'essences d'arbres séculaires qui en font un joyau horticole, développant des espaces naturels alternant clairières et bosquets le long de la Bénovie sur sa rive Nord-Est, affluent du Vidourle traversant Boisseron. Cet espace, naturel et classé, est préservé et le projet est fait pour le mettre en valeur et l'entretenir comme un espace privilégié qu'il mérite de rester.
- ⇒ Sur la rive Sud-Ouest de la Bénovie se développe une succession de plateaux et de dénivelés de terrain servant d'assiette aux constructions existantes et en premier lieu desquelles le château de Boisseron rayonne en position centrale, ouvert sur le promontoire dominant la Bénovie.

Ce château, joyau architectural de la Commune, a une histoire riche en rebondissements. Alors que la légende dit que Saint Louis s'y serait arrêté lors de la XIIème croisade, la plus vieille trace du château remonte en 1155 et restera la propriété de la Baronie de Bermond, Seigneur de Sauve et du Cailar jusqu'au XVIème. Diane de Poitiers qui avait reçu le château du roi Henri II le vend à Jean de Gandin, époux de Claude de Boisseron.

Le château passe ensuite aux mains de plusieurs familles avant de devenir dans les années précédentes une maison de retraite pour sportifs de haut niveau, puis un centre de vacances.

Au cours de son histoire, le château de Boisseron a subi de nombreuses transformations : de forme en U au XVIIème siècle, il est passé à une forme en L au XVIIIème avec l'adjonction d'un perron. Les normes des établissements recevant du public ont notamment dénaturé la lecture historique de son architecture par l'adjonction d'escaliers de secours et divers édifices techniques.

Les divers écrits que nous avons pu retrouver, notamment celui de Jean Lalanne, ancien curée de Boisseron qui décline l'histoire du château et de Boisseron depuis le Moyen Age jusqu'au début du XX° siècle, fait référence à l'importance du château dans le village.



HT  
B7



Cet ouvrage, dont on peut supposer qu'il a été écrit dans les années 1950, raconte l'histoire du village au gré de ses constructions. Il est fait référence aux remparts et de sa porte au XI<sup>e</sup> siècle, d'une chapelle réservée au Seigneur de Boisseron qui servit d'église paroissiale mais délaissée en 1859 et détruite en 1912 ; et également du vieux moulin établi sur le Vidourle et du moulin d'Allay.

L'essentiel du patrimoine est décliné avec une omniprésence du château. Ci-après un extrait de l'ouvrage :

*« ... Au XVII<sup>e</sup> siècle, le vieux manoir de Boisseron aux tours géantes, imposantes et massives, témoin d'un passé aussi turbulent que chargé d'évènements imprévus, vit naître et se développer autour de lui les gracieux domaines satellites de Gajan, Le Théron, Landeau et plus récemment Planchenault, lui donnant un charme discret. (I)*

*Sa construction sévère et rude fut égayée par un parc délicieux, des arbres rares, un lac artificiel, des plantes recherchées, des gazons tendres et des fleurs de toutes natures, qui ornèrent ses allées, ses partères et ses pelouses, tandis que de nobles baronnes, comtesses, marquises et duchesses, le long de la Bénovie et sous les ombrages des grands cèdres se promènèrent dans leurs riches atours cherchant les charmes de la fraîcheur au cours de la saison de feu... »*

*« ... Le château et l'église sont donc les deux pivots de toute l'histoire de Boisseron. Aujourd'hui, son château grandiose toujours baigné par la rivière Bénovie accosté d'un parc très agréable et de vignobles importants ; son église au centre de l'agglomération flanquée d'un clocher d'un goût moderne, dans lequel quatre cloches se balancent rappelant aux grands jours boisseronnais leurs devoirs sacrés – sont là, source et témoins – pour attester du prestige de Boisseron, cité féodale et localité rurale au labeur... »*



Concernant les constructions dépendantes du château, le texte de Jean Lalanne parle de bergeries et d'un prieuré qui ne semblent pas correspondre aux constructions d'aujourd'hui. Il semble que ces bâtisses annexées à la propriété du château n'ont pas de lien historique avec celui-ci.

Après analyse de ce constat, le fait de choisir de ne pas conserver certaines annexes du château démolies à l'occasion de ce projet résulte d'une volonté de redonner au château des bouffées d'oxygène permettant de conjuguer au mieux les pleins et les vides et d'offrir, notamment depuis l'espace public, des transparences mettant en exergue la lecture de ses façades, qui ont toujours été prédominantes dans le village dont le château est le joyau architectural.

Les annexes, dont les écrits sur l'histoire de lieu ne mentionnent donc pas la présence et leur évolution au fil du temps, sont en outre en mauvais état constructif et ne favorisent pas par leur manque d'alignement et leur disparité architecturale, une lecture sage du château.

**Aujourd'hui, l'ambition du projet est que le château retrouve ses lettres de noblesse par une réhabilitation maîtrisée**, mettant en exergue ses qualités volumétriques et architecturales au travers d'une redistribution de ses espaces intérieurs, permettant de dégager 13 appartements spacieusement luxueux et respectueux du lieu.

C'est autour de ce joyau qu'est le château de Boisseron que s'articule l'opération de construction de logements dont l'implantation et l'architecture feront redondance au château, à ses annexes et au parc.

### 3- Le Projet :

a) La réflexion urbaine : Le premier objectif est de mettre en exergue le château en retrouvant de part et d'autre les extrémités de ses ailes, des percées visuelles et des transparences vers les espaces naturels du parc.

Cela passe par la redéfinition des espaces bâtis issus de la démolition de certaines annexes du château et la reconstruction de bâtiments permettant d'assurer les alignements de rues et la place du calvaire, entrée principale du domaine depuis le village. Le projet constitue finalement le prolongement du cœur du village.

qu  
HT  
B



La configuration de l'assiette foncière séparant bien géophysiquement les plateaux haut et bas, l'implantation du projet autorise une répartition maîtrisée des flux de circulation :

- ⇒ Les accès depuis le cœur du village sont exclusivement piétonniers, permettant de ne pas l'asphyxier et d'assurer une desserte de proximité.
- ⇒ L'accès aux parking est assurée en deux zones aériennes et enterrées depuis les voies communales desservant d'une part l'extrémité Est et d'autre part le sous-sol du bâtiment principal. Ces dispositions permettent à la fois une bonne répartition des plans de stationnement par rapport aux constructions projetées et une libération du cœur du village des nuisances liées à la circulation automobile. Ces deux zones permettent aussi de répartir et de faciliter la collecte des ordures ménagères.

Enfin, le schéma d'urbanisme proposé, qui vient prolonger la morphologie du cœur du village, dégage une masse bâtie respectueuse de l'emprise existant :

- ⇒ La comparaison de l'emprise au sol existante (2 500 m<sup>2</sup>) et de l'emprise au sol projetée (4 500 m<sup>2</sup>) fait ressortir une différence d'environ 2 000 m<sup>2</sup> ce qui est négligeable au regard de l'importance du domaine foncier et bâti.
- ⇒ Le projet architectural, pour les gabarits et les hauteurs qu'il développe de manière identique à celle du village, respecte l'environnement bâti existant.
- ⇒ L'ensemble des implantations respecte bien évidemment la contrainte du PPR avec des altimétries compatibles avec la cote du PHE repérée sur les plans.

EQUIPEMENT
- 7 FEV. 2005
Subdivision de LUNEL

b) Le projet architectural : Le bâti existant, composé du château et de ses annexes peu flatteuses est redéfini : il passe par la mise en valeur du château purgé de ses édicules techniques et disgracieux dus à son ancienne exploitation (escalier de secours, cuisine, etc.).

Des annexes bâties du château, distribuées actuellement de manière un anarchique ou en mauvais état, seul un bâtiment mitoyen à la propriété voisine et servant de renfort à une construction, est conservée et redistribuée en duplex dans une ambiance de maisons de village avec jardinets. L'emplacement rendu disponible par la libération des autres bâtiments sert d'assiette aux nouvelles constructions. Le projet saisit là l'occasion de respecter les alignements avec le château et les percées visuelles vers le parc.

- ⇒ Le long de la rue d'accès piéton au domaine, se développe le **bâtiment A** sur R+2. Ce bâtiment, qui assure à la fois l'alignement sur la rue et l'ouverture des vues intérieures vers le parc, est accessible depuis l'entrée principale par un hall à 1/2 niveau, large et volumineux permettant l'aménagement d'un escalier monumental et d'un ascenseur. Il permet aussi, en jouant sur les différences altimétriques du terrain, d'avoir un niveau de parking en sous-sol accessible depuis la rue Condamine dont le gabarit est élargie avec une partie rétrocedée à la Commune, pour assurer les meilleures conditions d'accès et de sortie du parking.

L'implantation des bâtiments, sur la partie haute du terrain, s'inscrit dans la zone altimétrique au-delà de la cote du PHE.

L'architecture, dont les gabarits de toiture tuile sont identiques à ceux du château et de la typologie du village, permet de dégager dans son prolongement des solariums orientés vers le parc, accessible depuis les loggias et les terrasses des logements du R+2.

Les modénatures des façades, en référence à celles du château, alternent encadrement en pierre, serrurerie et proportion d'ouvertures s'intégrant bien dans l'environnement.

- ⇒ Sur la place du calvaire, le **bâtiment B** est conçu en deux parties permettant de dégager des transparences vers la façade Sud du Château dont l'entrée fait redondance à celle du bâtiment A, abrite 7 logements. Sa typologie est son traitement font référence à l'ancienne maison de gardien dans une modénature identique à l'esprit du projet.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "B", "H", and "T" with arrows pointing to specific areas of the page.



⇒ Enfin, **le bâtiment C**, qui s'aligne sur la partie Sud-Ouest du domaine, développe un bâtiment en R+2 permettant un accès depuis le cheminement piéton (compatible avec l'accès pompiers) qui dessert le parking de l'autre zone. Ce bâtiment, dont l'architecture est traitée également dans le même esprit, dégage de grandes terrasses au R+2 donnant sur le parc et la Bénovie.

c) L'accessibilité handicapé : Elle est assurée depuis plusieurs accès :

- ⇒ Depuis le centre du village et à partir de la place du calvaire qui est l'entrée principale et piétonne du domaine, le cheminement piéton est soit de plein pied, soit assuré par des rampes admissibles et dessert les entrées des bâtiments A, B et C ainsi que le château par sa façade arrière, le perron n'autorisant pas, de part son importance, la création d'une rampe aux normes exigibles.
- ⇒ Depuis le parking Ouest, qui dispose de onze places adaptées et signalisées, une rampe de desserte avec pentes admissibles suivant le cheminement reprofilé et accessible aux engins des sapeurs pompiers, permet un accès direct aux bâtiments.

d) Aspect sécurité :

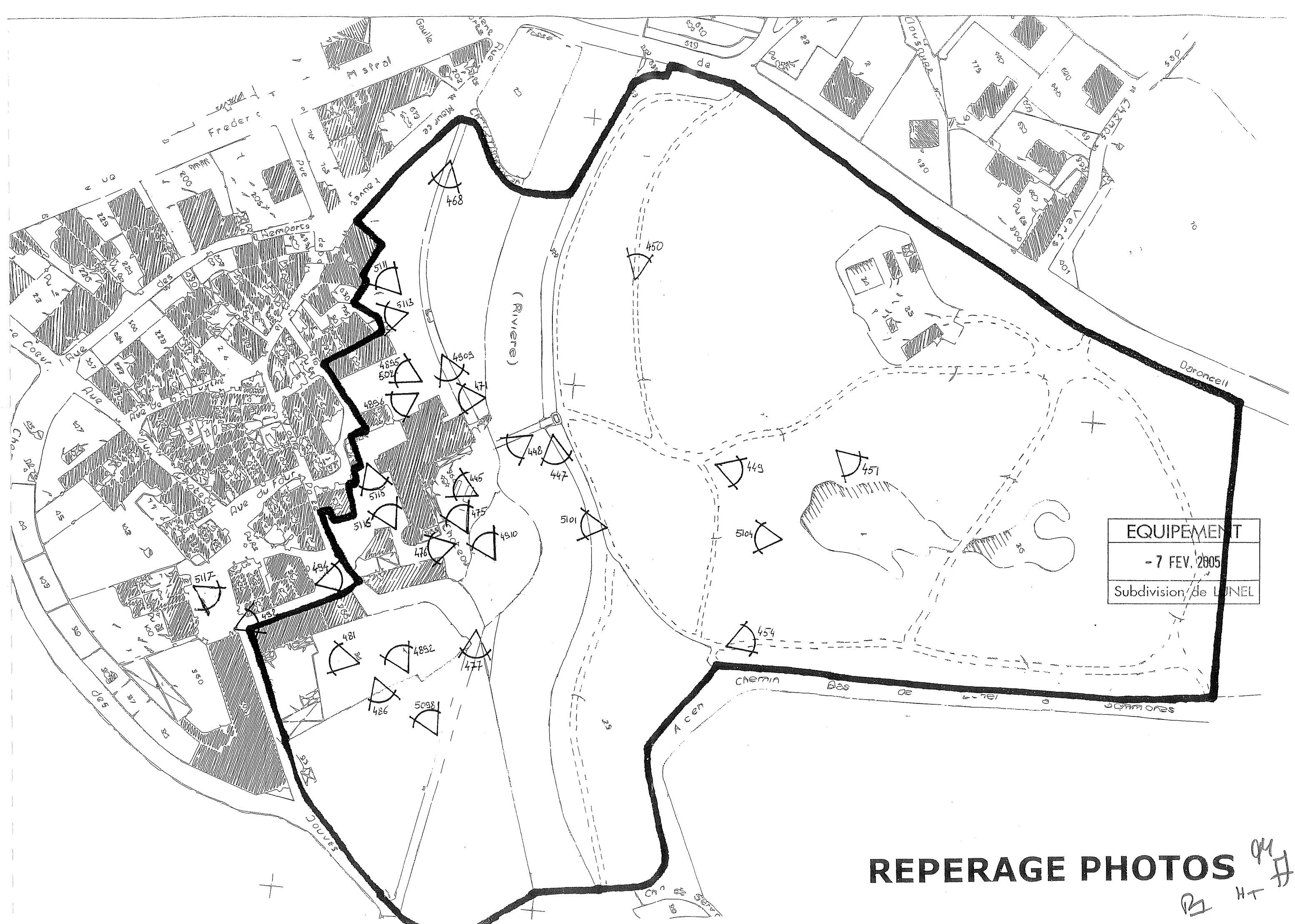
- ⇒ Les accès pompiers se font :
  - 1) Depuis l'entrée du parking Ouest duquel part une voie de 3,5 m de large qui dessert l'ensemble des bâtiments par leur façade principale.
  - 2) Depuis l'intérieur du village par la place du calvaire duquel part la même voie de 3,50 m de large qui dessert l'ensemble des bâtiments par la façade principale, desservie par une voie existante sur le domaine public supérieure à 3,50 m.
- ⇒ Les bâtiments étant en R+2 maximum avec un plancher haut d'une hauteur inférieure à 8 m, ils sont classés en deuxième famille au regard de la réglementation habitation.





94  
HT  
B J





REPERAGE PHOTOS

HT  
B





448

445



4910

475

EQUIPEMENT  
- 7 FEV. 2005  
Subdivision de LUNEL



Vues du Château (bâtiment conservé)

du  
HT  
B  
H





481



471



4892

EQUIPEMENT  
- 7 FEV. 2005  
Subdivision de LUNEL



4896

Vues des Bâtiments à démolir

CM  
HT  
D





5111



5113



5116



5515

EQUIPEMENT  
- 7 FEV. 2005  
Subdivision de LUNEL

Vues des abords  
du Château

all  
HT #  
27





4895



476

Vue de la percée visuelle  
sur le coeur de village  
à mettre en valeur



502

Vues des  
dépendances du Château  
(bâtiment conservé)

EQUIPEMENT
- 7 FEV. 2005
Subdivision de LUNEL

44  
HTH  
121





5101



5104

EQUIPEMENT
- 7 FEV. 2005
Subdivision de LUNEL

Vues du Château depuis le Parc

HT au  
R





494



492



EQUIPEMENT

- 7 FEV, 2005

Subdivision de LUNEL

Vues depuis le Domaine Public

HT au  
2/10





450



451



454

449



447

EQUIPEMENT
- 7 FEV. 2005
Subdivision de LUNEL

HT GU  
Vues du Parc  
PS





5098



486



477

EQUIPEMENT
- 7 FEV. 2005
Subdivision de LUNEL

Vues de l'aire de stationnement Est

HT que  
R





468



4909

EQUIPEMENT
- 7 FEV. 2005
Subdivision de LUNEL

Vues de l'aire de stationnement Ouest

HT qu  
R



EQUIPEMENT
- 7 FEV. 2005
Subdivision de LUNEL

**COUPES INSEREES DANS LE TERRAIN  
VOIR PLANS DE COUPES PROJETEES**





EQUIPEMENT  
- 7 FEV. 2005  
Subdivision de LUNEL





EQUIPEMENT  
- 7 FEV. 2005  
Subdivision de LUN

Vue depuis le Parc du Château et du Bâtiment C



EQUIPEMENT  
- 7 FEV. 2005  
Subdivision de LUN



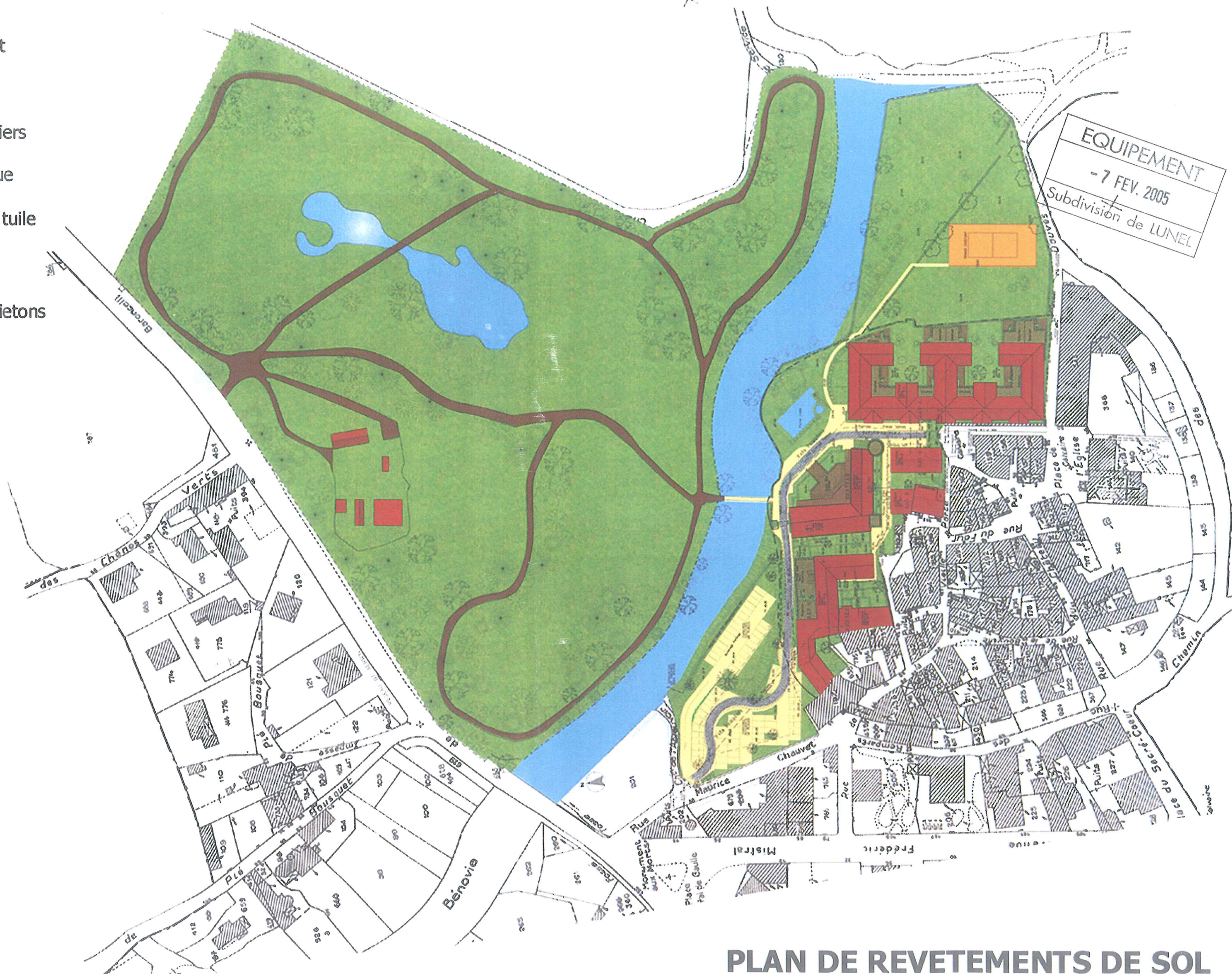




EQUIPEMENT  
- 7 FEV. 2005  
Subdivision de LUNEL



- |  |                  |
|--|------------------|
|  | Espace vert      |
|  | Eau              |
|  | Voie pompiers    |
|  | Terre battue     |
|  | Toiture en tuile |
|  | Terrasse         |
|  | Chemins piétons  |
|  | Solarium         |
|  | Stabilisé        |



EQUIPEMENT  
- 7 FEV. 2005  
Subdivision de LUNEL

## PLAN DE REVETEMENTS DE SOL