

**SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE**

**Transformation de la
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)
du Site Patrimonial Remarquable (SPR)
de La Charité-sur-Loire (58) en
Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)**

2^e RÉUNION PUBLIQUE

Mardi 09 septembre 2025

PRÉSENTATION et MODE D'EMPLOI du PVAP



Gilles Maurel - Architecte du Patrimoine



**Direction régionale
des affaires culturelles**



Étude pour la transformation de la ZPPAUP de la Charité sur Loire (58)

1. Présentation générale

1.1 Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)

1.2 La ZPPAUP pour gérer l'évolution du SPR

1.3 La ZPPAUP pour améliorer les dévalorisations

1.4 La ZPPAUP à l'épreuve des dénaturations
sournoises

1.5 Mieux protéger, améliorer la ZPPAUP avec le PVAP

2. Projet du PVAP : élaborer des outils adaptés

2.1 Le document graphique du PVAP

2.2 Le règlement écrit du PVAP

3. Concertation, consultations et calendrier

3.1 Concertation : informer et communiquer

3.2 Consultations et calendrier

3.3 Accompagner pour la mise en œuvre du PVAP

Conclusion

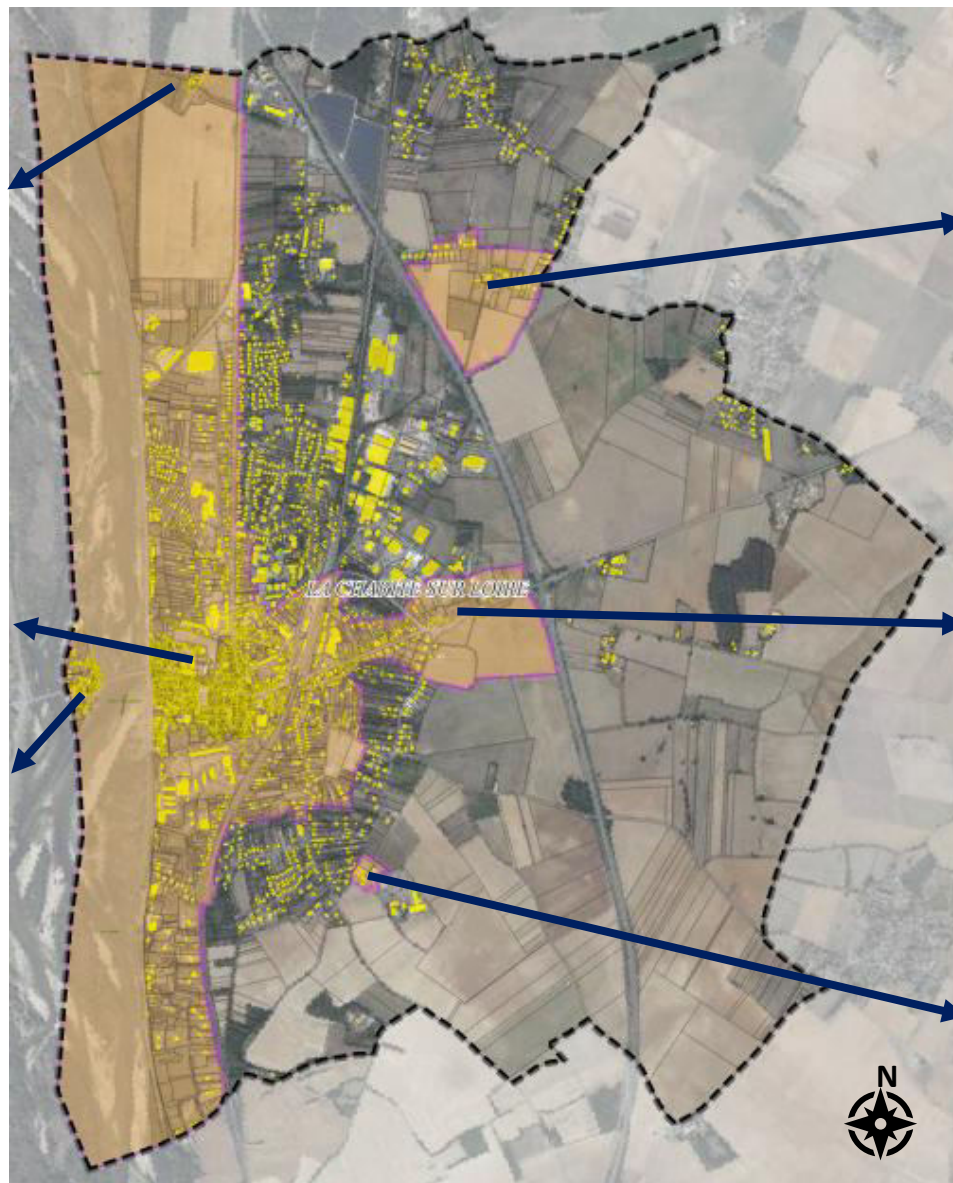
1. Présentation générale



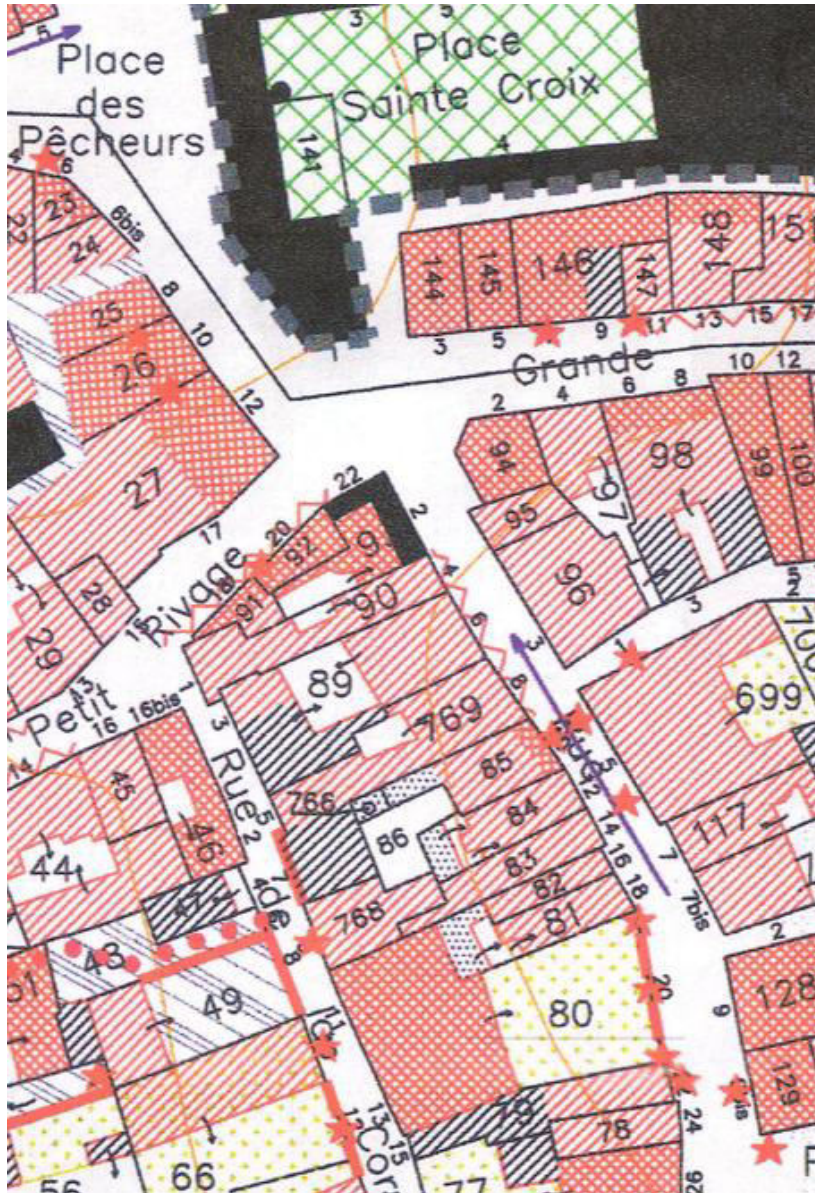
1.1 - Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)



- l'un des 10 SPR de la Nièvre
- 495 ha – 31,5% du territoire communal
- Protéger le site : Histoire / Biodiversité



1.2 - La ZPPAUP pour gérer l'évolution du SPR

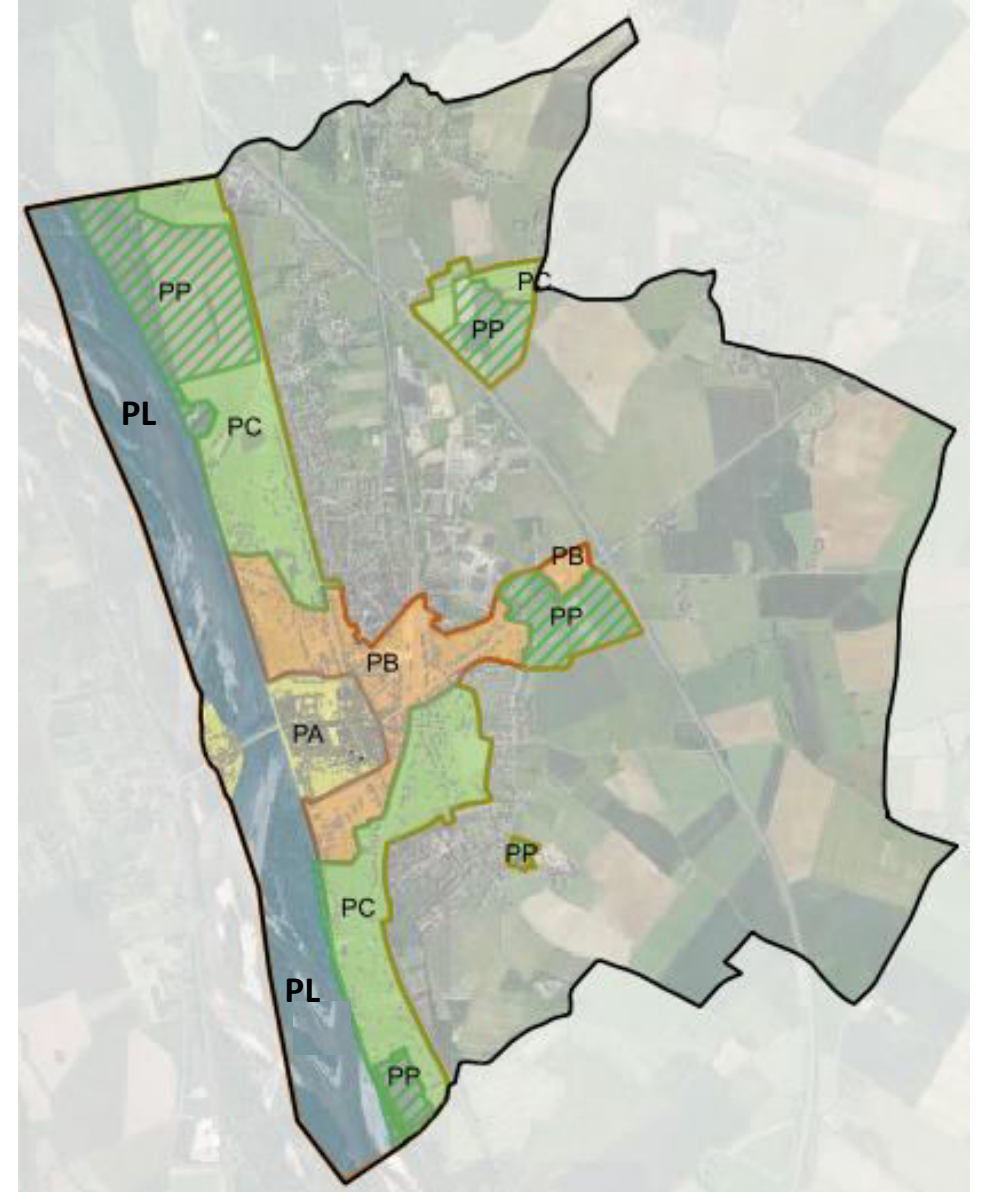


=> ZPPAUP = Un outil de gestion du site au quotidien (ABF / Urbanisme) pour :

- Autorisations d'urbanisme avant travaux (PA, PC, DP, ...)
- Travaux de voirie
- Aménagements privés et publics

=> ZPPAUP = 2 Documents majeurs à consulter :

- Plan de qualification des immeubles existants,
- Règlement écrit détaillant les prescriptions par type d'immeuble et par secteur



1.3 - La ZPPAUP pour améliorer les dévalorisations



(source : Rocher Rouge paysagistes. Projet de revitalisation du centre-ville, diagnostic, 2017. 124 p.)

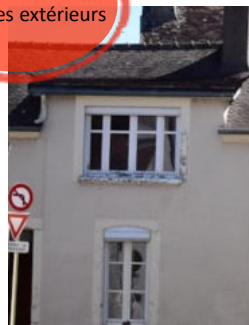
1.4 - La ZPPAUP à l'épreuve des dénaturations sournoises



Velux disproportionnés
Parabole
Volet roulant



Les volets roulants
et coffres extérieurs



Fenêtres PVC
montants épais



Fenêtres PVC
petit bois plat



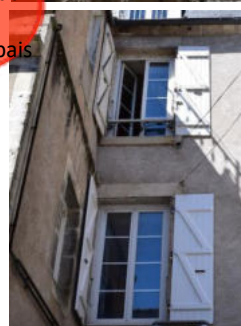
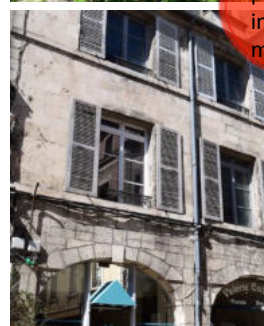
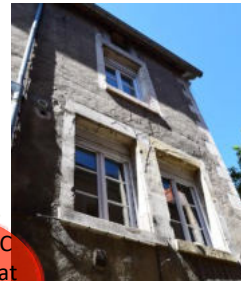
Boîtes aux
lettres
débordantes



Paraboles
PAC Clim



Fenêtres PVC
petit bois plat
impostes
montants épais



Fenêtres PVC
petit bois plat

1.5 - Mieux protéger, améliorer la ZPPAUP avec le PVAP

Secteurs à rééquilibrer & Règles à préciser



- Faciliter la compréhension et la lecture des documents
- Fiabiliser et sécuriser le règlement écrit

Constructions neuves en secteur PA

3-1-4 : L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS NEUVES

REGLEMENT	RECOMMANDATION
Absence de prescriptions	Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants : • Bâti en un seul volume lorsque la parcelle est de petite dimension (notamment lorsque -à dimensions similaires- les parcelles de l'îlot sont occupées par des volumes simples , • Présentation d'une façade majeure par rapport aux autres façades, essentiellement sur l'espace public, • Murs latéraux peu percés • Couverture à deux pentes

3-1-7 : LES MENUISERIES EXTERIEURES

REGLEMENT	RECOMMANDATION
Pas de Règles	Menuiseries • On privilégiera, lorsqu'on se situera en continuité de bâtis anciens les fenêtres en bois peint. Avec des grands carreaux (découpage par 3 ou 4 carreaux par vantail), légèrement plus hauts que large. • L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.

- Prendre en compte les projets urbains
- Envisager des protections mieux ciblées

2. Projet du PVAP : élaborer des outils adaptés



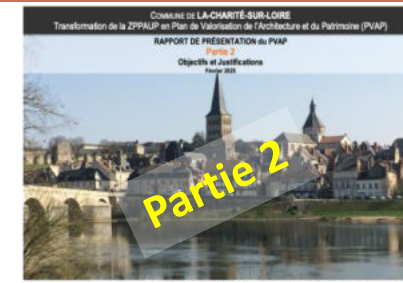
Crédit photo: Antoine Pierlot / Société Drone 89 / 22-04-2024

Composition du dossier du PVAP

1_Rapport de présentation

Partie 1 : état des lieux,

Partie2 : objectifs et justifications,



2_Document graphique

01-Le centre-ville,

02- Partie Nord & G rigny,

03- Partie Sud et Est & Voluray,

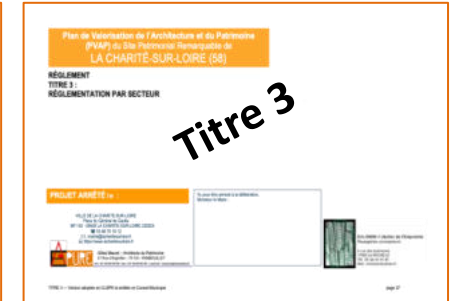


3_R glement  crit

Titre 1 : Dispositions générales,

Titre 2 : Dispositions applicables aux éléments du patrimoine,

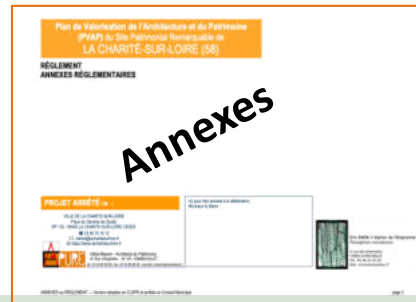
Titre 3 : R glementation par secteur,



4_Annexes :

Annexes réglementaires,

Atlas du petit patrimoine.



2.1.
LE
DOCUMENT
GRAPHIQUE
du PVAP



2.1.1 - Simplifier la légende de la ZPPAUP

- Pérenniser les objectifs de la ZPPAUP en les précisant
...et...
- Appliquer la nouvelle légende homologuée des PVAP



Bâti Neutre => Évolution positive

- Implantations
- Aspect extérieur

Bâti Protégé => Conservation

- Aspect extérieur
- Volumétries
- Matériaux

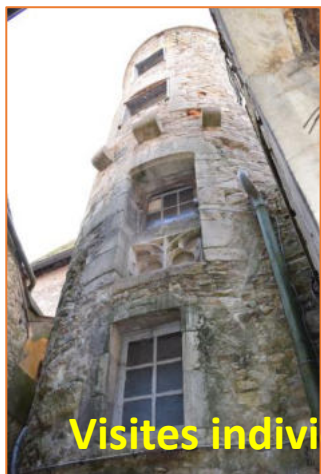
ZPPAUP

	Immeuble ou partie d'immeuble non vu
	Immeuble ou partie d'immeuble de qualité quelconque
	Immeuble à structures bâties dominantes de type traditionnel
	Immeuble reconnu pour ses particularités historiques, architecturales et urbaines
	Immeuble protégé au titre des Monuments Historiques

PVAP

	Bâti (Type 2) pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé
	Bâti (Type 1) dont les parties extérieures sont protégées

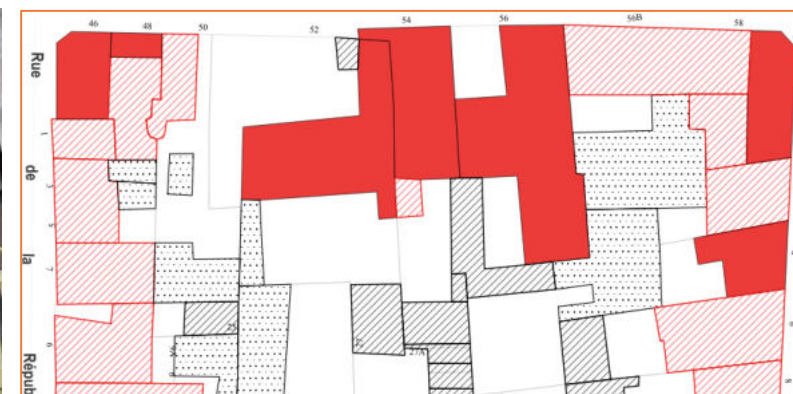
2.1.2 – Identifier, Découper, Requalifier les immeubles (bâti / non-bâti)



Visites individuelles

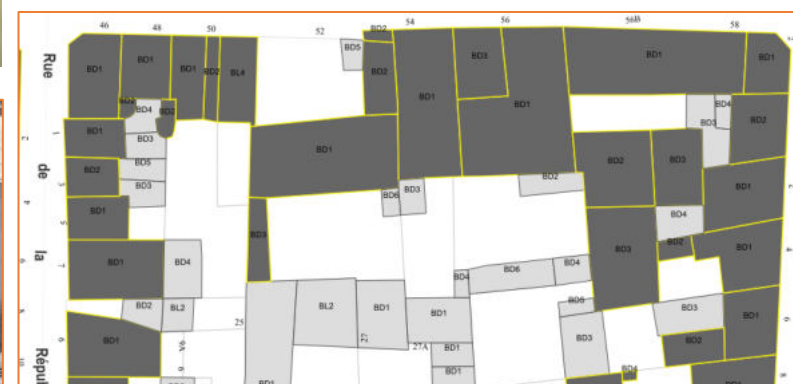


Reportages par drone



ZPPAUP

- Détourages issus du cadastre
- Immeubles : « non-vus » = non qualifiés
- Hiérarchie hypothétique



PVAP

- Détourages volumétriques réels
- Qualifications affinées

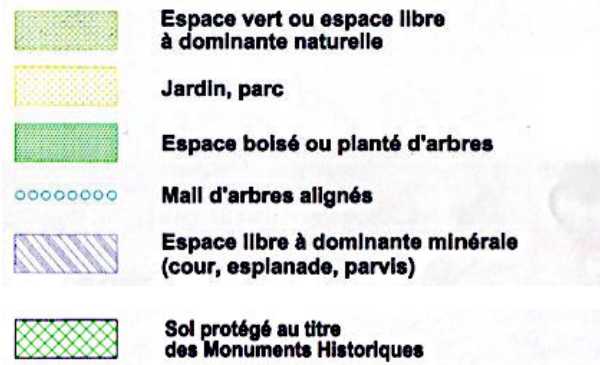


PVAP

- Espaces libres qualifiés
- Objets isolés identifiés

2.1.2 – Espaces libres : Ré-évaluer les protections — Gérer les évolutions

ZPPAUP

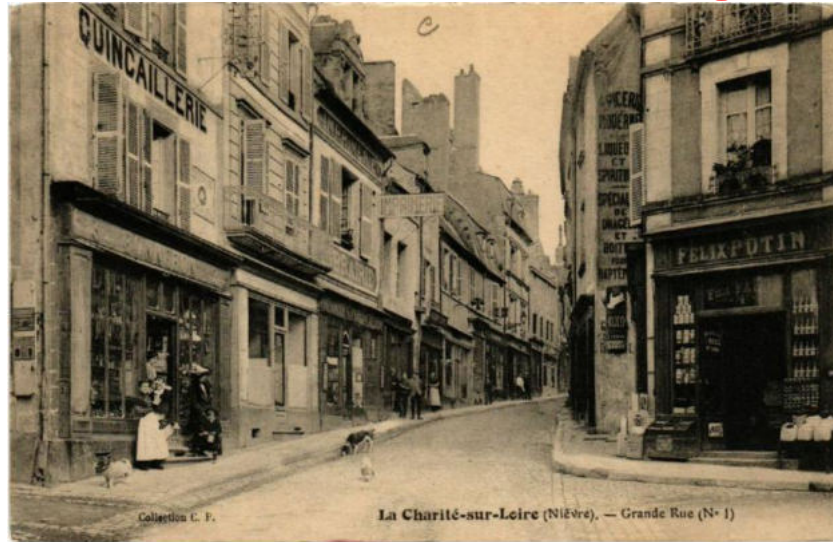


- Protéger les espaces représentatifs et patrimoniaux
- Identifier les sujets importants
- Favoriser l'évolution qualitative



2.1.3 Éléments ponctuels ou linéaires du PVAP

Amélioration lecture urbaine : **R**



Éléments isolés ☆



Cohérence architecturale



Clôtures - Rempart



Points de vue 



2.1.4 - Ambitions du PVAP = Protéger mieux mais pas plus qu'aujourd'hui !

LÉGENDE DU PVAP

LES IMMEUBLES BÂTIS

- Type 1 : Immeuble protégé (architecture et volumétrie)
- Type 2 : Immeuble neutre (pouvant être conservé, amélioré, démoli)

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS DU PATRIMOINE D'ACCOMPAGNEMENT

- ☆ Objet Isolé
- Murs, clôtures ou Rempart

LES IMMEUBLES NON-BÂTIS et LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS DU PAYSAGE

- Parc ou jardin de pleine terre protégé
- Protégé à dominante végétale
- Protégé minéral (Cour, Place, etc)
- A créer ou à requalifier : Végétal
- A créer ou à requalifier : Minéral
- Cours d'eau, réseau hydraulique, étendue aquatique
- Arbre Remarquable
- Séquence, composition ou ordonnance végétale

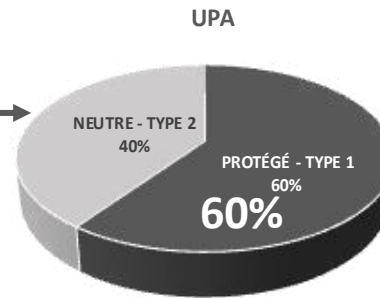
MISE EN VALEUR DE L'URBAIN

- Ⓡ Prescription pour RdC Commerciaux
- Cohérence architecturale
- ⬮ Liaison piétonne

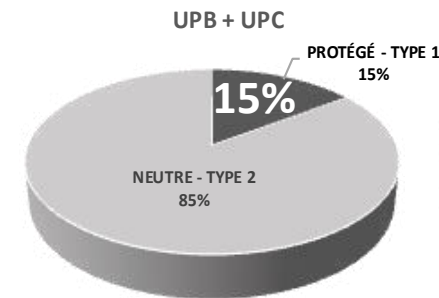


LES SECTEURS DU PVAP

- UPA
- UPB
- UPC
- NPP
- NPL

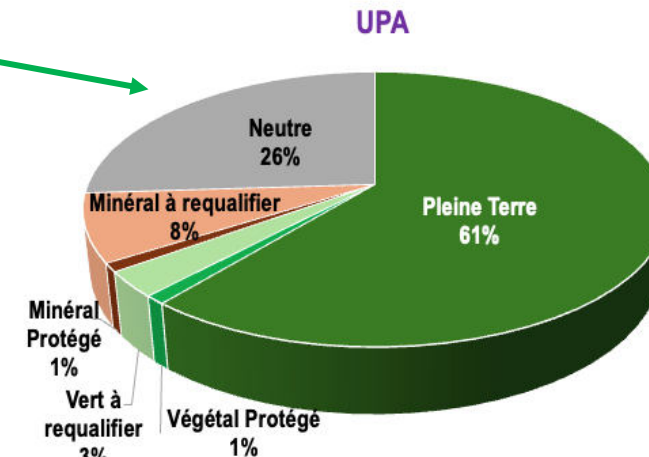
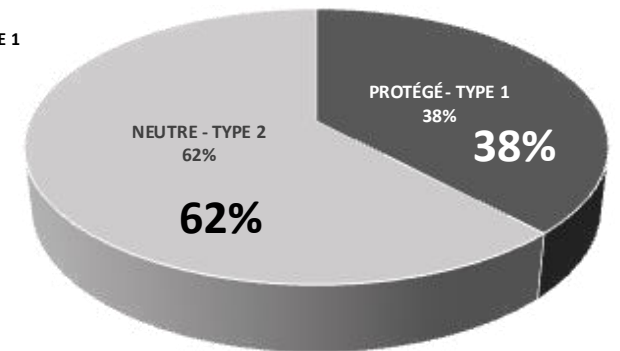


ZPPAUP :
type 1 = 69%



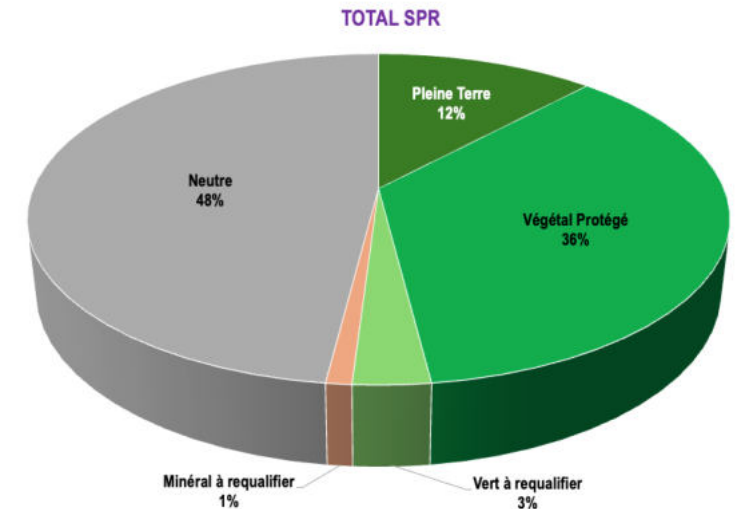
ZPPAUP :
type 1 = 13%

Récapitulatif pour l'ensemble du SPR



UPA hors voirie :

- 65% « vert »
- 9% « minéral »
- 26% non qualifié



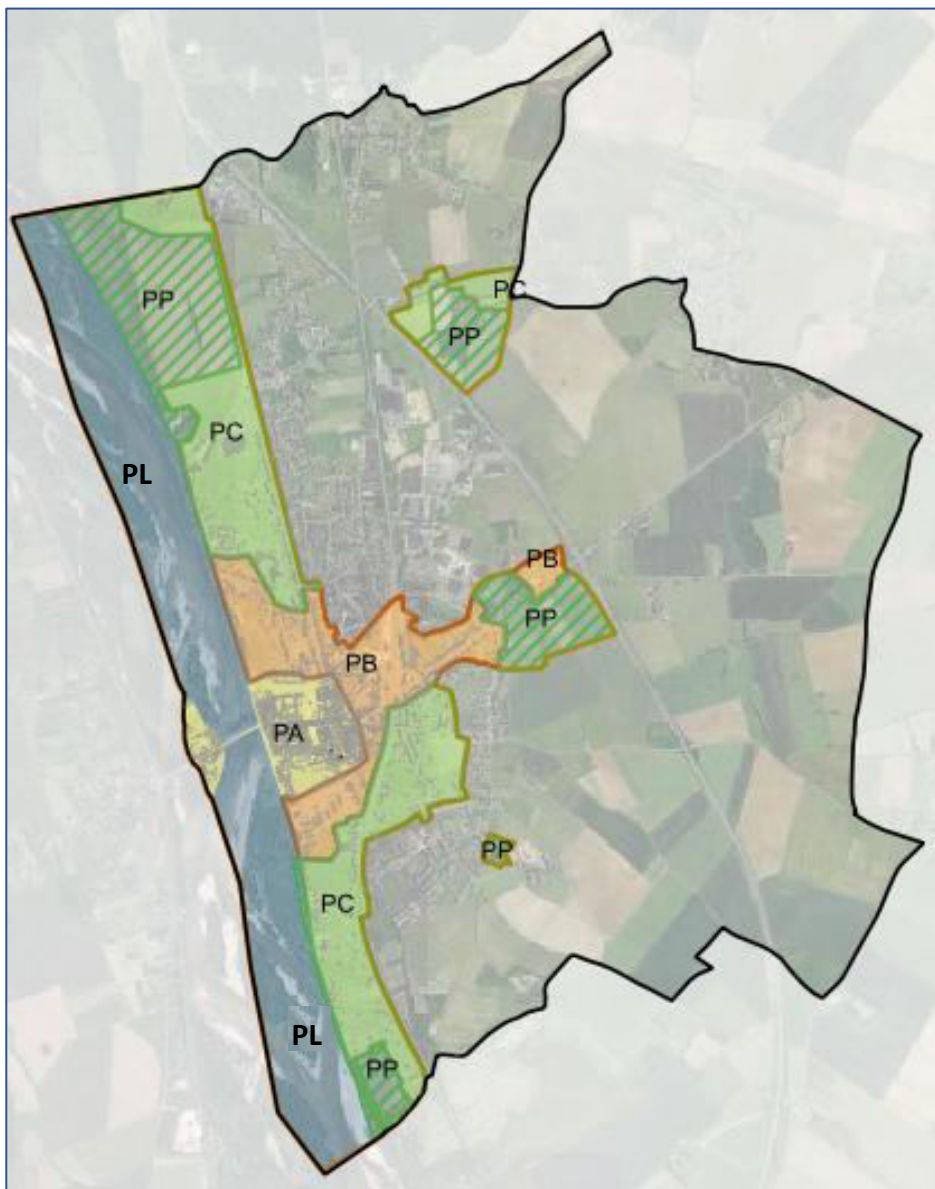
SPR hors voirie :

- 51% « vert »
- 1% « minéral »
- 48% non qualifié

2.2.
LE
RÈGLEMENT
ÉCRIT DU
PVAP



2.2.1 – Rééquilibrer et affiner les SECTEURS



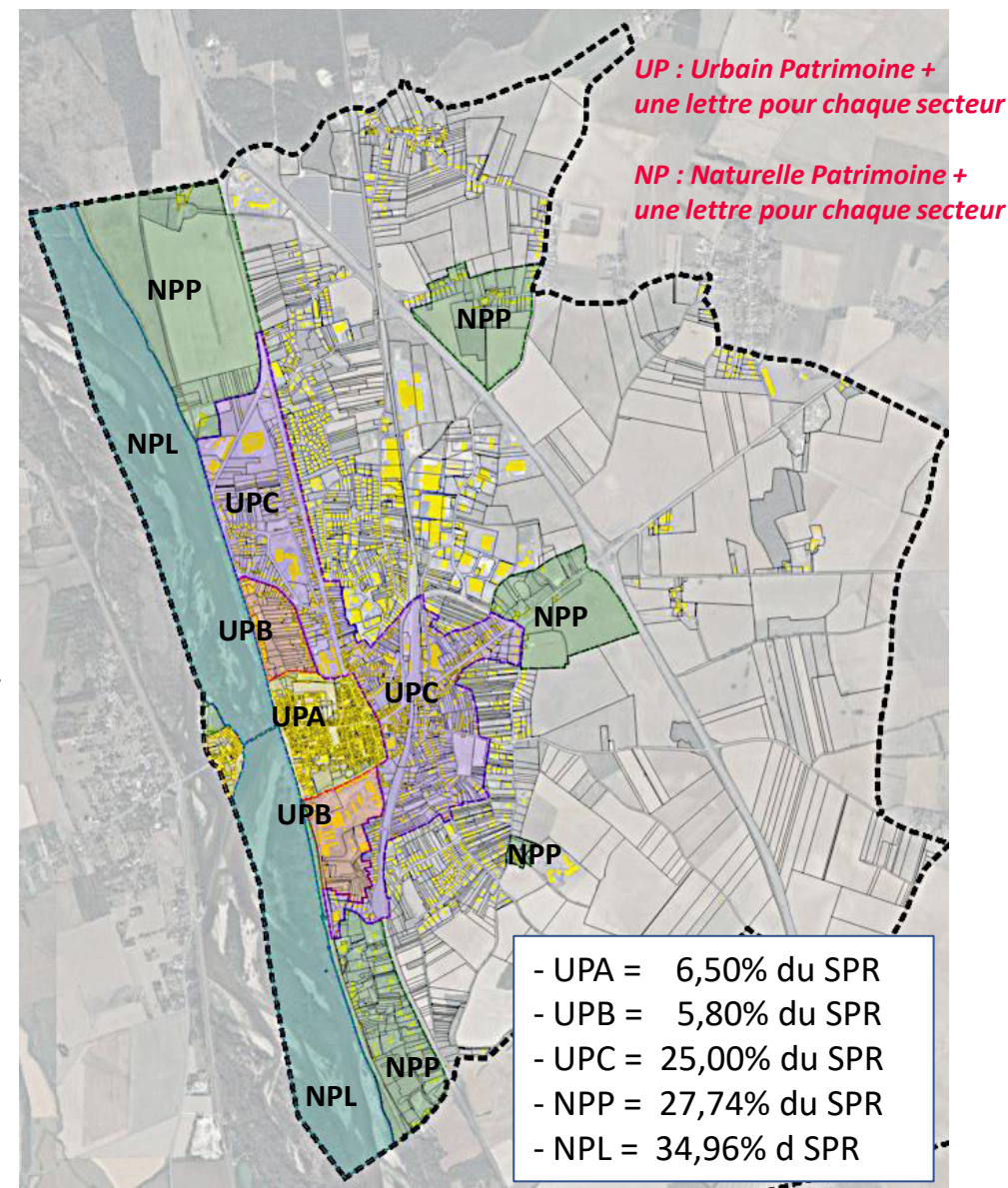
Orientations **conservées**
(ZPPAUP / PVAP) pour :

- PA => **UPA** : « La ville »
- PP => **NPP** : « Paysage »
- PL => **NPL** : « La Loire »

Orientations **adaptées**
(ZPPAUP / PVAP) pour :

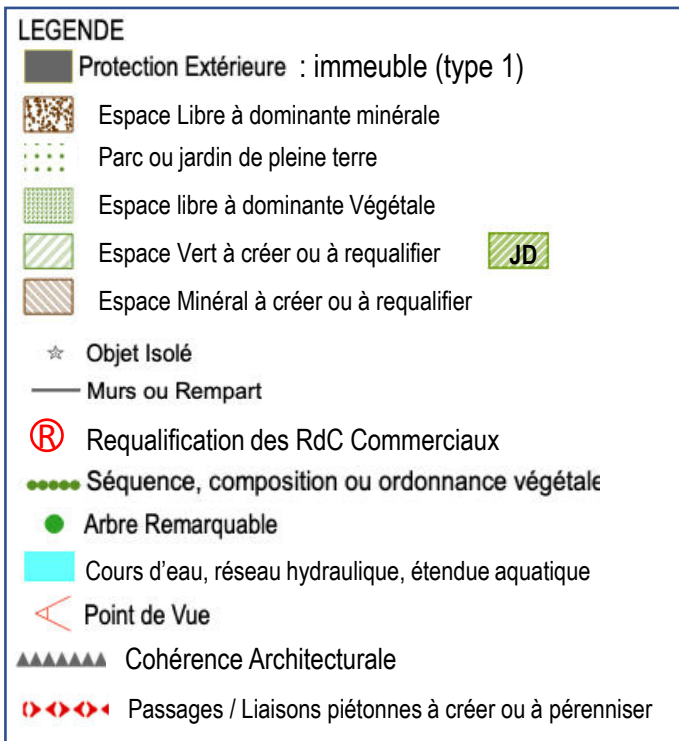
- PB => **UPB** : « Écrin »
- PC => **UPC** : « Faubourg »

**L'emprise totale du SPR
n'est pas modifiée**



2.2.2 – Clarifier les règles pour les OBJETS

Objets « Protégés »

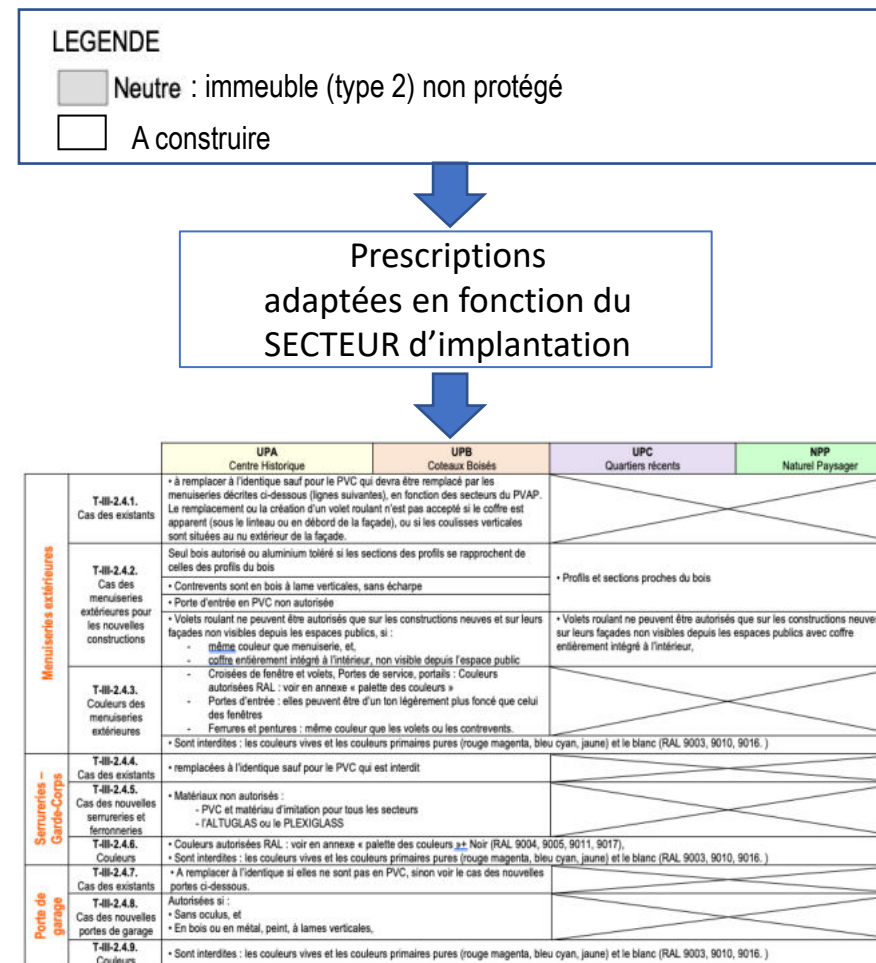


Prescriptions à l'objet quelque soit le SECTEUR d'implantation

Vers le **TITRE 2**

FONCTIONNEMENT DE L'OUTIL

Objets « Accompagnés »



Vers le **TITRE 3**

<= Des règles indépendantes et autonomes =>

2.2.3 – Faciliter l'accès aux règles écrites

PRINCIPE DE LECTURE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PVAP – REPORT VERS LE RÈGLEMENT ÉCRIT

SI LES TRAVAUX PORTENT SUR :

Immeuble de « Type 1 »

Parc ou jardin de pleine terre

Espace Vert à créer / à requalifier

Espace libre à dominante minérale

Requalification de
Rez-de-Chaussée commercial

Passage / liaison piétonne

Espace Minéral à créer / à
requalifier

Arbre remarquable ou Alignement

Point de vue

Objet isolé

Cohérence architecturale

Mur de clôture protégé

SE REPORTER AU **TITRE 2** DU RÈGLEMENT

Vers le **TITRE 2**

SI LES TRAVAUX PORTENT SUR :

Immeuble de « Type 2 »

Immeuble non-bâti

Extension d'un bâtiment existant
(même celle sur un immeuble, sauf
dispositions contraires de l'article
1.2.1 du Titre 2)

SE REPORTER
AU **TITRE 3**
DU RÈGLEMENT

en notant le nom du secteur du
PVAP dans lequel se situe la parcelle,
et,
consulter les dispositions de
possibilité de constructibilité du
secteur du PLU

Vers le **TITRE 3**

<= Des règles indépendantes et autonomes =>

2.2.4 – Mises en œuvre et Matériaux

Règlement écrit = protéger l'essence du Patrimoine

- Volumétries / Implantations / Aspect extérieur,
- Matériaux locaux / Mises en œuvre / Savoir-faire,
- Espaces publics – privés / Commerces



Crédit photo: Antoine Pierlot / Société Drone 89 / 22-04-2024





3. CONCERTATION, CONSULTATIONS & CALENDRIER

3.1. Concertation : informer & communiquer (les actions réalisées)

- Articles de presse
- Site internet & adresse courriel dédiée
- Registre physique

LA CHARITÉ-SUR-LOIRE ■ Révision des règles de Site patrimonial remarquable

La phase de diagnostic s'achève

Classé Site patrimonial remarquable, la Ville travaille à un nouveau règlement, celui entrant en vigueur dès le début de 2025. Un travail de longue haleine est en cours.

Perrine Vuilbert
perrine.vuilbert@charite-sur-loire.fr

Cette révision du règlement de Site patrimonial remarquable (SPR) figure parmi les « beaux projets en perspective » et qui sont une « fièvre fièvre pour nous », comme l'a dit le maire, Gilles Maurel, lors de la cérémonie des vœux de la municipalité (entre autres le 27 janvier). Une démarche au long cours est ainsi menée depuis l'an dernier.

« Notre nouvel outil de travail »

« On a missionné, en 2023, un groupement de bureaux d'études pour travailler sur cette révision, car notre règlement date de 2005 et nous avons ressenti le besoin de le revoir », explique Gilles Maurel.

« La Charité-sur-Loire est, en effet, classée SPR – en classement Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) – depuis 2005 et cela ne concerne pas seulement le centre-ville, puisque sont inclus, notamment, l'île du Foulbourg, les herbes de Loire et les commes de Loire. »

« Ce sujet touche donc toutes les personnes propriétaires dans ce large périmètre, et les entreprises du bâtiment, c'est pourquoi on les associe lors de réunions régulières. »

« Un travail mené en parallèle de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) et de l'opération programmation de l'aménagement et de l'habitat (Opah) avec l'organisme SOHMA missionné par la municipalité pour guider les propriétaires dans les démarches de demandes d'auto-contrôle. »

ENJEU. Le label Site patrimonial remarquable, conféré à la Charité-sur-Loire dans un large périmètre, induit des règles d'aménagement en son sein. PHOTO D'ILLUSTRATION PERRINE VUILBERT

LA CHARITÉ-SUR-LOIRE

Une balade patrimoniale ouverte à tous cet après-midi

REGARDS. La première balade, en mai dernier, avait pour thème l'espace urbain et son paysage. PHOTO N. V. DE LA CHARITÉ

LA CHARITÉ-SUR-LOIRE

La phase de diagnostics est terminée

Regard 2024. La concertation pour la révision du règlement de Site patrimonial remarquable (SPR) a été menée en concertation avec les habitants. Le plan de la ZPPAUP a été révisé et le règlement de Site patrimonial remarquable a été adopté. Le règlement de Site patrimonial remarquable a été adopté. Le règlement de Site patrimonial remarquable a été adopté.

Nouvelle réglementation à venir pour mieux harmoniser l'urbanisme historique à La Charité

Idée le 17/05/2022 à 17h42

Mai 2022

Site patrimonial remarquable

Faire coïncider bâti ancien et enjeu actuel

La Charité a entamé une démarche de révision des règles de son site patrimonial remarquable afin de mieux prendre en compte des enjeux environnementaux et d'adopter le bâti ancien aux modes de vie actuels.

« L'écrit d'un jour », c'est ainsi que Gilles Maurel, architecte du patrimoine, définit le lien entre le site patrimonial remarquable (SPR) et l'Église Notre-Dame de la Charité, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Au sein d'une équipe de cinq experts, il a mené l'inventaire des éléments architecturaux intérieurs et extérieurs charitois répertoriés à la révision du règlement du site patrimonial.

Les experts ont signalé la richesse du patrimoine bâti charitois bien au-delà du seul prieuré.

« On veut que le bâti ancien soit un patrimoine vivant, qu'il soit utile et qu'il soit en lien avec les enjeux actuels », dit Gilles Maurel. « On veut que le bâti ancien soit un patrimoine vivant, qu'il soit utile et qu'il soit en lien avec les enjeux actuels », dit Gilles Maurel.

La Ville propose aujourd'hui, de 15 h à 17 h, une balade urbaine sur la qualité urbaine et architecturale dans le cadre du classement de La Charité-sur-Loire comme Site patrimonial remarquable (SPR).

La première, en mai 2024, sur l'espace urbain et le paysage, avait attiré près de vingt participants et on avait eu des retours assez positifs », indique Julie Grélier, chargée de mission Patrimoine et Habitat à La Charité. « Car le thème du paysage est assez peu exploité à La Charité. Il est important de ne pas parler que du bâti. On a l'impression que La Charité est très minérale, mais quand on prend de la hauteur, on voit qu'il y a beaucoup de jardins privés. »

Pour cette nouvelle balade patrimoniale, qui sera animée par l'intervenante Gilles Maurel, en charge de la révision du SPR, l'idée est de « renouveler notre regard sur la qualité architecturale et urbaine

URBANISME

Révision du Site Patrimonial Remarquable : où en sommes-nous ?

Des ateliers se sont tenus avec les acteurs locaux de la vie économique et sociale. Plus d'une quarantaine de personnes ont participé à deux balades urbaines visant à mieux connaître la richesse du patrimoine paysager charitois. Le document de pré-concertation est disponible en ligne. Le document de pré-concertation est disponible en ligne. Le document de pré-concertation est disponible en ligne.

PATRIMOINE

FAIRE VIVRE LE PATRIMOINE CHARITOIS

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Révision du Site Patrimonial Remarquable

Le patrimoine historique, architectural, urbain et naturel de La Charité-sur-Loire est exceptionnel. Cette richesse a justifié en 2005 la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) devenue en 2016 Site Patrimonial Remarquable. Son périmètre est très étendu : le centre-ville historique, l'île du Foulbourg et les bois de la Grange Joado, etc.

Le Site Patrimonial Remarquable doit permettre l'embellissement de notre territoire dans le respect de son identité. La révision du règlement de Site Patrimonial Remarquable est le garant de travaux adaptés aux caractères de l'architecture et du paysage charitois qui participent à l'attractivité résidentielle, économique, commerciale et touristique de notre territoire.

Après 18 ans d'existence, ce règlement a besoin d'une révision pour être mieux adapté aux réalités du 21^{ème} siècle. En 2023, la Municipalité, soutenue par la Direction

PATRIMOINE

FAIRE VIVRE LE PATRIMOINE CHARITOIS

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Révision du Site Patrimonial Remarquable

Depuis le début de l'année, la Ville a missionné une équipe d'experts pour élaborer un nouveau document de gestion du Site Patrimonial Remarquable : le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Il aura pour rôle de faire évoluer notre patrimoine pour répondre aux besoins de la vie contemporaine. Le document associe la sauvegarde et la mise en valeur des patrimoines charitois.

Point d'étape et d'avancement du projet

L'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine nécessite un préalable : l'inventaire des différents patrimoines : l'architecture, la structure urbaine, l'archéologie et les paysages. Étape clé, l'inventaire permet de comprendre la ville, son histoire, son évolution et de définir ses perspectives d'avenir.

A ce titre, l'équipe missionnée a visité des intérieurs d'îlots et d'immeubles. Grâce aux Charitois qui ont ouvert leurs portes, les experts ont mesuré la richesse de notre patrimoine.

La Ville propose aujourd'hui, de 15 h à 17 h, une balade urbaine sur la qualité urbaine et architecturale dans le cadre du classement de La Charité-sur-Loire comme Site patrimonial remarquable (SPR).

La première, en mai 2024, sur l'espace urbain et le paysage, avait attiré près de vingt participants et on avait eu des retours assez positifs », indique Julie Grélier, chargée de mission Patrimoine et Habitat à La Charité. « Car le thème du paysage est assez peu exploité à La Charité. Il est important de ne pas parler que du bâti. On a l'impression que La Charité est très minérale, mais quand on prend de la hauteur, on voit qu'il y a beaucoup de jardins privés. »

Pour cette nouvelle balade patrimoniale, qui sera animée par l'intervenante Gilles Maurel, en charge de la révision du SPR, l'idée est de « renouveler notre regard sur la qualité architecturale et urbaine

Un plan pour le patrimoine à La Charité-sur-Loire : une réunion publique va dévoiler le travail en cours

Publié le 22/11/2024 à 06h05 | Perrine Vuilbert

Article réservé aux abonnés

Novembre 2024

3.2. Consultations & Calendrier

PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

Février - Mars 2025

- CLSPR* : **Adoption** du projet
- Conseil Municipal : **Arrêt** du projet
- Envoi dossier aux instances **pour Avis**

Avril - Juin 2025

- PPA** : **Avis** sur le projet
- CRPA*** : **Avis** sur le projet après présentation en réunion
- MRAE**** : **Demande d'Examen au cas par cas** pour Évaluation Environnementale

Juillet – Nov. 2025

- Nomination d'un Commissaire Enquêteur
- Publicité pour Enquête Publique
- **ENQUÊTE PUBLIQUE ***
- Rapport du Commissaire Enquêteur

*** du 08/09/2025
au 03/10/2025**

Déc. 2025 – Janv. 2026

- Propositions **Amendement** du projet
- CLSPR : **Approbation** des amendements et du projet
- Préfet : **Accord** sur la validité de la procédure
- Conseil Municipal : **Approbation** du projet

INFORMATIONS (à venir)

2025 - 2026

- **RÉUNION PUBLIQUE** (Aujourd'hui) avec **EXPOSITION**
- **2 balades urbaines**
« **Intervenir en SPR** »
pour évaluer la mise en œuvre des prescriptions du PVAP « en situation »
 - Cœur de ville
 - Faubourgs

* CLSPR : Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable

** PPA : Personnes Publiques Associées

*** CRPA : Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture

**** MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

PVAP Applicable



Début 2026

3.3. Accompagnements pour la mise en œuvre du PVAP

=> Défiscalisation :

« Loi Malraux » : 22% du montant des travaux

...et/ou...

« Label de la Fondation du Patrimoine » avec possible défiscalisation jusqu'à 50%



FONDATION
DU
PATRIMOINE

<https://www.fondation-patrimoine.org>

=> Subventions ponctuelles :

- la DRAC
- la Fondation du Patrimoine
- l'OPAH-RU (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat)

=> Assistanes techniques :

- Services Instructeurs de la commune
- Architecte Conseil du CAUE
- Architecte des Bâtiments de France
- Un carnet de recommandations pour le PVAP (A venir)

Enjeux du projet mis en application par le PVAP, grâce à ses outils



CONCLUSION :
Accompagner le
changement

Évolutions urbaines

- Accompagne l'activité commerciale
- Encourage les déplacements doux
- Améliore le cadre de vie
- Agit sur l'attractivité du centre-ville

Amélioration du bâti

- Protège mieux les éléments patrimoniaux
- Traite les questions de développement durable
- Favorise l'attrait de nouveaux résidents
- Facilite l'obtention des autorisations d'urbanisme

Protection de l'environnement

- Minimise l'impact du réchauffement climatique
- Evite les îlots de chaleur (végétalisation)
- Protège les espaces naturels (ressource en eau)
- Limite les risques (inondation, pollution)
- Favorise la perméabilité des sols
- Intègre la biodiversité (faune / flore)

**Le PVAP poursuit les objectifs de la ZPPAUP,
il pérennise et il affiche les qualités reconnues des patrimoines
tout en clarifiant les inventaires et les règles**



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Échanges
Questions / Réactions

REVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Transformation de la ZPPAUP en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

Compte-rendu de la réunion publique d'information et d'échanges
09 septembre 2025

Personnes présentes à la réunion :

Monsieur Henri VALÈS, Maire de La Charité-sur-Loire
Monsieur Jacques BIGOT, adjoint à la culture, arts et patrimoine historique et culturel
Madame Coraline BERRARD, chargée de mission urbanisme et environnement à la Ville de La Charité-sur-Loire
Madame Julie GRELIER, chargée de mission patrimoine et habitat à la Ville de La Charité-sur-Loire
Monsieur Gilles MAUREL, architecte du patrimoine, agence AEPURE, en charge de l'étude de révision,
Monsieur Jean-François BLANCHOT, commissaire enquêteur en charge de la présente enquête publique

En outre, environ 20 personnes étaient présentes pour cette réunion.

Introduction de M. BLANCHOT, commissaire enquêteur :

L'enquête publique a pour finalité de garantir la bonne information du public sur le projet soumis à consultation. Le commissaire enquêteur veille à ce que chacun ait pu prendre connaissance du dossier et exprimer ses observations.

La réunion publique, pour sa part, constitue un temps d'échange destiné à apporter des précisions ou des explications complémentaires lorsque certains points du projet n'auraient pas été pleinement compris.

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur établit un rapport et transmet ses conclusions à Monsieur le Maire, lequel y apportera réponse. Il convient de rappeler que la mission du commissaire enquêteur ne consiste pas à juger le projet, mais de garantir la transparence et la participation du public dans le processus décisionnel.

Introduction de M. VALÈS, Maire de La Charité-sur-Loire :

Monsieur le Maire remercie les habitants de leur présence, qui témoigne de l'intérêt porté à l'avenir de notre patrimoine et à son projet de valorisation.

La transformation de la Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) constitue une étape majeure et nécessaire. Notre règlement patrimonial est resté inchangé depuis son adoption en 2005. En 20 ans, les usages ont changé ainsi que les attentes notamment du point de vue de l'environnement.

Ce projet s'inscrit dans la continuité des actions menées par les équipes municipales précédentes, qui ont façonné l'identité et le rayonnement culturel de la ville : le rachat progressif du prieuré depuis les années 1970, la création en 1995 de la Réserve Naturelle Nationale du Val de Loire, l'inscription de l'église Notre-Dame au Patrimoine Mondial de l'UNESCO en 1998, l'adoption en 2005 du Plan Local d'Urbanisme et de la ZPPAUP et enfin l'obtention en 2013 du label « Ville d'Art et d'Histoire ». Toutes ces années d'engagement ont permis à la ville de se construire une image dynamique, portée par sa richesse culturelle, ses paysages et ses services.

Il convient de poursuivre le développement économique, touristique et accompagner les évolutions des pratiques résidentielles, notamment en matière d'habitabilité, de performance énergétique et de lutte contre la vacance des logements anciens sans oublier les enjeux du développement durable.

Pour consolider les actions, le PVAP constitue un outil stratégique modernisé, offrant un cadre réglementaire renouvelé et une gestion patrimoniale adaptée. Contrairement à la ZPPAUP, perçue comme rigide, il propose une approche nuancée fondée sur une analyse fine du patrimoine architectural, urbain et paysager, permettant d'assouplir les règles selon les enjeux de chaque élément du bâti et l'impact sur le paysage.

Pour les Charitois, le PVAP améliore la lisibilité des règles et offre une plus grande flexibilité dans la réalisation des travaux. Les dispositions concernant les extensions, les surélévations, les toitures, les menuiseries et les aménagements paysagers ont été revues pour permettre l'usage de matériaux contemporains, assouplir certaines restrictions d'aménagement et enfin encadrer les dispositifs liés aux énergies renouvelables. Le PVAP permet également de mobiliser des dispositifs de défiscalisation, offrant aux propriétaires des avantages fiscaux pour la restauration ou la réhabilitation de leurs biens.

La transformation de la ZPPAUP en PVAP vise à protéger l'identité de La Charité-sur-Loire tout en assurant la pérennité de son patrimoine et le dynamisme de la ville pour les générations futures.

Présentation du projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
par Gilles Maurel, architecte du patrimoine, en charge de l'étude de révision :

1. Présentation générale

Le Site Patrimonial Remarquable

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** ».

Créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, ce classement se substitue aux anciens dispositifs de protection dont les ZPPAUP.

Le PVAP est l'un des deux outils de gestion réglementaire d'un Site Patrimonial Remarquable. C'est le futur outil qui va gérer l'évolution du patrimoine charitois, en remplacement de la ZPPAUP.

La France compte environ 1 000 Sites Patrimoniaux Remarquables, parmi lesquels figure La Charité-sur-Loire. Le site est reconnu pour ses qualités patrimoniales.

Site Patrimonial Remarquable = périmètre dans lequel s'applique le document de gestion.
ZPPAUP ou PVAP = document de gestion du Site Patrimonial Remarquable comprenant un règlement.

La ZPPAUP pour gérer l'évolution du Site Patrimonial Remarquable

Créé en 2005, le **Site Patrimonial Remarquable de La Charité-sur-Loire s'étend sur près de 495 hectares** et couvre :

- > Le centre historique et l'île du Faubourg,
- > Quelques quartiers d'extension avec de belles villas,
- > Deux ensembles agricoles à l'écart que sont le château de Gérigny et la Grange Joda,

> Les coteaux de Loire et le lit de la Loire, ainsi que des espaces naturels et agricoles qui forment un écran paysager.

Le **règlement** actuel, qui prend la forme d'une ZPPAUP, instaure **des règles d'urbanisme spécifiques qui garantissent la qualité architecturale des constructions existantes et neuves ainsi que la qualité d'aménagement des espaces libres y compris les voiries**. C'est l'outil de gestion au quotidien du Site Patrimonial Remarquable. Il est annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ses prescriptions sont directement opposables aux demandes d'urbanisme. Pour tous les travaux modifiant l'aspect extérieur des immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis - remplacement des menuiseries, ravalement de façades, pose de panneaux solaires ou photovoltaïques, coupe et abatage d'arbres, etc. – un accord de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire. Il s'assure que le projet respecte les règles de la ZPPAUP.

La ZPPAUP se compose :

- D'un plan de qualifications des immeubles existants,
- D'un règlement écrit détaillant les prescriptions par type d'immeuble et par secteur.

Malgré ce cadre réglementaire, le patrimoine charitois a toutefois connu, au fil des années, diverses atteintes et dévalorisations, résultant notamment d'interventions qui n'ont pas toujours respecté pleinement ces prescriptions (*exemple : pose d'enduit hydraulique, d'équipements techniques visibles en façade, de menuiseries disproportionnées aux matériaux trop récents, etc.*). Ces interventions dénaturent la lecture des objets patrimoniaux et masquent la lisibilité de l'histoire locale.

Mieux protéger, améliorer la ZPPAUP avec le PVAP

Le règlement de la ZPPAUP connaît aujourd'hui un certain nombre de limites. L'une des principales réside dans la structure même du document, qui repose davantage sur des recommandations que sur des prescriptions. Cela entraîne des marges d'interprétation variables selon les acteurs concernés – Architecte des Bâtiments de France, porteurs de projets, promoteurs ou encore la collectivité – et peut ainsi nuire à l'homogénéité des interventions. **Le passage au PVAP permettra de disposer d'un règlement plus clair, plus lisible et garantissant la cohérence des projets**, qu'ils concernent des immeubles patrimoniaux protégés ou des constructions ne présentant pas de caractère patrimonial particulier, mais participant néanmoins à la cohérence architecturale et paysagère de la ville.

2. Projet de PVAP : élaborer des outils adaptés

Composition du dossier du PVAP

> **Un rapport de présentation** : fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine urbain, architectural et paysager, il met en relief les enjeux de protection et de valorisation des patrimoines permettant de définir et de justifier les prescriptions qui seront énoncées dans le règlement.

> **Un document graphique** : élaboré à partir d'une légende définie à l'échelle nationale, il offre une vision précise et localisée du patrimoine au travers d'une cartographie dédiée.

> **Un règlement écrit** qui traduit les enjeux mis en lumière dans le rapport de présentation et édicte pour chaque catégorie d'immeuble ou partie d'immeuble bâti ou non bâti identifiée dans le document graphique les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères à prendre en compte pour l'établissement des projets de travaux.

> **Des annexes réglementaires.**

Le document graphique

Le plan de qualification de la ZPPAUP a été entièrement actualisé pour traduire la légende nationale.

La ZPPAUP intègre une catégorie dite « immeuble ou partie d'immeuble non vu ». Cette catégorie n'existe pas dans la légende nationale des PVAP.

Désormais, chaque bâtiment ou élément inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable fait l'objet d'une analyse et d'une qualification précise dans la légende. Ce travail a notamment été rendu possible grâce à l'étude du cadastre napoléonien achevé en 1818 ainsi qu'à une campagne de prises de vues par drone, permettant d'identifier les immeubles qui n'avaient pas été vus dans la ZPPAUP.

La qualification des espaces libre et des éléments paysagers à protéger a également été particulièrement complétée dans le PVAP (*arbre remarquable, parc ou jardin de pleine terre, espace vert à créer ou à requalifier « Jardin de devant », etc.*).

Le PVAP prend également en compte les éléments ponctuels du patrimoine. Il prévoit par exemple l'amélioration de certaines devantures commerciales afin de protéger la trame parcellaire et architecturale, la préservation des éléments isolés et d'accompagnement du bâti (*fontaines, lucarnes, corniches, etc.*) et le maintien de points de vue sur les monuments et la silhouette urbaine afin de garantir la lisibilité du patrimoine et la qualité de l'espace public.

Toutes ces qualifications résultent d'un dialogue et d'un choix concerté entre la Ville, l'Architecte des Bâtiments de France et la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable.

La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable, instance obligatoire, réunit des élus charitois, des représentants de l'État – dont l'Architecte des Bâtiments de France – ainsi que des personnalités locales qualifiées (*architectes, artisans, représentants d'associations*). Elle suit, définit et valide les orientations et les règles du PVAP.

Grâce à l'actualisation des qualifications, le PVAP assure une meilleure protection du patrimoine, sans pour autant étendre le nombre d'éléments protégés par rapport à la ZPPAUP.

Le règlement écrit

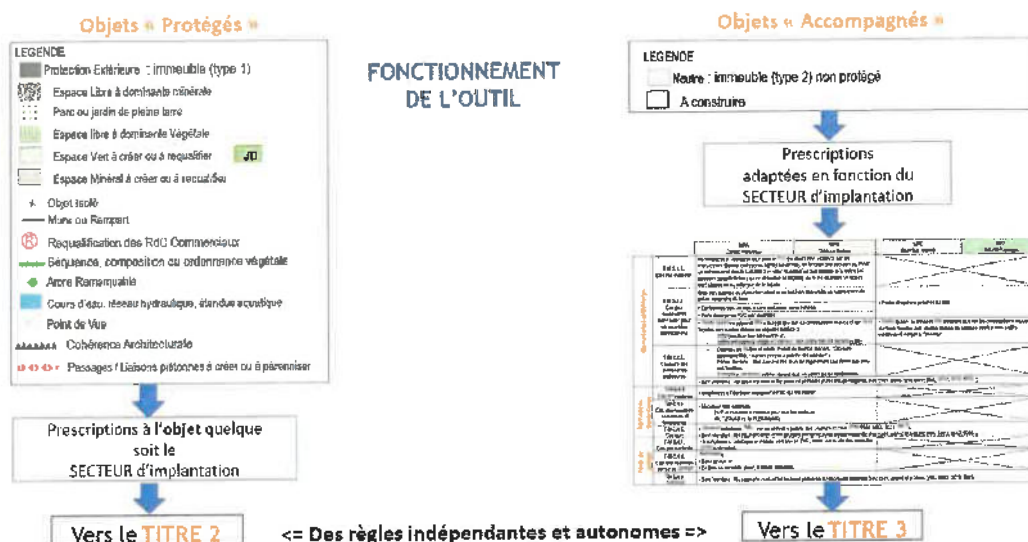
Il établit l'ensemble des règles d'urbanisme et d'architecture applicables aux constructions, aux aménagements et aux modifications du bâti existant ou des espaces libres. Cela concerne notamment :

- > La forme des bâtiments : leur hauteur, leur volume, leur organisation générale.
- > L'apparence des façades : les matériaux utilisés et la manière de les mettre en œuvre, les couleurs, les détails architecturaux, les fenêtres et portes, les devantures commerciales.
- > Les toitures et les clôtures : leur forme, leur matériau, les ouvertures et leur intégration dans l'environnement.
- > Les aménagements extérieurs : les revêtements de sol utilisés, les plantations, les dispositifs de gestion des eaux pluviales, les éléments de mobilier urbain.

Ces règles ne s'appliquent pas de façon uniforme partout.

Le règlement écrit se décompose en 3 parties :

- > **Titre 1** : il décrit des dispositions générales (*rappel législatif et juridique du PVAP*).
- > **Titre 2** : un règlement dédié aux éléments du patrimoine protégés identifiés dans le document graphique. Les règles seront identiques quelle que soit leur situation dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.
- > **Titre 3** : un règlement dédié à tous les autres objets. S'ils ne sont pas protégés, ils sont soumis à des règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère qui se déclinent par secteur d'implantation (*UPA, UPB, UPC, NPP, NPL*).



Le PVAP propose un redécoupage des secteurs de la ZPPAUP. Sont délimités 3 secteurs urbains et 2 secteurs à dominantes naturelle et agricole :

- > **Secteur UP A** : la ville historique et l'île du Faubourg,
- > **Secteur UP B** : les coteaux boisés faiblement urbanisés au Nord et au Sud de la ville historique. Ce secteur redéfini par rapport à la ZPPAUP, nécessite une protection plus ciblée afin de maintenir les caractères paysagers des abords de la cité,
- > **Secteur UP C** : les faubourgs récents urbanisés à la fin du 19^e siècle / début du 20^e siècle,
- > **Secteur NPP** : comprenant des espaces naturels ou agricoles peu bâtis à dominante paysagère. Ce secteur vise à accompagner les évolutions des zones naturelles ou agricoles (autour de Gêrigny et au Nord du lieu-dit de Voluray),
- > **Secteur NPL** : le lit de la Loire. Ce secteur vise quant à lui à maintenir les qualités naturelles de la biodiversité et accompagner les découvertes visuelles sur le site historique.

Mode d'emploi du règlement :

- > Localisation de l'immeuble ou de la parcelle sur le document graphique,
- > Croisement des informations de la carte avec la légende et le règlement écrit qui lui est dédié,
- > Lire ce qui est autorisé, encadré ou interdit pour les projets de travaux.

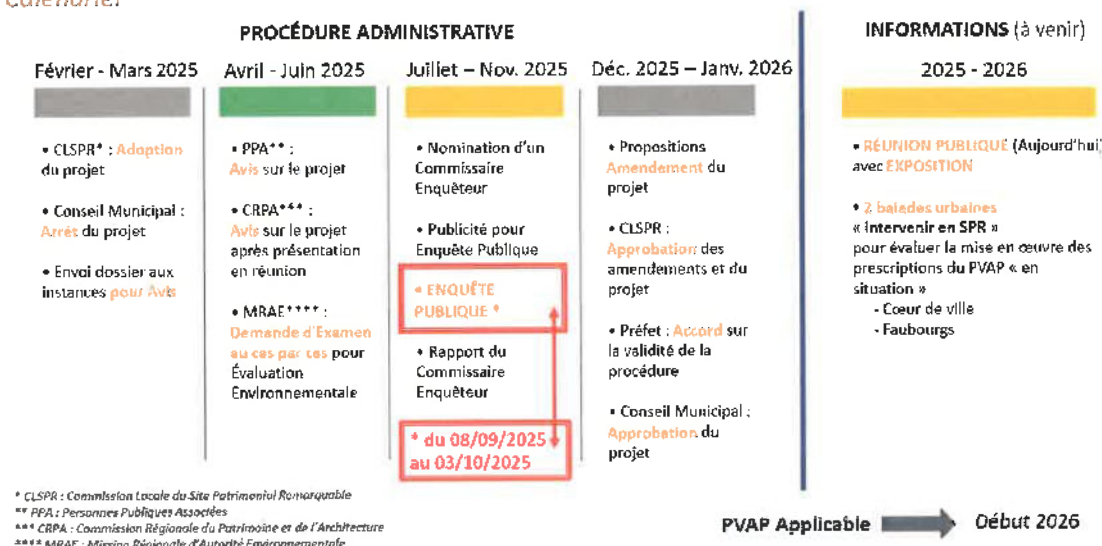
3. Concertation, consultations et calendrier

Informier et communiquer

La procédure d'élaboration du PVAP s'est accompagnée d'outils de participation et de médiation citoyenne : organisation d'une exposition, publication d'articles dans la presse locale et dans les différents canaux d'information de la Ville, ateliers participatifs, balades urbaines, réunions publiques ainsi que la mise à disposition d'un dossier d'information, d'un registre d'observations et d'un mail dédié.

La participation et la médiation citoyenne se poursuivra jusqu'à l'approbation du PVAP notamment avec deux nouvelles balades urbaines sur le thème « Intervenir en Site Patrimonial Remarquable ».

Calendrier



Accompagnement pour la mise en œuvre du PVAP

Pour accompagner les projets de restauration et de réhabilitation, plusieurs dispositifs de soutien sont disponibles :

- > La défiscalisation : « Loi Malraux » et « Label de la Fondation du Patrimoine,
- > Des subventions ponctuelles émanant de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, la Fondation du Patrimoine ou via un programme local d'amélioration de l'habitat.
- > Une assistance technique proposée par l'architecte conseil du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de la Nièvre (CAUE) ou par les services de l'Architecte des Bâtiments de France. Le règlement du PVAP sera accompagné d'un carnet de recommandations permettant de guider les projets de restauration et d'aménagement afin d'assurer leur conformité aux objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine définis par le PVAP.

Conclusion

Le PVAP poursuit les objectifs de la ZPPAUP, il pérennise et il affiche les qualités reconnus des patrimoines tout en clarifiant les qualifications et les règles.

Temps des questions / Débats

Question N°1 : Le dossier d'enquête publique est seulement consultable sur le site internet de la Ville. Il n'est pas téléchargeable ni imprimable, cela ne facilitant pas la lecture. Est-il possible de transmettre le dossier par mail en version numérique ?

Réponse : Les modes de consultation du dossier d'enquête publique respectent les obligations du Code de l'Environnement : une version papier est disponible en mairie, une version numérique peut être consultée sur un poste informatique en mairie, et une version numérique est accessible sur le site internet de la mairie. Afin de faciliter la lecture et pour que chaque charitois puisse prendre connaissance du dossier et faire part de ses questions, remarques ou observations, le dossier sera transmis par mail à la demande via spr@lacharitesurloire.fr. Le dossier sera transmis dans sa version officielle. Toute modification, altération ou diffusion d'une version modifiée de ce dossier ne saurait engager la responsabilité de la mairie.

Question N°2 : Les nuisances sonores liées notamment aux pompes à chaleur sont assez dérangeantes. Quelles dispositions le PVAP prévoit-il pour limiter ces bruits ?

Réponse : Le PVAP ne traite pas les problématiques de nuisances sonores. Il précise seulement si l'installation de pompes à chaleur est autorisée ou non. Les questions liées au bruit relèvent du Code de la Santé Publique qui définit les seuils d'émergence acoustique admissibles.

Question N°3 : Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable a-t-il été modifié dans le cadre du passage de la ZPPAUP au PVAP ?

Réponse : L'emprise du Site Patrimonial Remarquable n'a pas été modifiée et correspond à celle définie en 2005. Sa modification relève d'une autre procédure.

Question N°4 : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte des zones constructibles. Le PVAP prévoit-il également des zones constructibles ?

Réponse : Le PVAP ne définit pas de zones constructibles ou non comme le PLU. Le PVAP est une servitude qui encadre principalement l'aspect extérieur des façades, des jardins et des aménagements. Certains espaces libres protégés pourront toutefois connaître des limitations de constructibilité afin de valoriser le patrimoine, de favoriser l'écologie urbaine et d'améliorer l'habitabilité des parcelles. Ils peuvent également participer à un projet de mise en valeur paysagère ou assurer une continuité écologique. À titre d'information, une analyse des potentiels fonciers disponibles dans les espaces déjà urbanisés est en cours, dans le cadre de la révision du PLU. Cet exercice est complexe au regard des objectifs fixés par le Zéro Artificialisation Nette, dont un assouplissement est espéré. À noter, le passage de la ZPPAUP au PVAP permettra de libérer certains espaces libres qui ne nécessitaient pas ou plus de protection, notamment des fonds de jardins, contribuant ainsi à la création de nouveaux potentiels fonciers.

Question N°5 : Face à la demande croissante de travaux d'amélioration énergétique (*panneaux solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur*), comment le PVAP prend-il en compte ces interventions, notamment pour les logements dont le diagnostic de performance énergétique est défavorable ?

Réponse : Le PVAP encadre les travaux d'amélioration énergétique qui ont un impact sur la façade, sur la toiture d'un immeuble et/ou qui sont visibles depuis l'espace public. Les règles applicables varient selon les types d'équipements, selon que l'immeuble est protégé ou non, et en fonction de sa localisation à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Par exemple, pour les pompes à chaleur, ces équipements ne sont pas interdits mais doivent être invisibles depuis l'espace public quel que soit la protection de l'immeuble ou le secteur. Dans un Site Patrimonial Remarquable, il faut éviter qu'elles défigurent les façades et l'image des rues historiques. Des solutions techniques existent pour limiter leur impact, comme les placer en combles, en arrière-cour ou les dissimuler derrière une grille adaptée.

Question N°6 : Le PVAP prévoit-il des dispositions concernant les systèmes d'évacuation en ventouse, qui peuvent poser des problèmes esthétiques et de gêne pour les voisins à cause des rejets de vapeur ?

Réponse : Le PVAP encadre la pose de système d'évacuation en ventouse. Ils ne sont pas interdits mais doivent être invisibles depuis l'espace public quel que soit la protection de l'immeuble ou le secteur. Une solution privilégiée consiste à réutiliser les conduits de cheminée existants, ce qui permet à la fois de préserver ces éléments architecturaux et de répondre aux besoins techniques actuels.

Question N°7 : Les prochaines balades urbaines sont-elles prévues avant la fin de l'enquête publique, et à quelle date auront-elles lieu ?

Réponse : Les dates des prochaines balades urbaines ne sont pas encore fixées.

Question N°8 : À quelle séance du conseil municipal est prévue l'adoption du PVAP ?

Réponse : L'adoption du PVAP est prévue, nous l'espérons, soit début décembre 2025, soit fin février 2026. Et pour faire le lien avec une précédente question, les documents seront bien évidemment diffusés après adoption afin que chaque propriétaire, et futur propriétaire, puisse s'informer et vivre dans une ville patrimoniale.

Avis exprimé : Il ne faut pas faire fuir les habitants et futurs propriétaires avec des règles trop complexes !

Réponse : L'objectif du PVAP est de garantir une ville de qualité et attrayante tout en permettant un patrimoine évolutif, capable de s'adapter aux besoins contemporains dans le respect des bonnes pratiques architecturales et urbaines. Pour rappel, le PVAP est construit, discuté et validé par la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable. Il est présenté en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture, étape de contrôle et validation de l'Etat, qui a émis un avis favorable à l'unanimité et a souligné le travail réalisé de préservation du patrimoine et sa valorisation contemporaine.

Question N°9 : Une durée d'un mois pour l'enquête publique ne semble-t-elle pas trop courte ?

Réponse : Pour permettre à tous les habitants de consulter le dossier et de formuler leurs observations, la durée de l'enquête publique est de près d'un mois, alors que la durée peut être réduite à 15 jours.

Question N°10 : Y aura-t-il des contraintes pour les propriétaires, notamment les commerces, qui ne souhaitent pas réaliser de travaux ?

Réponse : Tant qu'aucun travaux n'est réalisé, il n'y a pas de contraintes particulières pour les propriétaires. En revanche, en cas de changement de devanture par exemple, le PVAP encadre les interventions.

Question N°11 : Les règles du PVAP s'appliquent-elles aux institutions publiques de la même manière qu'aux propriétaires privés ?

Réponse : Oui, il n'y a pas de différence : les institutions sont soumises aux mêmes règles que les propriétaires privés et doivent également déposer leurs demandes d'autorisation pour toute intervention encadrée par le PVAP.

Question N°12 : Avec le PVAP, peut-on contraindre les propriétaires à réaliser des travaux de mise en sécurité sur leur bâtiment ?

Réponse : Non, le PVAP ne permet pas de contraindre les propriétaires à réaliser des travaux de mise en sécurité. Ces interventions relèvent d'autres procédures, comme les Opérations de restauration immobilières, mais la mise en œuvre de ces outils financiers est complexe.

Question N°13 : Existe-t-il des exceptions aux règles du PVAP pour faciliter l'accessibilité, par exemple pour les personnes en situation de handicap ?

Réponse : Il encadre l'accessibilité depuis le domaine public, mais ne gère pas ce qui se passe à l'intérieur des immeubles, où d'autres aménagements peuvent également améliorer l'accès pour les personnes en situation de handicap. Selon les situations, des solutions techniques seront à rechercher pour permettre l'accessibilité sans forcément altérer le patrimoine.

Question N°14 : L'accompagnement des propriétaires ou locataires de locaux commerciaux notamment va-t-il être renforcé, notamment concernant les demandes d'autorisation pour les travaux ?

Réponse : Le manager de commerce accompagne les propriétaires avant même l'installation d'un commerce. La recherche de solution pour renforcer l'accompagnement est en cours notamment pour faciliter les démarches et clarifier la compréhension des autorisations nécessaires.

Conclusion :

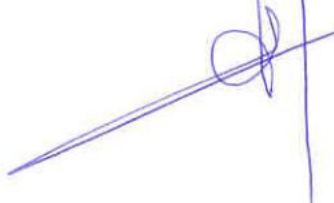
M. BLANCHOT, commissaire enquêteur :

Le dossier d'enquête publique est complet et permet de mieux comprendre le projet. Le public est invité à le consulter en détail.

FIN DE LA REUNION D'ENQUETE PUBLIQUE

Précision apportée par la Ville de La Charité-sur-Loire en complément :

Il est rappelé que la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de La Charité-sur-Loire est en vigueur depuis 2005. Les travaux réalisés avant cette date, bien que parfois non conformes aux prescriptions actuelles, n'étaient pas soumis à cette réglementation. En revanche, tout projet nouveau ou travaux de restauration devront être mis en conformité avec la ZPPAUP, ou, le cas échéant, avec le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) si celui-ci est adopté au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le Commissaire - enquêteur

JF BLANCHOT

le 09 / 09 / 2025