

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'AURILLAC

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
SPR D'AURILLAC**

**AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE**

MODIFICATION n°3

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION n°3

TABLE DES MATIERES

0 - INTRODUCTION	3
1. SECTEUR SAINT-EUGENE	6
2. AUTRES MODIFICATIONS DES PLANS REGLEMENTAIRES – MISES A JOUR.....	21
3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	27

0 - INTRODUCTION

Par délibération du 18 décembre 2008 la commune d'Aurillac a approuvé le dossier de création de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).

La ZPPAUP a été révisée en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), en application du Grenelle II de l'Environnement ; l'AVAP a été approuvée par le Conseil Communautaire du 28/11/2016.

En application de la loi n° 2016-925 promulguée le 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) approuvés sont donc automatiquement nommés **«Site Patrimonial Remarquable» (SPR)**.

Les règlements des AVAP et des ZPPAUP continuent toutefois à produire leurs effets.

Les objectifs de l'AVAP :

- Clarifier et départager ce qui relève du patrimoine ou non,
- Hiérarchiser le niveau d'intérêt du patrimoine,
- Faire partager les choix d'ensemble à la population et aux investisseurs,
- Harmoniser l'ensemble bâti traditionnel et réduire les erreurs de gestion de l'aspect urbain et architectural,
- Favoriser l'apport des aides financières relatives aux sites protégés (ANAH, OPAH),
- Obtenir l'appui de la Fondation du Patrimoine,
- Appliquer la défiscalisation Loi Malraux.

Le champ patrimonial couvre les intérêts :

- culturel,
- architectural,
- urbain,
- paysager,
- historique,
- archéologique.

Par délibération du 24 Juin 2021 la commune d'Aurillac a approuvé la modification n°1 de l'AVAP.

Par délibération du 29 Juin 2023 la commune d'Aurillac a approuvé la modification n°2 de l'AVAP.

La modification n°3 de l'AVAP

L'article 112 de la loi LCAP prévoit que le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peut-être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces.

Cette modification est prononcée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, dans le cas présent, la CABA, après enquête publique, après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France et après accord du représentant de l'État dans la Région.

Les objets de la présente modification de l'AVAP sont les suivants :

1 – Secteur Saint-Eugène

- Mettre à jour le plan suite au sinistre : chapelle incendiée en décembre 2022 (suppression de la protection sur l'immeuble ruiné)
- Adapter le règlement et compléter les adaptations mineures permettant des modifications, pour les immeubles de 2^e catégorie sur le secteur PD de Saint-Eugène

2 – Autres modifications des plans réglementaires / mises à jour :

- ré-évaluer le niveau de protection de constructions sur le secteur de Belbex
- compléter des protections d'éléments / détails

3 – Modification du règlement écrit :

- compléter et d'améliorer l'écriture des dispositions propres aux énergies renouvelables et dispositifs favorables aux économies d'énergie

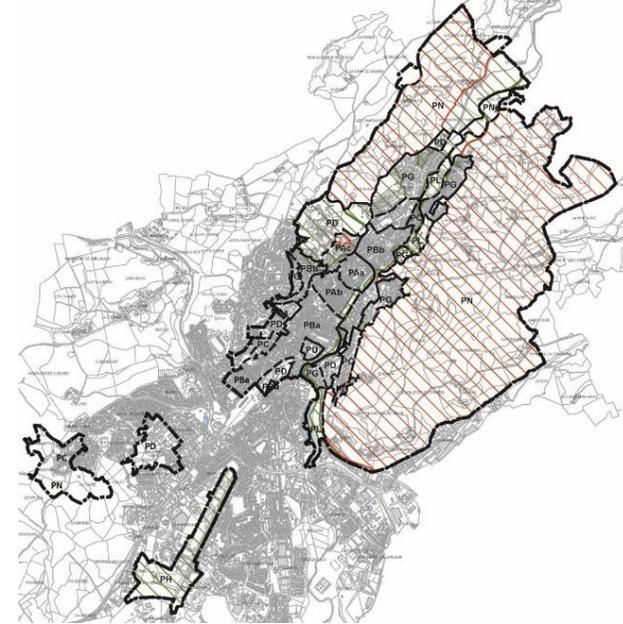
Les modifications du règlement écrit sont déclinées par des extraits sur la présente notice.
Le règlement écrit complet est versé au dossier de modification.

LE PERIMETRE DU SPR EST INCHANGE.

L'AVAP MODIFIEE EST COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DU PLUi.

- **Le secteur PA :** le secteur PA est le secteur de la ville intra-muros et secteur du château.
- **Le secteur PB :** le secteur PB correspond aux faubourgs et extensions de la ville ancienne ; il comprend :
 - Le secteur PBa, secteur du Square, avenue de la République, rue des Carmes, quartier de la gare...,
 - Le secteur PBb : boulevard Jean-Jaurès, est boulevard du Pont Rouge, ouest place d'Aurinques,
- **Le secteur PC :** le secteur PC couvre les quartiers pavillonnaires et de villas XIXème et XXème.
- **Le secteur PD :** le secteur PD est déjà occupé, en majeure partie, par des ensembles collectifs résidentiels et de grands équipements dans le centre et ses abords (hôpital, gare et Cité Administrative).
- **Le secteur PG :** le secteur PG couvre les extensions pavillonnaires récentes avec jardins (bâti bas et faible densité) visibles depuis la ville ancienne, le château..., ainsi que le secteur bâti de la motte de Belbex et ses abords.
- **Le secteur PH :** secteur PH couvre l'hippodrome.
- **Le secteur PL :** couvre le secteur des loisirs

RAPPEL DU PÉRIMÈTRE ET DES SECTEURS DE L'AVAP (INCHANGÉS)



RAPPEL DE LA LÉGENDE DE L'AVAP (INCHANGÉE)

	Périmètre de l'AVAP.		
	Limite de secteur		
	Site classé		
	Édifices classés au titre des Monuments Historiques		
	Édifices inscrits au titre des Monuments Historiques		
	Sol protégé au titre des Monuments Historiques		
	Immeuble reconnu pour ses particularités historiques, architecturales, urbaines et archéologiques (1ère catégorie)		
	Immeuble à structures bâties dominantes de type traditionnel (2ème catégorie)		
	Immeubles constitutifs de l'ensemble urbain ou d'accompagnement (3ème catégorie)		
	Immeubles non repérés comme patrimoine architectural		
	Ordonnancement urbain à respecter		
	Alignement imposé		
	Murs de clôture et soutènements		
	Muraille bâtie		
	Traces supposées de remparts		
	Passages ou accès à maintenir		
	Accès porte d'entrée		
	Axe de composition architecturale et urbaine		

		Hauteur maximale en cas de reconstruction ou de surélévation	
	Rez-de-chaussée		R+5
	R+1		R+6
	R+2		R+7
	R+3		R+8
	R+4		

	Espaces libres urbains exceptionnels à dominante minérale (esplanade, parvis) protégés et cours protégés		
	Cour		
	Cour couverte		
	Espaces sensibles		
	Espaces très sensibles (espaces ouverts à dominante de prairies)		
	Jardins d'agrément		
	Espaces boisés denses		
	Arbres alignés et rideaux d'arbres		
	Arbre protégé		
	Haie		
	Éléments architecturaux particuliers		
	Faisceaux de vue		
	Secteur à projets		
	Canaux et ruisseaux à conserver ou à restituer		

	Balcon		Pan de bois en encorbellement
	Chasse-roue		Pan de bois sans encorbellement
	Fenêtre		Porte
	Grille		Refend
	Inscription		Tour
	Monument		Vasque
	Arcs		Décor
	Pilastres		Cheminées
	Porche		Puits
	Kiosque		Vitrine - devanture
	Pont		Fontaine
	Escalier extérieur		Abreuvoir
	Pilier		Sculpture

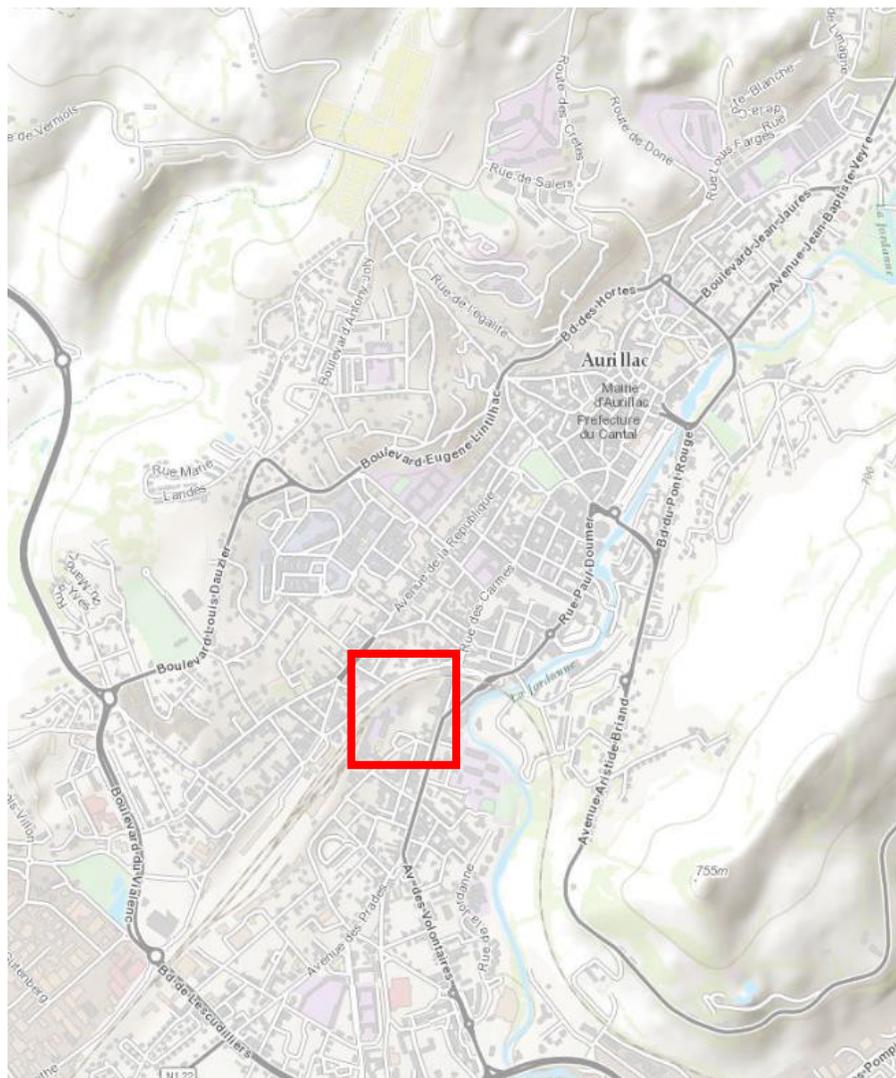
	Escalier repéré
	Escalier en vis
	Escalier à 2 volées
	Non déterminé
	Villa

Le 24 octobre 2016

1. SECTEUR SAINT-EUGÈNE

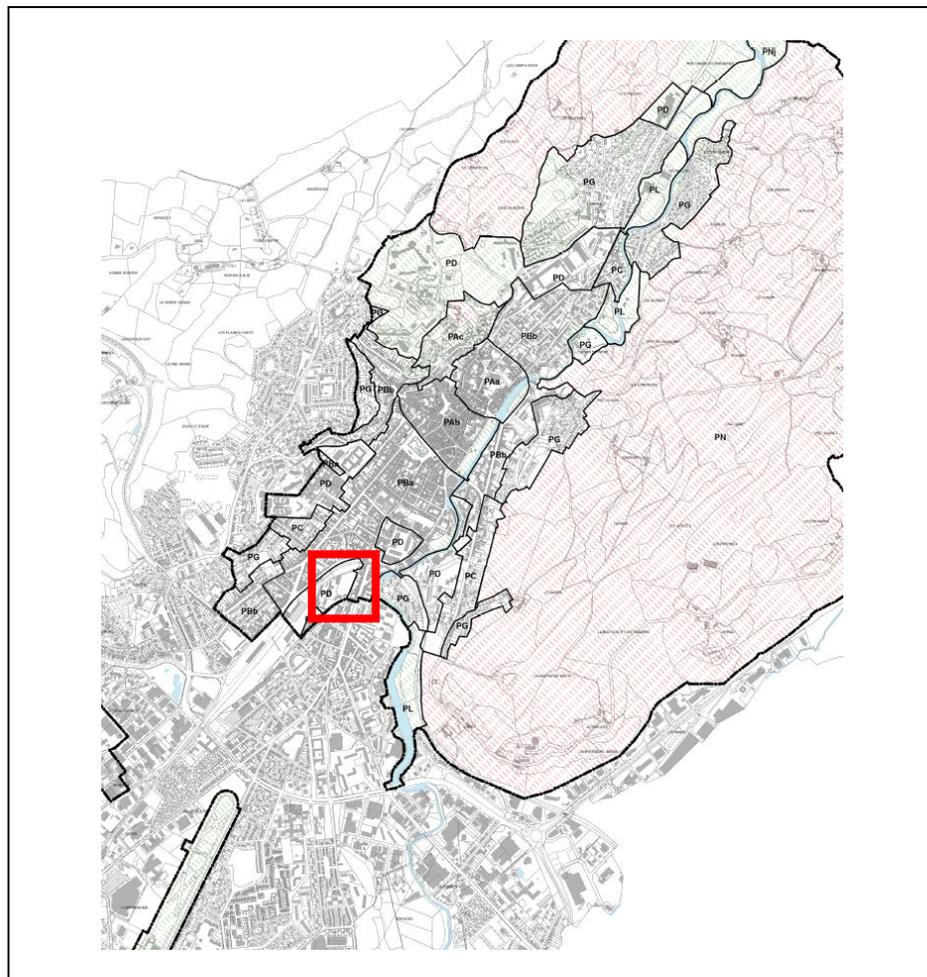
- État des lieux
- Projet urbain
- La modification de l'AVAP

SITUATION - POINT n°1
Secteur de Saint-Eugène



1 – SECTEUR SAINT-EUGENE -ETAT DES LIEUX

DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE DU SPR - POINT n°1
Secteur de Saint-Eugène



 Immeuble à structures bâties dominantes de type traditionnel (2ème catégorie)

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 28 novembre 2016, modifiée le 24/06/2021 et le 29/06/2023)

- Secteur PD
- Chapelle et immeuble principal protégés « immeubles à structures bâties dominantes de type traditionnel » (2^e catégorie)

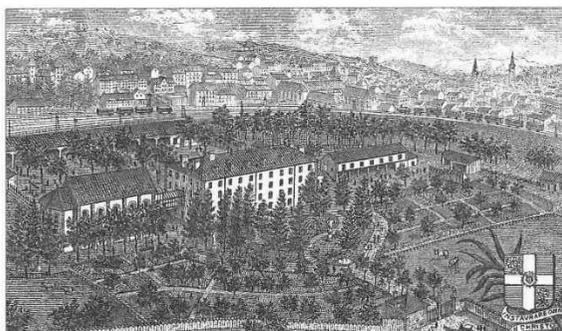
1 – SECTEUR SAINT-EUGENE -ETAT DES LIEUX

DE LA PLACÉ DES CARMES AU COLLÈGE GERBERT

COLLÈGE GERBERT, ANCIENNEMENT INSTITUTION SAINT-EUGÈNE

Rue du Cayla

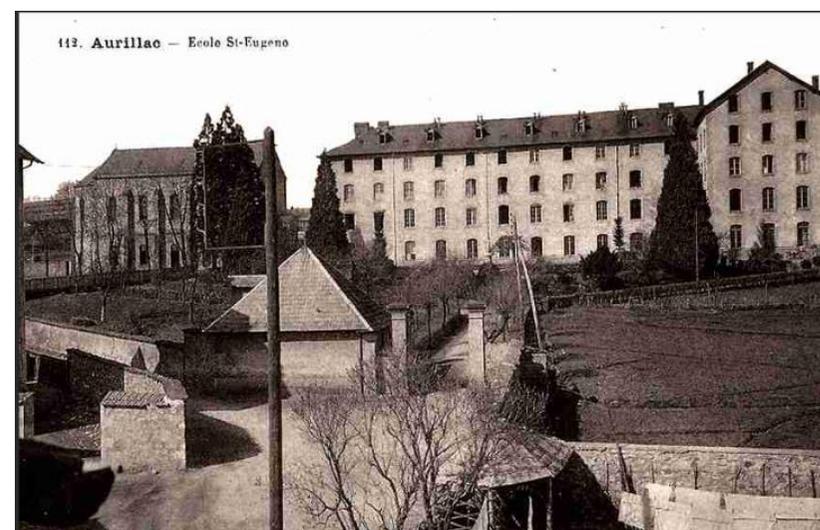
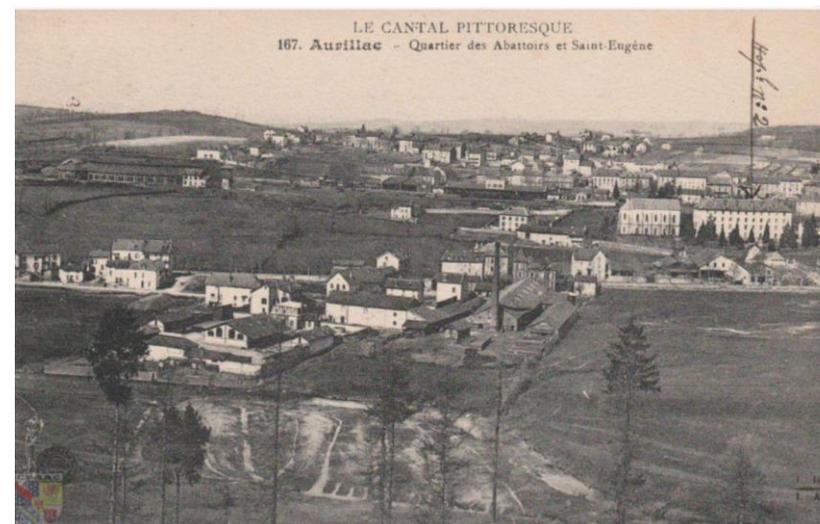
En 1880, à la suite de la décision du conseil municipal de ne plus louer aux frères des écoles chrétiennes le local où se trouvait l'école supérieure qu'ils dirigeaient depuis près de quarante ans, un comité de soutien présidé par Félix de Parieu, sénateur et ancien ministre, se forme pour essayer de trouver une solution pour que les frères restent à Aurillac. On décide de construire un bâtiment neuf. Une souscription est ouverte par le diocèse auprès des Cantaliens et des Auvergnats de Paris. Le comité achète un pré de 2,5 hectares, le pré Varet, situé entre la gare et la route d'Arpajon, en pleine campagne, emplacement calme et ensoleillé, idéal pour un internat. L'architecte Puech élabore les plans. Les travaux commencent sous la direction de Calixte Lamouroux : dix mois et 223 000 francs sont nécessaires pour que le bâtiment de trois étages voie le jour. L'inauguration a lieu le dimanche 11 décembre 1881. La fête réunit tous les membres bienfaiteurs et les 155 ouvriers. Le nom de Saint-Eugène est choisi en hommage à l'entrepreneur Lamouroux qui a perdu son fils Eugène très jeune. Le nouvel établissement ouvre ses portes le 16 janvier 1882 sous la direction du père Gérardien avec 245 élèves dont 150 pensionnaires. En 1884-1885 est construite la vaste chapelle à côté du bâtiment principal auquel elle est reliée par une passerelle de fer. Le collège trouve vite sa renommée. En 1893 le frère Hildebert Joseph devient directeur puis le frère Anselme Prosper en 1901.



Carte publicitaire que les pensionnaires ont plaisir à envoyer à leurs amis montrant le site champêtre de l'institution : parc d'agrément, cours ombragées et cela aux portes de la ville et tout près du chemin de fer.

En 1905 Saint-Eugène est touché par les nouvelles lois sur les congrégations et doit fermer ses portes. Le séminaire de Pleaux s'installe dans les locaux vacants ainsi que l'école presbytérale de Notre-Dame-aux-Neiges. Saint-Eugène reprend vie et devient collège secondaire classique et moderne Pleaux-Saint-Eugène sous la direction de l'abbé Bessière... Il adopte le même programme que les lycées. Les élèves affluent de nouveau. En 1910 on compte 245 élèves : c'est la grande période de prospérité. En 1912, on construit l'aile nord-est pour abriter le petit séminaire appelé section Saint-Paul. Mais la guerre arrête tout projet : une partie des locaux est utilisée comme hôpital militaire, de nombreux professeurs sont mobilisés. Après la guerre, sous l'abbé Lathélise, l'institution reprend son essor et l'effectif remonte à 400 élèves entre 1925 et 1935. En 1926 est créée l'association

sportive : foot, rugby, basket, qui crée une véritable communauté entre élèves et familles. Lors de la guerre de 1939-1945, une partie de la maison est à nouveau réquisitionnée comme hôpital mais, cette fois, l'effectif reste constant en raison de l'afflux des réfugiés : 518 élèves en 1945, 500 dans les années 1950. En 1964 l'institution signe le contrat d'association avec l'État. Le nombre d'élèves augmente rapidement : 359 en 1960, 892 en 1975. De nouveaux locaux sont nécessaires : en 1960-1961 bâtiment pour le primaire, en 1967-1968 bâtiment du premier cycle, laboratoire et gymnase. En 1977, c'est la fusion avec l'école Saint-Jean-Baptiste-de-la-Salle et l'école Albert ; un collège technique bois-menuiserie ouvre dans une annexe côte de Reyne. La mixité se met en place. L'ancienne chapelle devient salle d'étude. Les 17, 18, et 19 juin 1983, Saint-Eugène fête son centenaire.



A gauche extrait de « Histoire des Rues d'Aurillac, Claude Grimmer, éditions Gérard Tisserand, diffusion De Borée.

HISTORIQUE - POINT n°1

Secteur de Saint-Eugène

1880 - Constitution de la Société St Eugène (nom du fils de l'entrepreneur des travaux) qui lance une souscription auprès des Cantaliens et des Auvergnats de Paris pour construire une nouvelle école dirigée par les Frères des Ecoles Chrétiennes.

1881- Construction du bâtiment principal, rue du Cayla

1884 : Ouverture d'une vaste chapelle à côté de l'institution St-Eugène (collège Gerbert)

1960-1990- Poursuite des constructions.

Ecole de garçons à l'origine, la mixité se met progressivement en place avec l'arrivée des filles à St Eugène.

Les enseignants religieux sont progressivement remplacés par des laïcs.

1993- Les trois établissements catholiques d'Aurillac (St Eugène, St Joseph (avenue des Prades, établissement à l'origine réservé aux filles), St Géraud) se regroupent en réseau pour former le Groupe Gerbert.

2009- Dévolution de Tutelle par l'Institut des Sœurs de Saint-Joseph à la Tutelle Diocésaine.

Le Groupe Gerbert reste cependant associé à l'Institut des Sœurs de Saint-Joseph.

Ensemble Scolaire Gerbert.

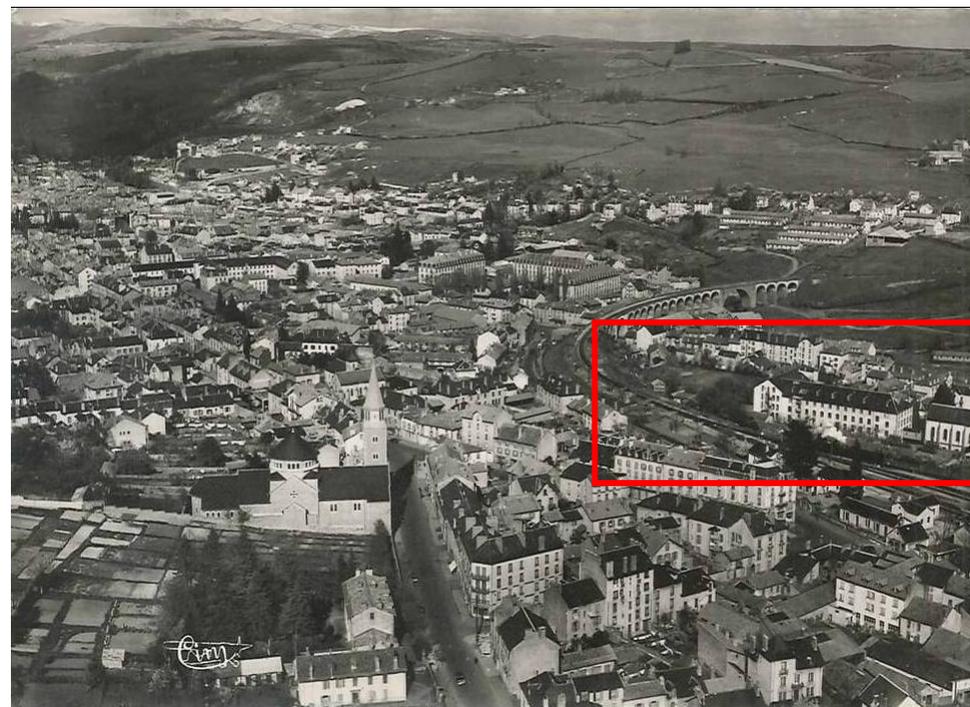
2010- Le Groupe Gerbert devient l'Ensemble Scolaire Gerbert avec une identité propre à chacun des deux sites Saint-Eugène et Saint-Joseph.

2013-2016 :

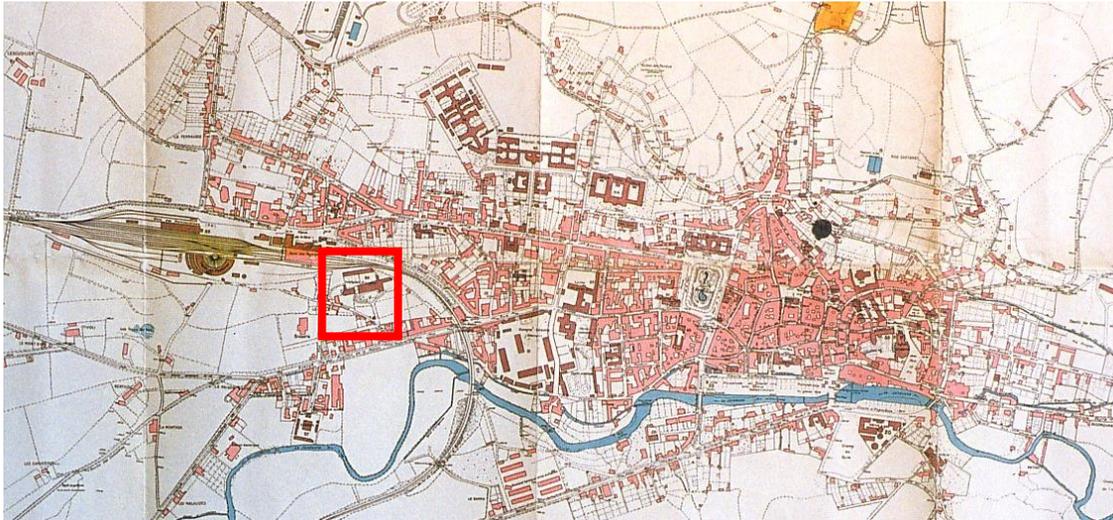
Fermeture partielle et progressive du site St Eugène

Regroupement progressif de l'école, du Collège et du Lycée sur le site, avenue des Prades

29/12/2022 : incendie de la chapelle



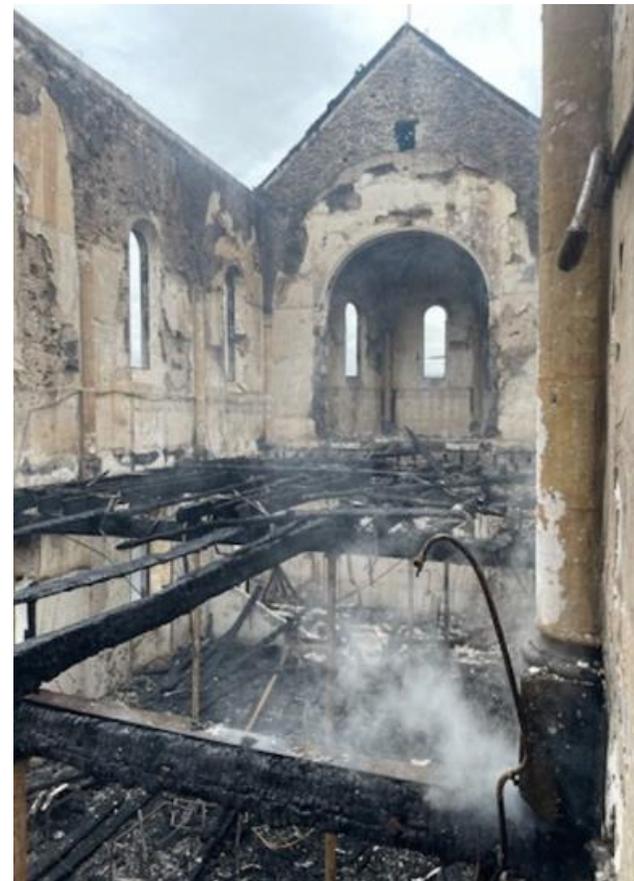
HISTORIQUE - POINT n°1
Secteur de Saint-Eugène



Plan Topographique de la ville d'Aurillac 1922



POINT n°1
Secteur de Saint-Eugène
29 décembre 2022 : incendie de la chapelle



POINT n°1
Secteur de Saint-Eugène
Le développement de l'ensemble scolaire coté voie ferrée



Le site a été doté de nouveaux bâtiments scolaires au nord, dont un gymnase à gauche ; un terrain de sport occupe l'extrémité est



Le site est visible (« barre » des parties les plus récentes de l'établissement) vu depuis le nord de la voie ferrée, ici depuis l'avenue Milhaud, au droit du carrefour avec l'avenue de la Gare

POINT n°1
Secteur de Saint-Eugène
LE PROJET URBAIN : PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le site doit être totalement refondu à partir d'un projet d'ensemble, en correspondance avec un projet plus large, vers le sud

Motivation socio-économique

Accueillir des résidents

(source Citadia 2024)

En 2021, la ville d'Aurillac accueille 25 815 habitants.

La croissance démographique est négative, avec un taux annuel de -0,3% depuis 2014.

Mais ! Un net ralentissement de la baisse démographique comparativement à la période précédente (-1,5 % par an entre 2009 et 2014), qui semble se stabiliser (selon les données 2021).

Renversement de tendance concernant son attractivité migratoire avec un solde qui devient positif (+0,5 % par an).

DES ÉVOLUTIONS FAVORABLES SUR LE PLAN ÉCONOMIQUE

- le nombre d'emplois se stabilise (alors qu'il était en forte décroissance au cours des 5 années précédentes) ;
- l'emploi salarié privé est en croissance depuis 2016
- le nombre de demandeurs d'emploi est en net recul, pour atteindre en 2022 son plus faible niveau depuis 14 ans.
- Progression des actifs occupés demeurant en dehors d'Aurillac : progression des déplacements domicile-travail.

Motivation paysagère

(source Citadia 2024)

VERS UNE NOUVELLE TRAME PAYSAGÈRE : UN MAILLAGE À ACCROCHER AU CONTEXTE ACTUEL : VERS DES «PAS JAPONAIS» VERTS

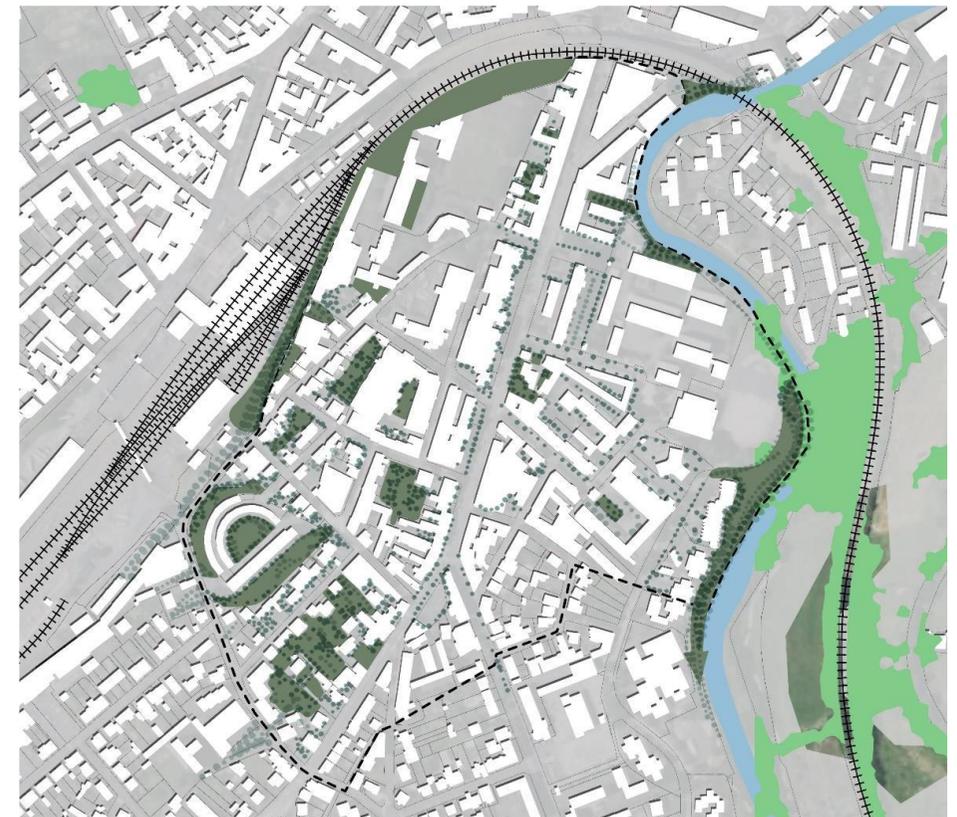
Le contexte naturel, paysager est très important pour le cadre de vie. Il est à la fois, très proche du site d'étude (bord de la Jordanne & promenade Bocholt menant vers le centre-ville) tout en étant assez peu perceptible au sein du quartier.

Il est proposé de retrouver un maillage paysager et des porosités vertes s'appuyant sur les éléments en place :

- Bords de Jordanne & promenade Bocholt ;
- Délaissés verts en pieds d'immeubles ;
- Coeurs d'îlot privés perceptibles depuis les espaces publics & voies ;

Tout en les raccordant et en disposant de nouveaux espaces :

- **Espaces tampons en bords de voie ferrée ;**
- Espaces publics & parvis aménagés ;
- Plantations en **bordures de voies** (arbres et sols), sous forme de **corridors multitâches** venant :
 - **connecter les «cœurs paysagers»,**
 - améliorer le **cadre de vie** par le paysagement,
 - participer à la **fraicheur urbaine** (ou lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbain),
 - **sécuriser** les trottoirs et/ou voies modes doux,
 - **limiter la vitesse** sur les voies arborées (rétrécissement du champs visuel),



Trame paysagère projetée/ Citadia Conseil - 2024

Organisation, circulations, liens avec les quartiers environnants

(source Citadia 2024)

REPARTIR DE L'EXISTANT ET DES PHASES DE TESTS POUR PROPOSER UN SYSTÈME FONCTIONNEL

Très routier, le quartier des Pupilles / St Eugène est également maillé par des voies excluant souvent le piéton (et plus généralement les modes doux) tout en desservant de manière inégale les deux rives de l'avenue des Pupilles de la Nation.

Sur cette **avenue centrale** il été convenu de :

- **Réduire le nombre de voies roulantes** : une voie VL en double sens ;
- Disposer des **bandes douces** (ou pistes douces) ;
- Disposer du **stationnement longitudinal** ;
- **Paysager les abords** (arbres de hautes tiges & sols).

Sur les **axes secondaires**, il est proposé de :

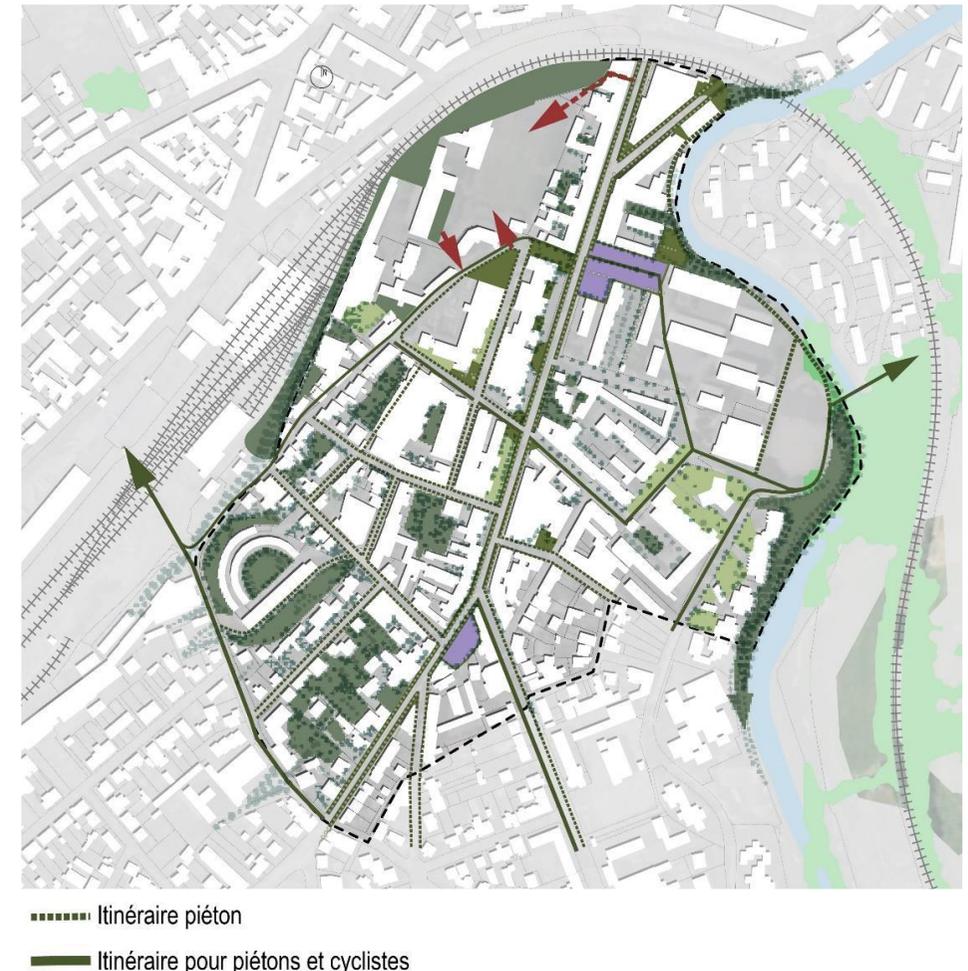
- Rue du **Cayla** : mettre un **sens unique «montant»** jusqu'à la rue de Firminy (à noter la nécessité de passages livraisons SNCF ponctuelles) ;
- Affirmer le sens unique inverse de la rue du Coq Vert / rue Salvador Allende ;
- Affirmer le sens unique descendant de la rue Jean de Bonnefon ;
- Mettre en sens unique montant la rue Robert d'Humières ;

Mailler la rive est de l'avenue centrale :

- **boucler** la rue de la Jordanne,
- **connecter le nouvel îlot** de la Jordanne,
- **repandre un fonctionnement en sens unique ne venant pas imposer un cadre trop routier.**

L'îlot Saint Eugène sera à désenclaver :

- **Double accès roulant** (idéalement en sens uniques), en faisant face au centre de tri actuel (à reformuler) ;
- **Accès doux** en nord d'îlot, reprenant un passage existant.



POINT n°1
Secteur de Saint-Eugène
PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Plusieurs scénarii programmatiques ne sont pas encore arbitrés.

(source Citadia 2024)

Sur le site St Eugène le propriétaire le bailleur social Polygone doit lancer mi-mars une consultation pour retenir une équipe de maîtrise d'œuvre en juin 2024 qui définira un programme d'aménagement du site avec la définition de lots.

Éléments de programme

- **Le quartier accueillera environ 170 logements** visant à loger les salariés des entreprises de pôle microbiologie.
- L'aménagement du site intégrera une dimension paysagère avec une place importante pour les mobilités douces.
- **En parallèle le bâtiment du lycée, protégé par l'AVAP, sera réhabilité pour accueillir une résidence de 57 logements pour l'accueil de jeunes actifs.**

Orientations retenues

- Disposition d'une opération globale d'habitat mixte (locatif social, accession, libre),
- Proposer des gabarits de bâtiments hauts par cohérence avec quartier,
- Futurs bâtiments souhaités qualitatifs,
- Nécessité de ménager un espace tampon avec les voies ferrées,
- Positionnement d'un parking silo venant gérer le stationnement, en position basse (en option, sur îlot centre de tri postal)
- Nécessité de gommer l'enclavement actuel du site : le connecter largement aux abords et le concevoir comme une portion du quartier global,
- Connexion du secteur à la trame d'espaces publics futur, disposition d'espaces publics en cœur de site invitant les usagers extérieurs,
- Conservation du bâtiment central patrimonial et disposition de vocations plutôt tertiaires en rez-de-chaussée, afin d'attirer des actifs et ne pas faire uniquement du résidentiel

- En parallèle le bâtiment du lycée, protégé par l'AVAP, sera réhabilité pour accueillir une résidence de 57 logements pour l'accueil de jeunes actifs.

La façade nord du bâtiment de l'ancien lycée



Ph CM



Ph CJ

*La façade nord est située contre le haut soutènement qui contient le terrain.
Le rez-de-chaussée accessible se trouve au premier étage dont les baies ont été modifiées.*

La façade a subi des ajouts pour l'accessibilité (escaliers, passerelle) et un conduit de cheminée.



Ph CJ



La présence du bâtiment va imprimer les autres aménagements, sera un élément moteur, avec une modernité respectueuse de l'ancien.

Adaptations mineures :

La démolition peut être toutefois autorisée :

- pour les excroissances, ajouts ou parties d'édifices dont la valeur historique ou esthétique n'est pas avérée,

Des modifications peuvent être autorisées :

- pour la restitution motivée ou documentée des immeubles ou parties d'immeubles,
- pour la restauration des parties dégradées,
- pour l'insertion d'une devanture commerciale, sous condition de respecter l'architecture (ordonnancement de la façade, typologie, ...)
- pour les menuiseries d'immeubles à condition qu'ils soient postérieurs à 1948
- pour l'accessibilité PMR
- pour les adaptations architecturales dans le secteur PD de Saint-Eugène, sous condition de s'inscrire dans la composition et l'ordonnancement des façades.

MODIFIER L'AVAP

LES POINTS DE BLOCAGES ACTUELS

Le diocèse souhaite vendre la chapelle,

- il n'a plus les capacités financières pour assurer l'immeuble sinistré
- les lieux sont squattés, dégradés
- danger potentiel pour des personnes, « intrus »
- risque de nouvelles dégradations sur le site et sur les autres immeubles
- Problème des assurances,

Impossibilité réglementaire de démolir la Chapelle

Permis de démolir – PD 015 014 23 A0009

Date de dépôt 21/08/2023 / Majoration de délai 2 + 1 le 28/08/2023

LE REFUS DE PERMIS DE DEMOLIR, EMIS PAR L'UDAP

(1) motif du refus :

- La chapelle St Eugène est repérée en 2ème catégorie pour son intérêt patrimonial (immeuble à structures bâties dominantes de type traditionnel) au Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'AURILLAC approuvé le 28/11/2016, modifié les 24/06/2021 et 29/06/2023.

- L'article 0.4 du règlement du SPR interdit la démolition de ces édifices repérés, en conséquence il doit être émis à ce jour un avis défavorable à la démolition demandée.

LES POINTS DES BLOCAGE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

La mise en œuvre du projet est conditionnée par la démolition de la chapelle

Si la démolition de la chapelle n'est pas possible, l'aménageur Polygone n'achètera pas cette partie du site.

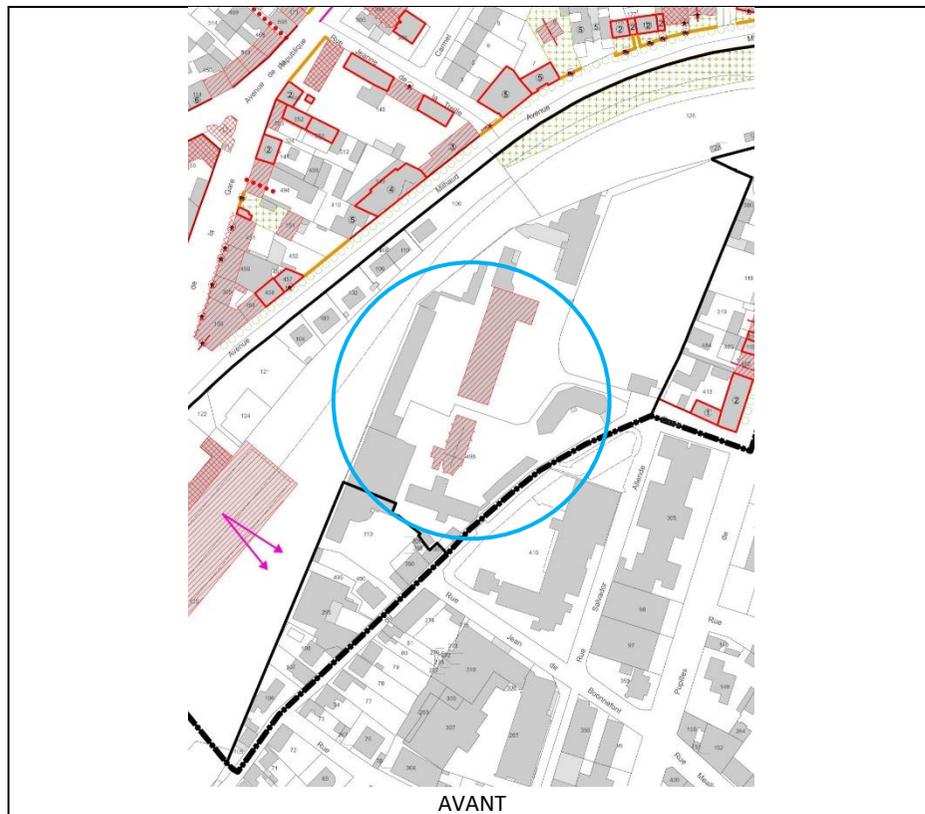
Cela remet en cause la mise en œuvre du projet :

- capacités en surfaces pour logements, espaces publics, stationnements, équipements ou services...
- « image » du lieu et « danger » potentiel: pas de projet si la ruine reste en place
- Si le foncier n'est pas élargi, remise en cause du fonctionnement et des circulations sur l'îlot

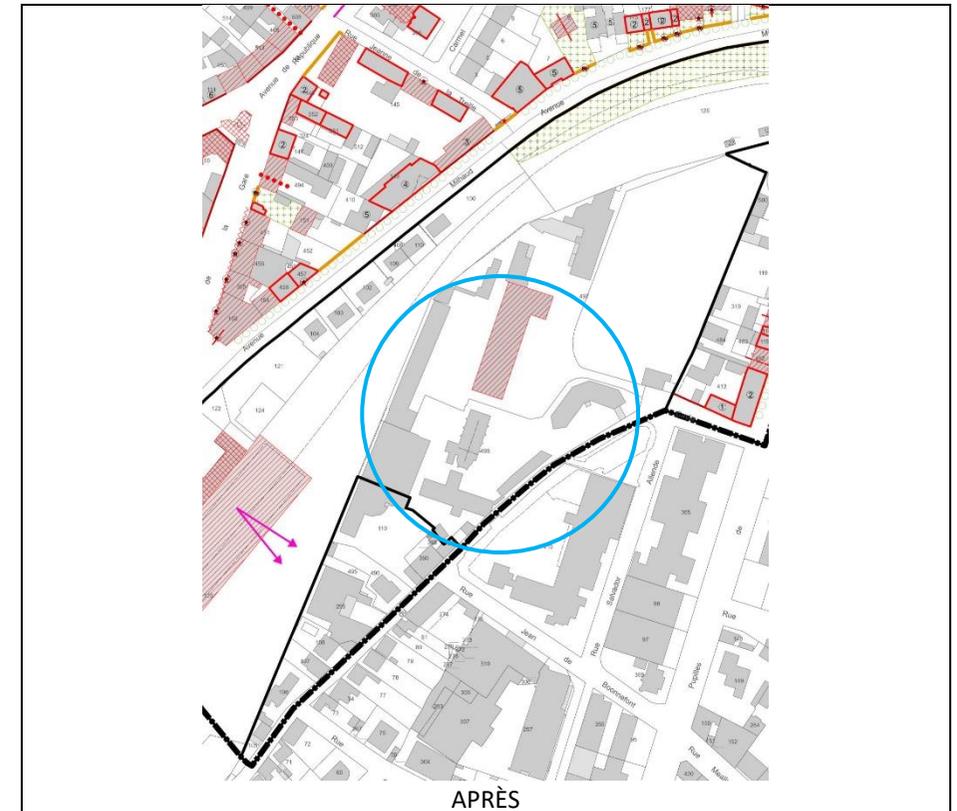
CONCLUSIONS

- on conserve le secteur PD
- on conserve la protection « 2^e catégorie » sur l'immeuble principal : conservation du bâti pour réalisation de logements
(l'engagement de conservation est déjà acté par le titulaire de l'opération ; l'immeuble est cité comme cœur d'opération dans l'étude urbaine).
- on supprime la protection « 2^e catégorie » sur la chapelle

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 28 novembre 2016, modifiée le 24/06/2021 et 29/06/2023)



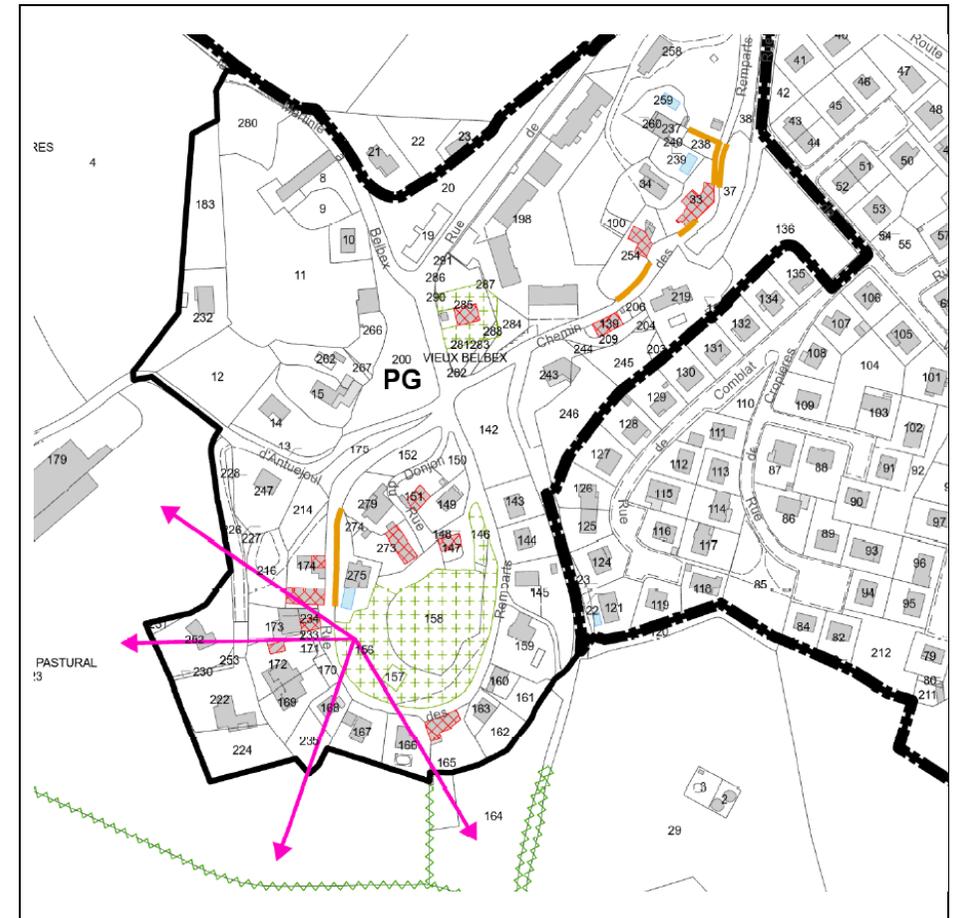
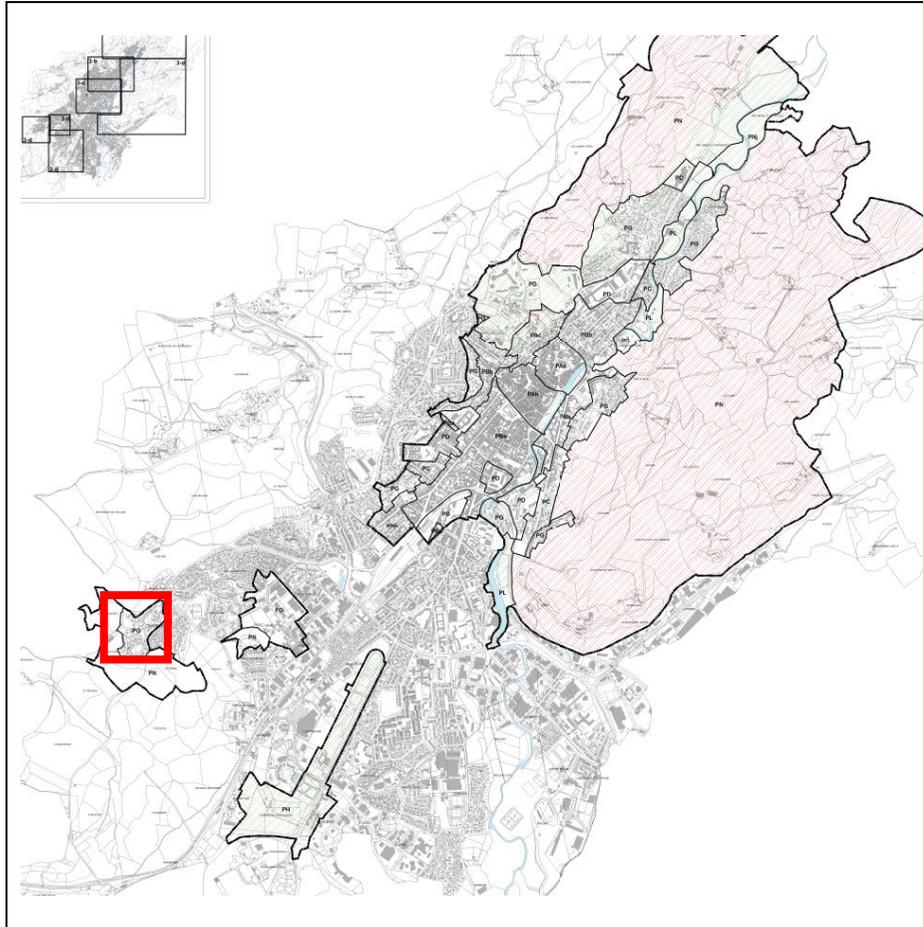
MODIFICATION REGLEMENTAIRE



2. AUTRES MODIFICATIONS DES PLANS REGLEMENTAIRES – MISES A JOUR

DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE - POINT n°2
Secteur Belbex

Plan situation



ETAT ACTUEL (AVAP créée le 28 novembre 2016, modifiée le 24/06/2021 et le 29/06/2023)

- Secteur PG
- Correction d'erreurs, mises à jour

2 – AUTRES MODIFICATIONS DU PLAN RÉGLEMENTAIRE DE L'AVAP

SITUATION - POINT n°2a
Secteur de Belbex

Corrections d'erreur matérielle
 Mises à jour



1



2



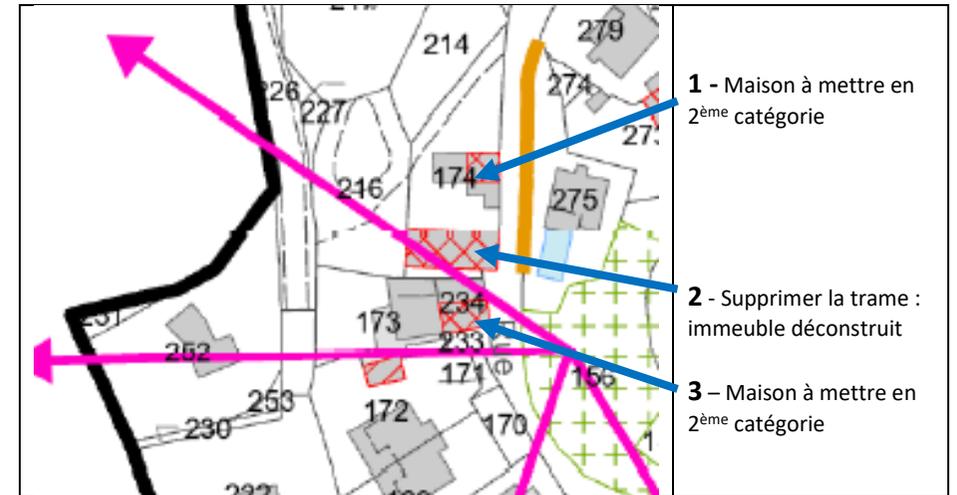
2 (démoli)



3



2 (démoli)



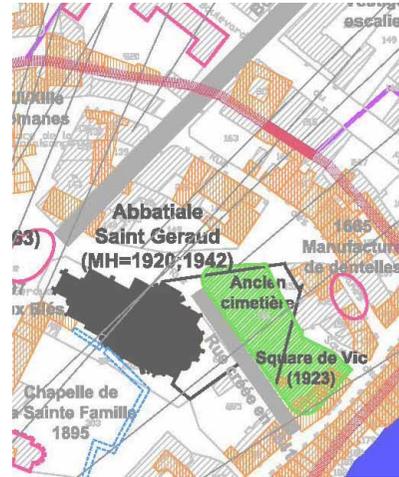
2 – AUTRES MODIFICATIONS DU PLAN REGLEMENTAIRE DE L'AVAP

SITUATION - POINT n°2b
Centre historique

Entre rue des Dames et Rue Font de l'Aumône AB151



Localisation de l'ancien cimetière
 Extrait carte historique VR 2016

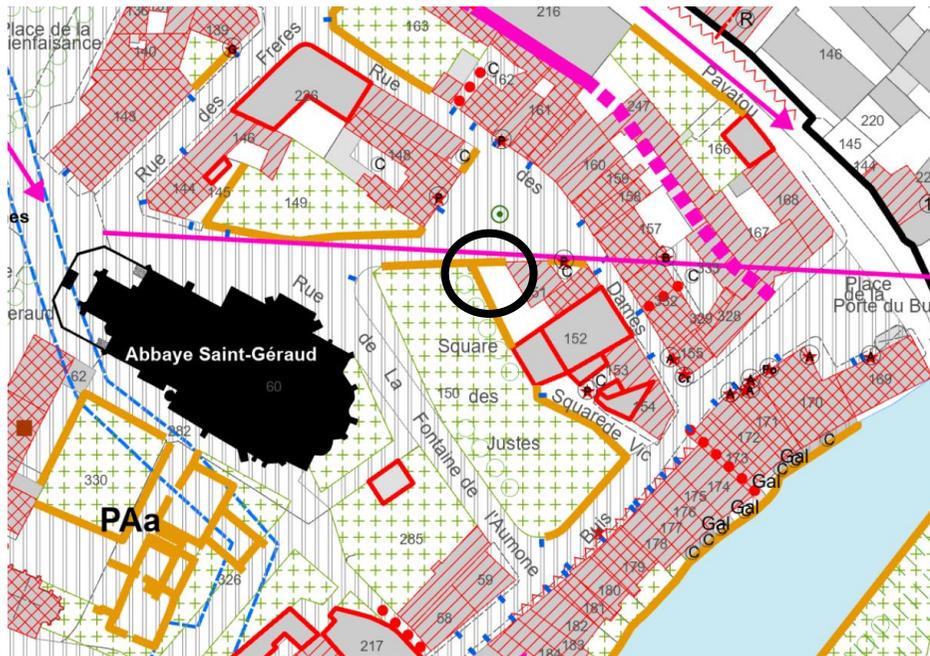


Marqueur mortuaire de l'ancien cimetière inscrit dans la clôture d'une parcelle

Détail à identifier et à préserver
(mise à jour du document graphique)



Parcelle AB151

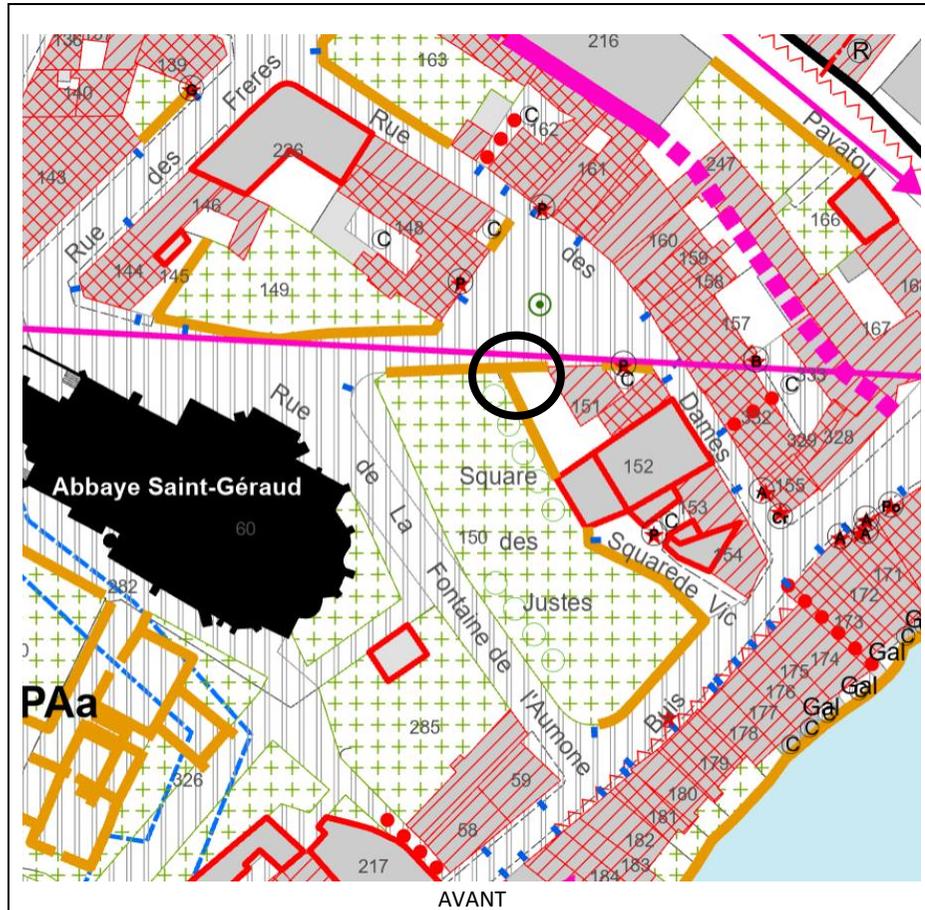


Localisation au document graphique

2 – AUTRES MODIFICATIONS DU PLAN REGLEMENTAIRE DE L'AVAP

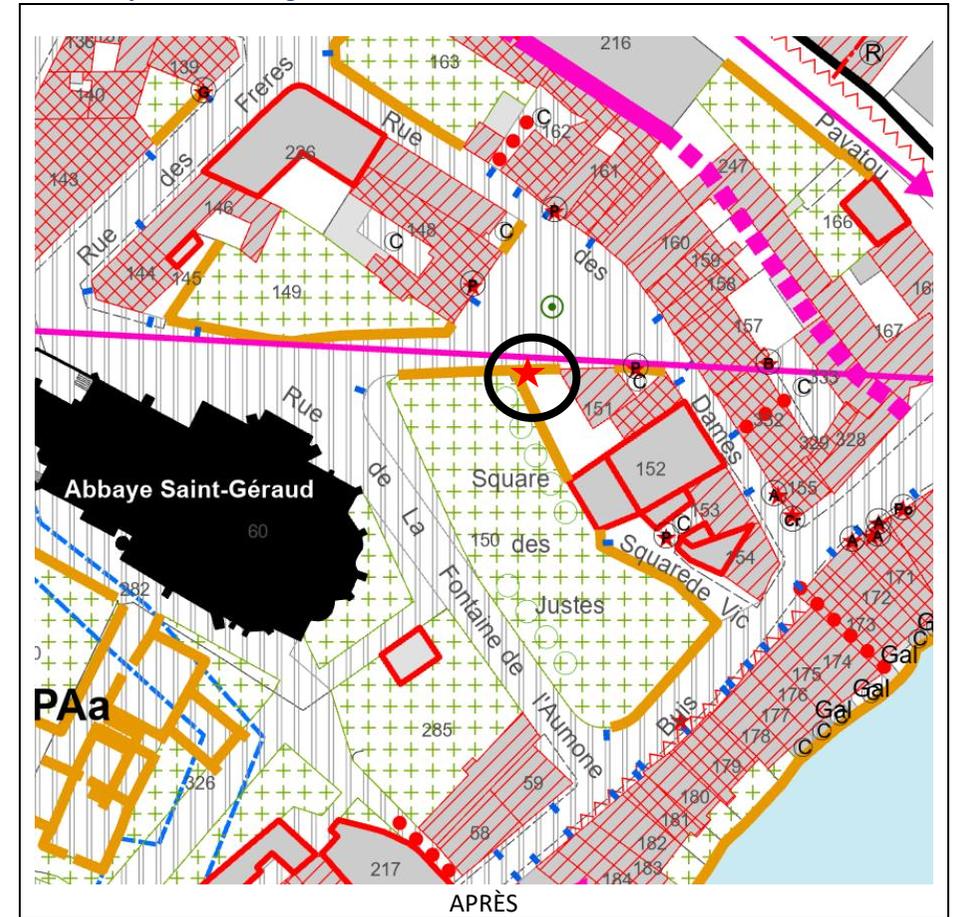
POINT n°2b
Centre historique
Entre rue des Dames et Rue Font de l'Aumône AB151

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 28 novembre 2016, modifiée le 24/06/2021 et 29/06/2023)



MODIFICATION REGLEMENTAIRE

- Ajout étoile rouge sur le mur



2 – AUTRES MODIFICATIONS DU PLAN REGLEMENTAIRE DE L'AVAP

3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Concernant des dispositions propres aux énergies renouvelables et dispositifs favorables aux économies d'énergie

- Complément, page 23 du règlement

0.4. 2^{ème} CATEGORIE : IMMEUBLE A STRUCTURES BATIES DOMINANTES DE TYPE TRADITIONNEL

Ces immeubles sont repérés au plan par un hachurage rouge.



Adaptations mineures :

La démolition peut être toutefois autorisée :

- *pour les excroissances, ajouts ou parties d'édifices dont la valeur historique ou esthétique n'est pas avérée,*

Des modifications peuvent être autorisées :

- *pour la restitution motivée ou documentée des immeubles ou parties d'immeubles,*
- *pour la restauration des parties dégradées,*
- *pour l'insertion d'une devanture commerciale, sous condition de respecter l'architecture (ordonnancement de la façade, typologie, ...)*
- *pour les menuiseries d'immeubles à condition qu'ils soient postérieurs à 1948*
- *pour l'accessibilité PMR*
- *pour les adaptations architecturales dans le secteur PD de Saint-Eugène, sous condition de s'inscrire dans la composition et l'ordonnancement des façades.*

- **Modification, page 9 du règlement**

Le décret n°2017-456 du 31 mars 2017 en application de la loi LCAP du 7 juillet 2016 précise :

« Art. D. 631-13.-Le règlement mentionné au 2° du I de l'article L. 631-4 peut prévoir la possibilité d'adaptation mineure de ses prescriptions à l'occasion de l'examen d'une demande d'autorisation de travaux en application de l'article L. 632-1. En cas de mise en œuvre de cette possibilité, l'accord de l'architecte des Bâtiments de France est spécialement motivé sur ce point.

L'avis de la Commission locale du SPR n'est pas imposée pour les adaptations mineures, le règlement actuel est donc modifié.

Rédaction actuelle :

A.4. ADAPTATIONS MINEURES :

Le règlement peut prévoir des conditions d'adaptations mineures qui permettront à l'architecte des Bâtiments de France, en tant que de besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert. Ces conditions doivent toutefois être clairement prédéfinies et de portée limitée ; leur application est soumise à la commission locale en application de l'article L.642-5 du code du patrimoine (circulaire du Ministère de la Culture du 2 mars 2012).

Suppression de :

« leur application est soumise à la commission locale en application de l'article L.642-5 du code du patrimoine (circulaire du Ministère de la Culture du 2 mars 2012) ».

CHAPITRE II-1 : CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

II.1.1. LES CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ET TUILES SOLAIRES

Les équipements solaires peuvent être admis sur des pans de toitures ~~non visibles depuis le domaine public (vues de près et vues lointaines)~~, dans les conditions fixées ci-après par secteurs :
~~— Ils doivent être clos, rassemblés en partie basse de la couverture et intégrés au pan de toiture (sans surépaisseur).~~

Les équipements solaires peuvent être admis sur des façades non visibles depuis le domaine public sous réserve de faire partie intégrante du projet architectural.

Lorsque le dispositif est implanté en toiture terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Les panneaux (tedlar, structure porteuse, cellules...) doivent être de teinte uniformément noire et mate.

En secteurs PA, PB et sur les bâtiments protégés en secteurs PN et PD (1^{ère} et 2^e catégories),

Ils sont interdits sur les toitures et façades des bâtiments visibles,

- depuis l'espace public,
- et/ou depuis les voies d'accès
- et/ou depuis les perspectives paysagères proches et lointaines,
- et/ou sur le pourtour de la ville haute (les immeubles bâtis sur les remparts)

Toutefois, ils peuvent être posés sur un appentis ou une toiture secondaire (véranda...), une annexe ou au sol.

En secteur PC, PD, PG, PH, PL, sauf sur les immeubles protégés en 1^{ère} ~~et 2^e~~ catégorie

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, sur les couvertures, à condition :

- de s'insérer dans la composition de la couverture
- soit de couvrir l'ensemble du pan de couverture de manière homogène
- Soit de créer une bande continue homogène située au tiers inférieur de la pente de toiture
- Sur les bâtiments possédant des croupes seules les ardoises et tuiles photovoltaïques peuvent être autorisées

Lorsque le dispositif est implanté en toiture en pente, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires ;
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faitage à l'égout et à la rive de toit ; les édifices présentant un fort impact paysager devront être uniquement gérés par des tuiles ou ardoises photovoltaïques
- les cadres doivent être de teinte sombre et ne pas être en saillie par rapport au matériau de couverture.

La dimension et la position des capteurs doivent s'harmoniser avec celles des châssis de toiture lorsqu'ils existent.

En tous secteurs :

Le couvrement continu d'espaces naturels ou agricoles sous forme de champs solaires est interdit.

La disposition réglementaire :

Les équipements solaires peuvent être admis sur des pans de toitures non visibles depuis le domaine public (vues de près et vues lointaines), dans les conditions fixées ci-après par secteurs :

- Ils doivent être alors rassemblés en partie basse de la couverture et intégrés au pan de toiture (sans surépaisseur).

Les équipements solaires peuvent être admis sur des façades non visibles depuis le domaine public sous réserve de faire partie intégrante du projet architectural.

Est remplacée par :

Les équipements solaires peuvent être admis sur des pans de toitures dans les conditions fixées ci-après par secteurs.

Les équipements solaires peuvent être admis sur des façades non visibles depuis le domaine public sous réserve de faire partie intégrante du projet architectural.

La disposition :

En secteur PC, PD, PG, PH, PL, sauf sur les immeubles protégés en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, sur les couvertures, à condition :

.../...

Est remplacée par

En secteur PC, PD, PG, PH, PL, sauf sur les immeubles protégés en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, sur les couvertures, à condition :

.../...

Ces modifications permettent de simplifier l'instruction et d'ouvrir des transformations en couvertures pour les bâtiments non protégés et ceux qui sont en 2^{ème} catégorie, situés en secteurs PC, PD, PG, PH, PL où le patrimoine bâti protégé est plus ponctuel.