

# COMMUNE DE BRETENOUX

## Transformation de la ZPPAUP en AVAP/SPR

### QU'EST-CE QU'UNE AVAP/SPR ?

Le législateur a souhaité simplifier la protection des secteurs sauvegardés et des AVAP / ZPPAUP en les fusionnant dans un unique dispositif : les « sites patrimoniaux remarquables » (SPR), par l'article 75 de la loi CAP. Les « Sites Patrimoniaux Remarquables » sont "les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».

L'AVAP/SPR est à l'initiative de la (ou des) commune(s), sur tout espace présentant un intérêt patrimonial. C'est une servitude d'utilité publique annexée au PLU, qui comprend au sein d'un périmètre délimité, un règlement, contenant des prescriptions, visant la mise en valeur du bâti et des paysages en y intégrant les objectifs de développement durable.

Le régime d'autorisation au titre de l'AVAP/SPR est voisin de celui de la ZPPAUP : tous les travaux ayant pour objet de modifier l'aspect d'un immeuble bâti ou non sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente en matière d'autorisation. Il peut s'agir de travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation ou de modification de l'aspect extérieur d'un immeuble : réfection de couverture, remplacement de menuiseries, traitement de façade...

### LES DOCUMENTS DE L'AVAP/SPR ?

Le dossier d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est constitué de quatre documents :

- le rapport de présentation présente les objectifs de l'AVAP, fondés sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental;
- le règlement comprend des prescriptions relatives à l'insertion des projets et à la mise en valeur des patrimoines ;
- les documents graphiques précisent le ou les périmètres et localisent les prescriptions du règlement.
- Le repérage patrimonial qui identifie les bâtiments en fonction de leur valeur patrimoniale.

**L'ensemble de ces documents sont consultables en mairie.**

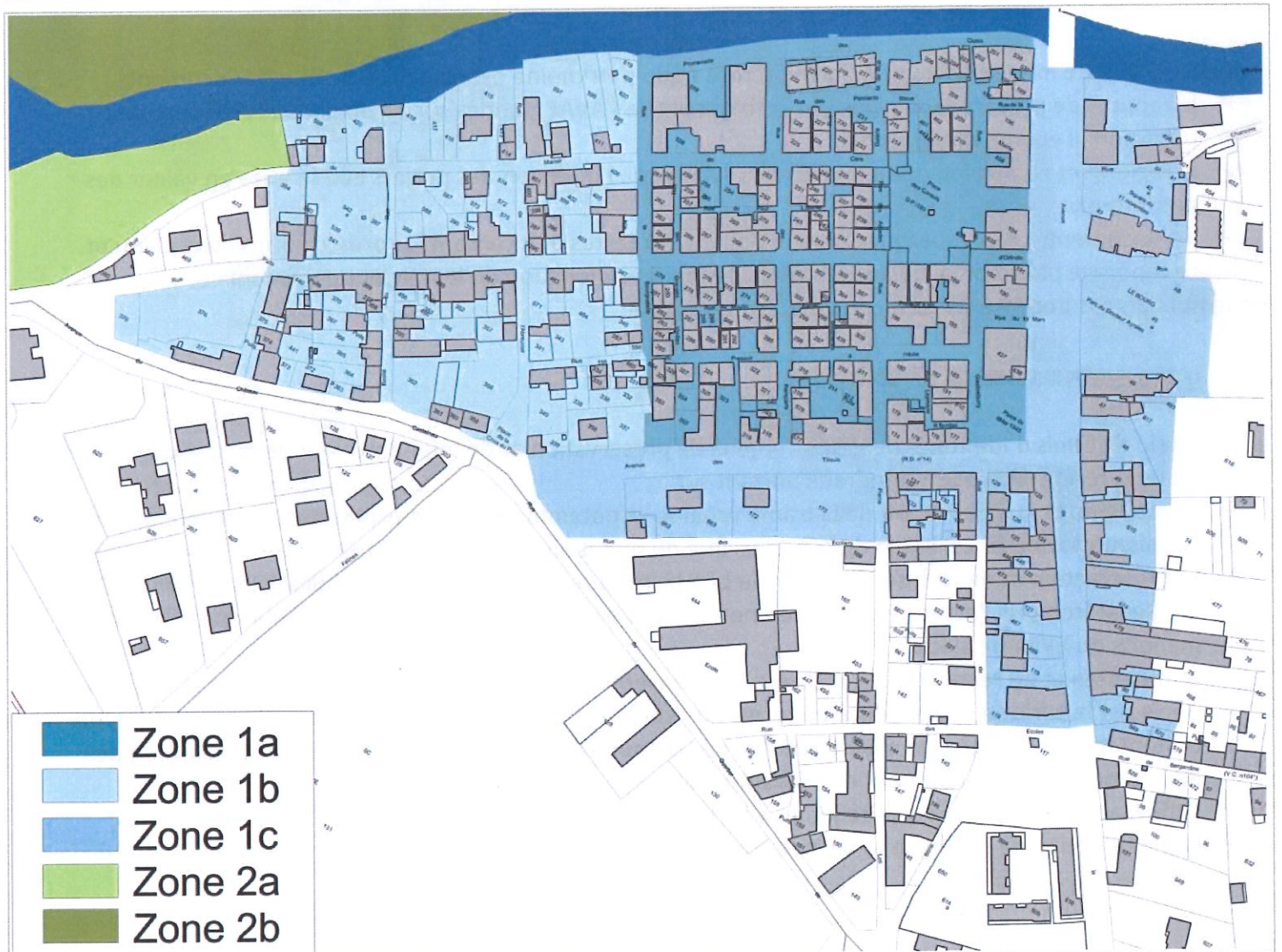
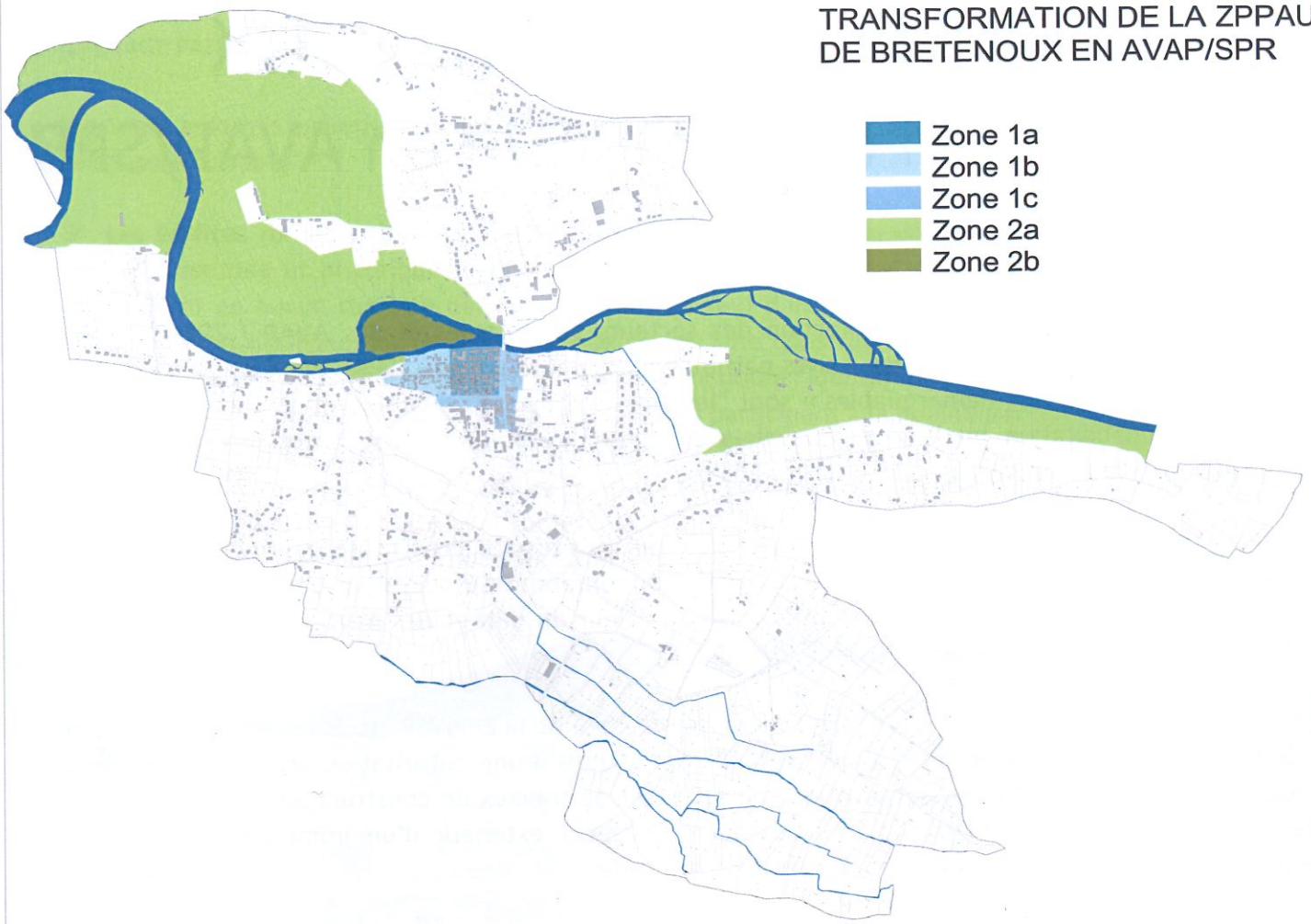
### LES GRANDES ORIENTATIONS DE L'AVAP/SPR :

Le diagnostic a permis d'identifier de grands enjeux de préservation et de mise en valeur de la Bastide qui sont traduits sous la forme **d'objectifs généraux** portant sur :

- Le maintien et la valorisation de la trame urbaine et notamment de son expression au travers de l'implantation et du calibrage du bâti ainsi que du maintien des andrones.
- La préservation et de la mise en valeur du bâti historique : les vestiges des fortifications, le bâti médiéval (compris l'ossature conservée notamment dans les murs de refends des andrones), les manoirs du XVIIIème siècle.
- Le maintien et de reconduction de la qualité d'ensemble du bâti d'accompagnement dont le XIXème siècle est la période de référence en termes de volumétrie de toiture, de matériaux de couverture, de traitement des façades, de mise en œuvre des menuiseries, le traitement, voire la recomposition des Rdc commerciaux notamment des devantures.
- L'affirmation du statut de « parc-jardin » de l'île de la Bourgnatelle.
- La préservation de l'écrin de la Bastide constitué par les paysages naturels et agricoles de la vallée de la Cère;

# TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP DE BRETENOUX EN AVAP/SPR

- Zone 1a
- Zone 1b
- Zone 1c
- Zone 2a
- Zone 2b



## LE PLAN DE ZONAGE :

Le plan de zonage est organisé en deux grandes zones :

### Une zone urbaine déclinée en trois secteurs :

- zone 1a : la bastide et le faubourg de la Guierle
- zone 1b : le faubourg de Bastier
- zone 1c : les alignements urbain Avenue des Tilleuls et de la Libération

### Une zone naturelle déclinée en deux secteurs :

- zone 2a : l'écrin naturel et agricole de la vallée de la Cère
- zone 2b : l'île de la Bourgnatelle

**LA ZONE 1A :** La zone 1a correspond à la bastide de Bretenoux ainsi qu'au faubourg contigu de la Guierle. Cœur historique de la Bastide de Bretenoux, cet ensemble doit faire l'objet d'une attention particulière quant :

- au maintien des règles urbaines liées à l'organisation de la bastide,
- à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural voire archéologique.

Le règlement décliné pour cette zone s'appuie sur les objectifs généraux suivants :

- 1) la conservation et la reconstitution des formes urbaines ;
- 2) La sauvegarde du bâti ancien ;
- 3) Le respect du bâti 19° (bâti d'accompagnement) qui prédomine dans cette zone et qui en est le facteur unitaire.

**LA ZONE 1B :** La zone 1b désigne le faubourg du Bastier : il est important de maintenir au sein de ce faubourg, qui s'est développé en continuité de la bastide, des règles d'implantation urbaine et de qualité architecturale en adéquation avec celles de la bastide. Il est également nécessaire de prendre en compte la préservation des berges sur Cère qui bordent ce faubourg.

Le règlement décliné pour cette zone s'appuie sur les objectifs généraux suivants :

- 1) la conservation et la reconstitution des formes urbaines grâce au maintien des règles d'alignement et de calibrage des édifices.
- 2) La préservation et la recherche d'une unité architecturale d'ensemble en continuité avec le paysage bâti de la Bastide.
- 3) La préservation des berges de la Cère.

**LA ZONE 1C :** La zone 1c désigne un ensemble de façades urbaines cohérentes situées Avenue des Tilleuls et Avenue de la Libération : cet ensemble intervient à la fois comme un vis à vis et comme un élément annonciateur de la bastide. C'est la raison pour laquelle il est important d'y maintenir les règles d'implantation urbaine et la qualité architecturale qui la caractérise.

Le règlement décliné pour cette zone s'appuie sur les objectifs généraux suivants :

- 1) la conservation et la reconstitution des formes urbaines grâce au maintien des règles d'alignement et de calibrage des édifices.
- 2) La préservation et la recherche d'une unité architecturale d'ensemble en continuité avec le paysage bâti de la bastide.

**LA ZONE 2A :** La zone 2 désigne la vallée de la Cère identifiée non seulement pour sa qualité paysagère naturelle et agricole d'ensemble mais surtout pour son rôle d'abord et d'écrin de la bastide.

Au sein de cette entité, il convient de distinguer l'île de la Bourgnatelle (zone 2B) qui constitue une entité particulièrement remarquable de par sa nature et sa position privilégiée vis à vis de la bastide.

Le règlement décliné pour cette zone s'appuie sur les objectifs généraux suivants :

- 1) la préservation du caractère naturel de ces espaces ;
- 2) la préservation de la ripisylve des berges de la Cère
- 3) le maintien des activités agricoles ;

### LA ZONE 2B : L'île de la Bourgnatelle

- 1) L'objectif est de confirmer le caractère naturel et organisé de « parc-jardin » de cette île située en vis-à-vis immédiat de la Bastide.

## LE REPERAGE PATRIMONIAL :

Le diagnostic a permis également de hiérarchiser la qualité patrimoniale des édifices répertoriés selon la nomenclature suivante :

- **Les édifices remarquables** (auxquels appartiennent les vestiges des anciens remparts) dont la valeur architecturale et historique justifient une stricte conservation. Ces édifices, ou parties d'édifices ne peuvent en aucun cas être démolis ou modifiés sauf dans le cas de la restitution documentée d'une disposition d'origine. Par ailleurs, dans le cas où une construction serait trop dégradée pour que sa conservation puisse être envisagée, une reconstruction à l'identique pourra être imposée.
- **Les édifices d'accompagnement** : ces édifices, qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble du paysage bâti de la bastide et de ses faubourgs, méritent en tant que tels d'être valorisés. Ils peuvent toutefois faire l'objet de modifications destinés notamment à en améliorer la qualité d'ensemble.
- **Les édifices susceptibles de faire l'objet d'une mise en valeur ou d'une requalification.**
- **Les parcelles non bâties** qui ont vocation à le rester. Il s'agit notamment des andrones ainsi que des fonds de jardins sur la Cère.

