SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Charité-sur-Loire (58)

1ère RÉUNION PUBLIQUE

Lundi 25 Novembre 2024

DIAGNOSTIC TERRITORIAL et ENJEUX PATRIMONIAUX

la Charité sur Loire

Gilles Maurel - Architecte du Patrimoine

PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale des affaires culturelles

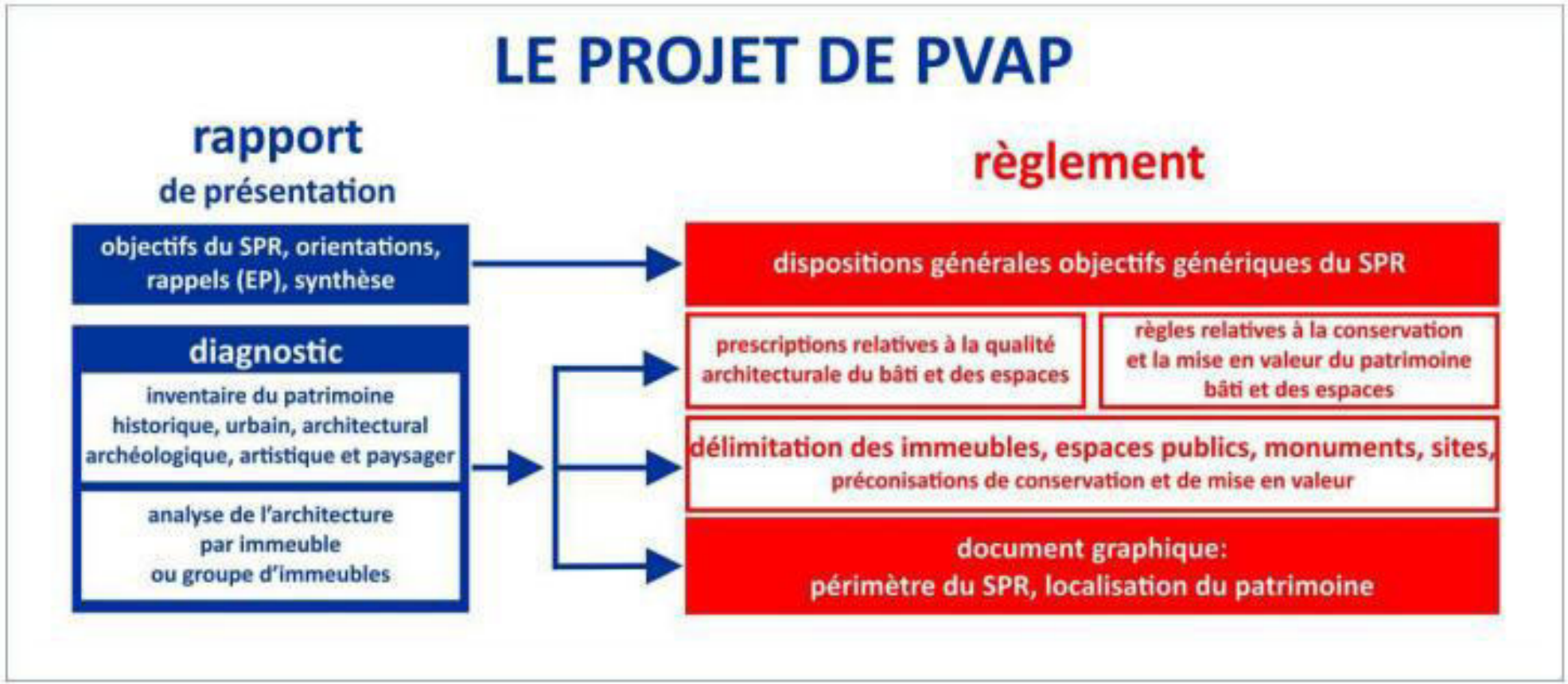
RAPPELS SUR LA DEMARCHE

• La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) a réformé l'essentiel des dispositifs relatifs aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)
• Création d'une appellation unique : **Site Patrimonial Remarquable**
• Choix entre deux documents de gestion : **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine** et/ou Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

« Les Sites Patrimoniaux Remarquables visent à protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public »

RAPPELS SUR LA DEMARCHE

- **Composition du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**



RAPPELS SUR LA DEMARCHE

De la ZPPAUP au Site Patrimonial Remarquable de La Charité-sur-Loire :

- **2005 :** Création d'une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP** *-ancien dispositif de protection*).

- **2016** : Classement automatique de la ZPPAUP en **Site Patrimonial Remarquable**. Sans révision, son règlement continue de s'appliquer.

- **2023** : Engagement de la procédure de révision et d'élaboration du nouveau document de gestion : le **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**.

RAPPELS SUR LA DEMARCHE

Ce que va permettre le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine:

• Une **plus grande souplesse réglementaire** pour accompagner la réalisation de projets de restauration dans les quartiers périphériques.

• Des **réponses adaptées** aux exigences d'amélioration des conditions d'habitabilité des logements comme aux enjeux du développement durable.

• **Articuler les enjeux** de la mise en valeur du patrimoine avec ceux des politiques d'aménagement et les subventions associées pour **insuffler une nouvelle dynamique de requalification de la ville**.

•Une réécriture des règles dans une forme pédagogique permettant une meilleure compréhension.

RAPPELS SUR LA DEMARCHE

Equipe du projet (bureaux d'études) :

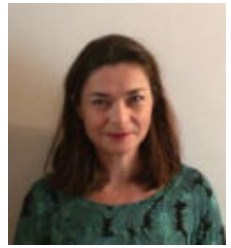
Gille MAUREL
Agence Gilles Maurel
Architecte du patrimoine – Directeur d'étude

Lucie MAUREL
Agence Gilles Maurel
Architecte DNSEP – Chargée d'étude

Éric ENON
Atelier de l'Empreinte / Éric Enon
Paysagistes Concepteur

Mélanie CHANOINE
Atelier de l'Empreinte / Éric Enon
Ingénieur en paysage

Eve LAGLEYZE
Urbaniste Environnementaliste



Vos interlocuteurs en mairie :

Julie GRELIER - Chargée de mission patrimoine et habitat
Coraline BERRARD – Chargée de mission urbanisme et environnement

Partenariat technique et financier :

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne-Franche-Comté

PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles

Étude pour la révision de la ZPPAUP de La Charité sur Loire (58)

PRESENTATION DES PREMIERES PHASES DU PROJET DU PLAN DE VALORISATION, DE L'ARCHITECURE ET DU PATRIMOINE

(Diagnostic et orientations)

Animé par Gilles MAUREL, architecte du patrimoine

Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

Étude pour la révision de la ZPPAUP de La Charité sur Loire (58)

1. Héritages

a. Géomorphologie et Constantes Historiques

b. Héritages : Urbain - Paysager - Architectural

2. Évolutions urbaines

a. Héritage malmené ?

b. Périodes d'expansion urbaine

3. Territoire et Protections

4. Analyses du Site Patrimonial Remarquable

a. Espace public

b. Patrimoines Naturels et Paysagers

c. Patrimoine Architectural

d. Dévalorisations

5. Orientations du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

6. Conclusion

Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

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

1. Héritages

a. Géomorphologie et Constantes Historiques

b. Héritages : Urbain - Paysager - Architectural

2. Évolutions urbaines

a. Héritage malmené ?

b. Périodes d'expansion urbaine

3. Territoire et Protections

4. Analyses du Site Patrimonial Remarquable

a. Espace public

b. Patrimoines Naturels et Paysagers

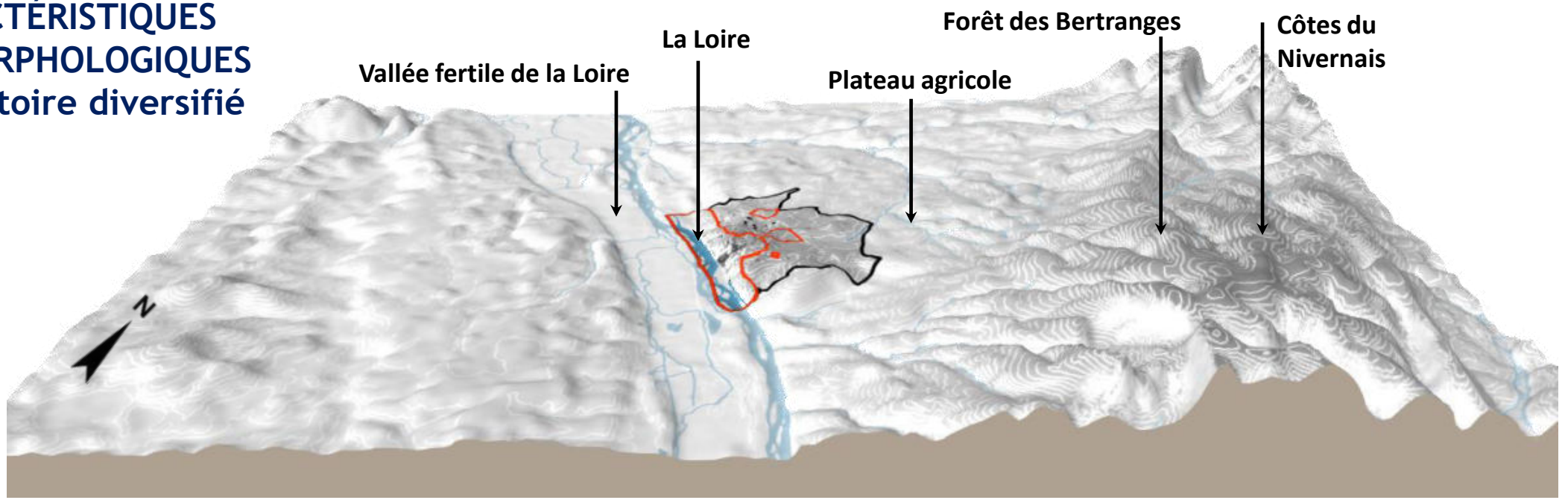
c. Patrimoine Architectural

d. Dévalorisations

5. Orientations du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

6. Conclusion

CARACTÉRISTIQUES GÉO-MORPHOLOGIQUES
Un territoire diversifié

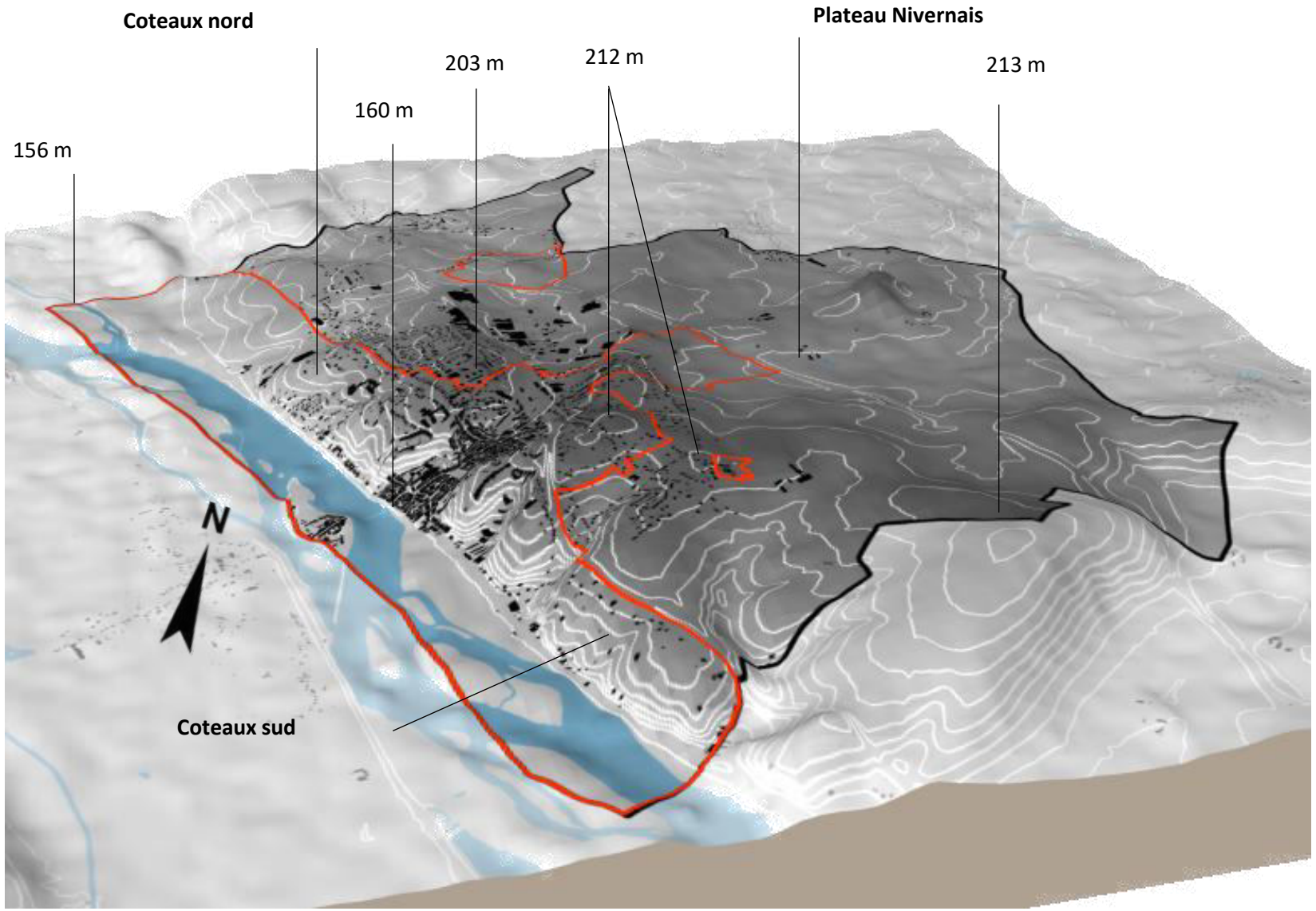


Carte de Cassini, XVIIIème siècle

Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

CARACTÉRISTIQUES GÉO-MORPHOLOGIQUES
Un site particulier

- Amphithéâtres naturels
- Sous-sol Calcaire
- Coteaux naturel / Plateau Agricole



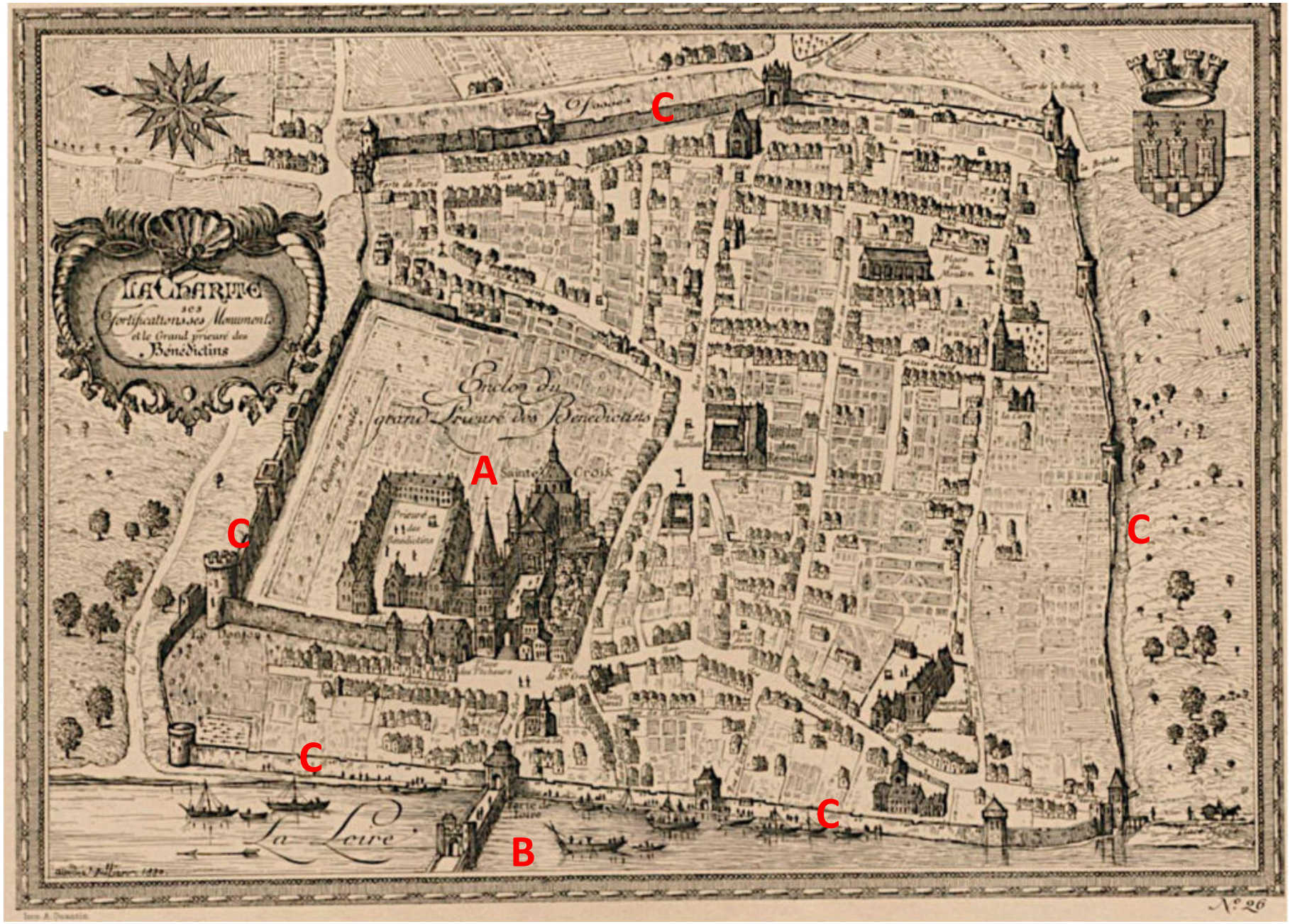
Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

CONSTANTES HISTORIQUES
La ville et le site

=> Évolutions de la ville indissociablement liées à :

- Présence du Prieuré
- Possibilités de franchissement du fleuve
- Fortifications délimitant l'emprise urbaine

A. Le Prieuré
B. La Loire
C. Les fortifications



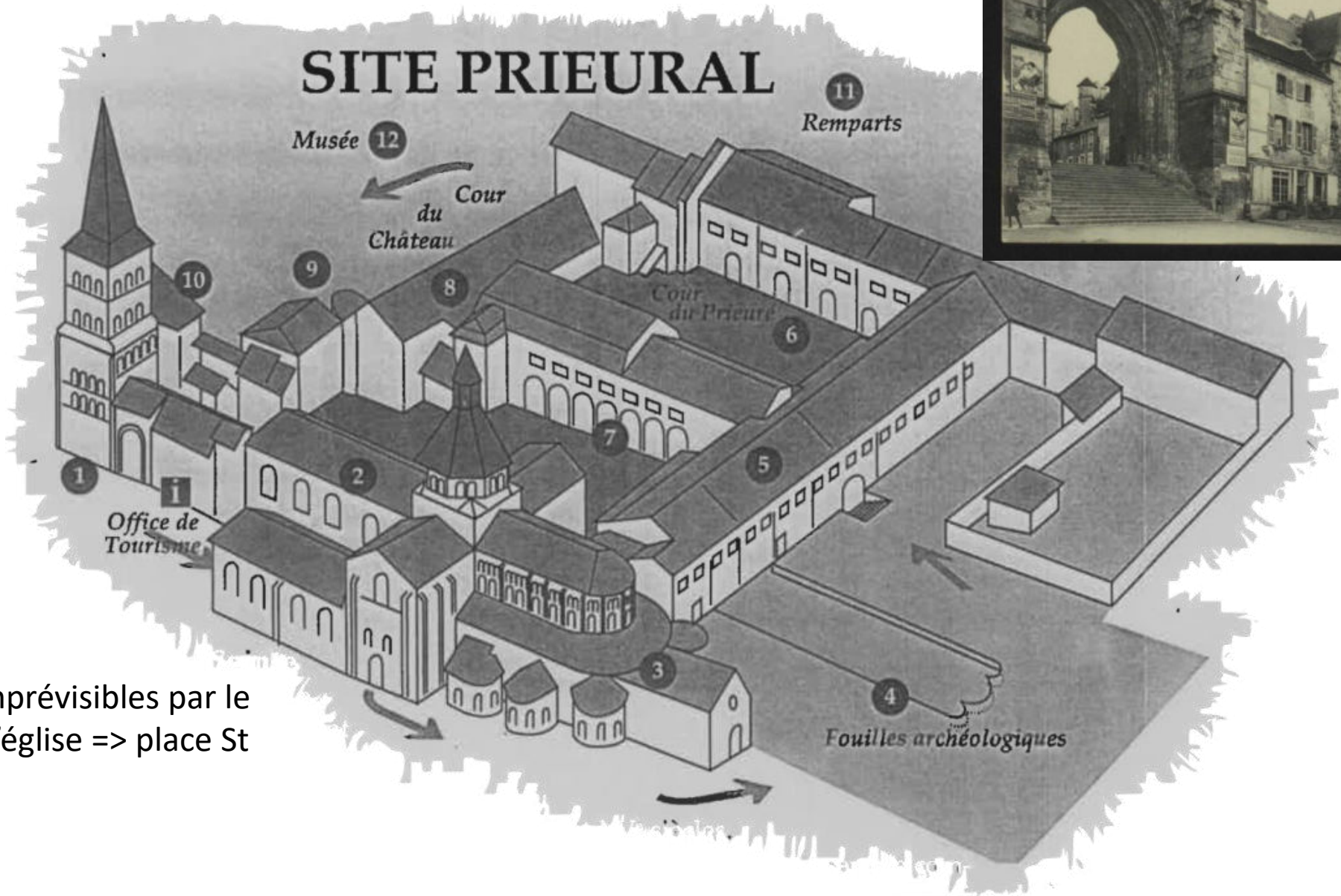
Amédée Jullien – « La Nièvre à travers le passé » - Nevers – 1883

Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

CONSTANTES HISTORIQUES
Le Grand Prieuré Bénédictin

=> Un établissement pour accueillir les pèlerins

- Au 12e siècle
- Une des plus grandes églises de la Chrétienté
- Un espace pour la prière // des espaces de travail // des jardins et des vignes
- Des destructions imprévisibles par le feu (partie avant de l'église => place St Croix) en 1559



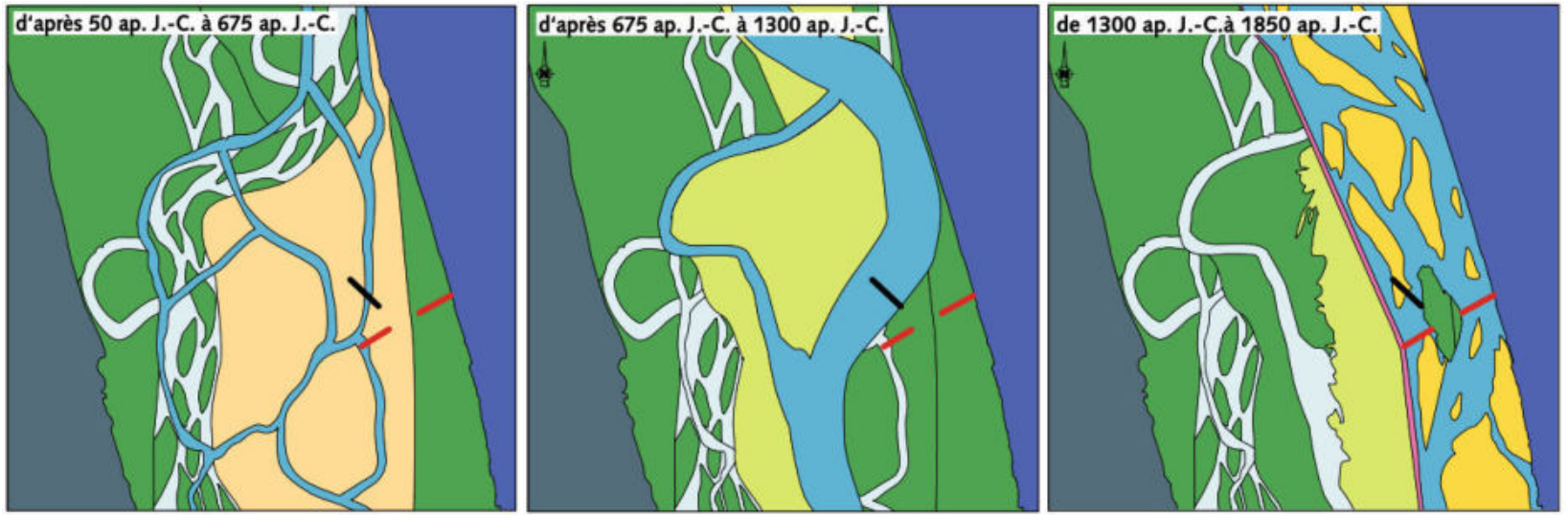
Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

CONSTANTES HISTORIQUES
La Loire / Les franchissements

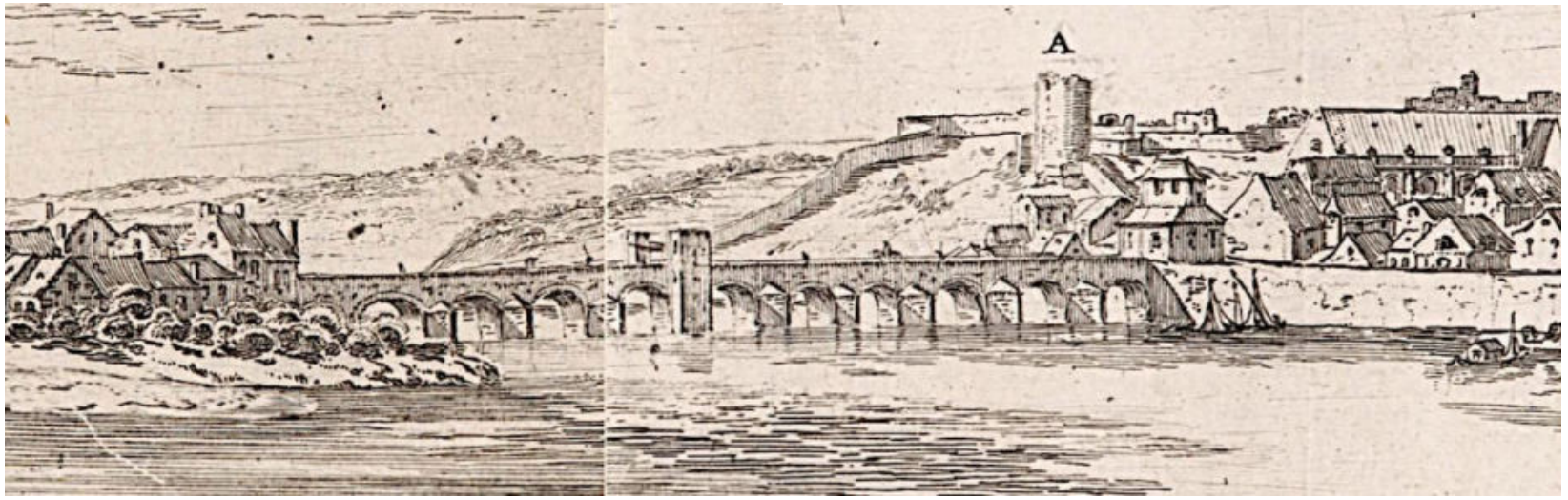
=> Une ville associée au franchissement de la Loire

• Un fleuve en « mouvement » / des franchissements diversifiés (gués, bois, pierre, fer,…)

• Des ponts soumis aux vicissitudes du fleuve, sans cesse reconstruits (14e, 15e, 17e, et des réparations au 18e siècle)

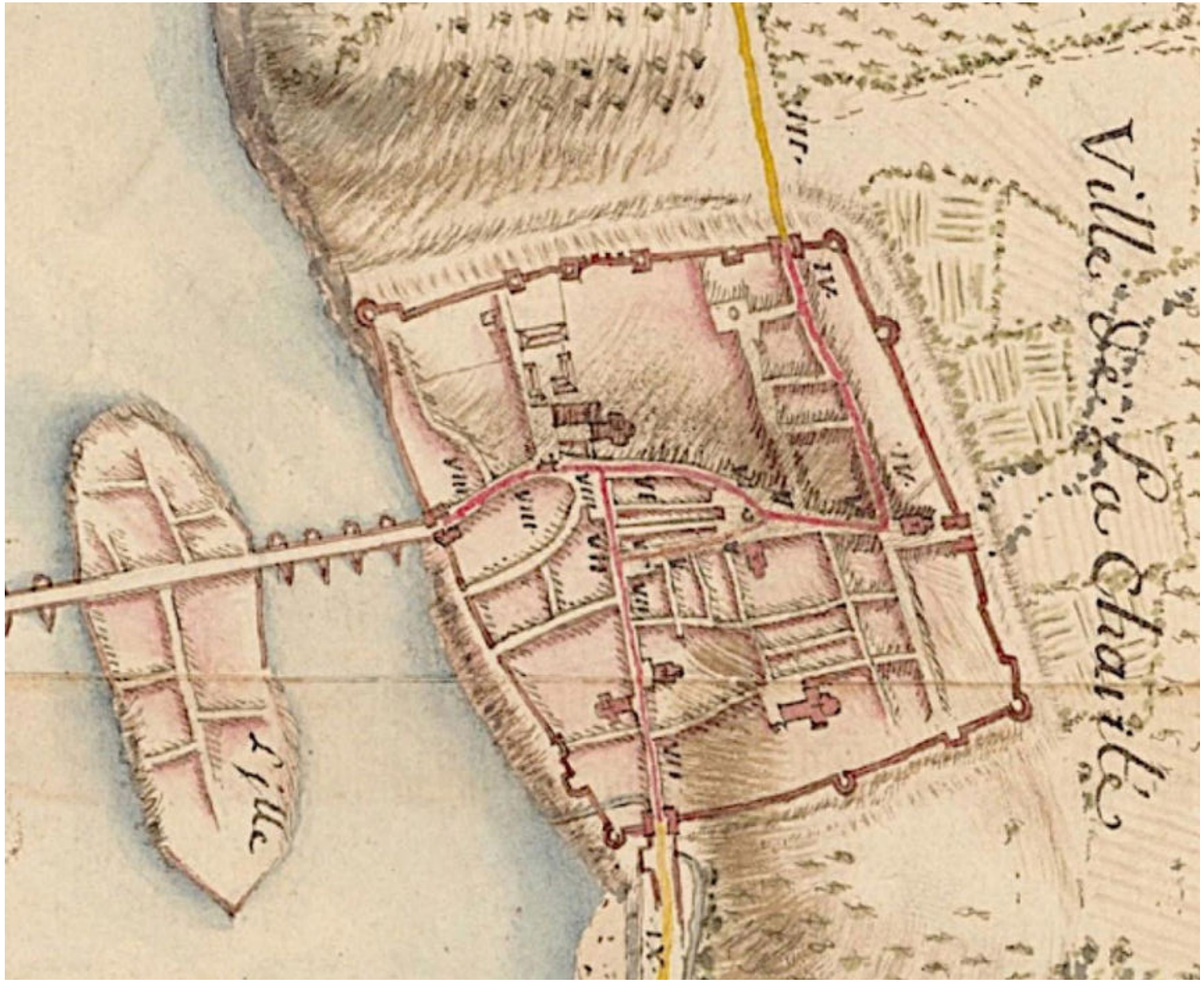


Schémas de l'évolution du lit de la Loire à travers les 20 derniers siècles – in : Archéologie en Bourgogne-Franche-Comté - Tant de ponts au fil du temps à La Charité-sur-Loire (Nièvre), Collectif : l'UMR 6298 ARTeHIS, Prieuré de La Charité / Cité du Mot, DRAC BFC, 2016



CONSTANTES HISTORIQUES
Les fortifications

=> Une ville enclose dans ses murs



Desroches (16..-17..) - Carte du grand chemin de Paris a Lyon…. 1714.

HÉRITAGE URBAIN
Le bourg au début du 19e

=> Schéma médiéval : Portes, Places, Rues

=> Vastes emprises religieuses

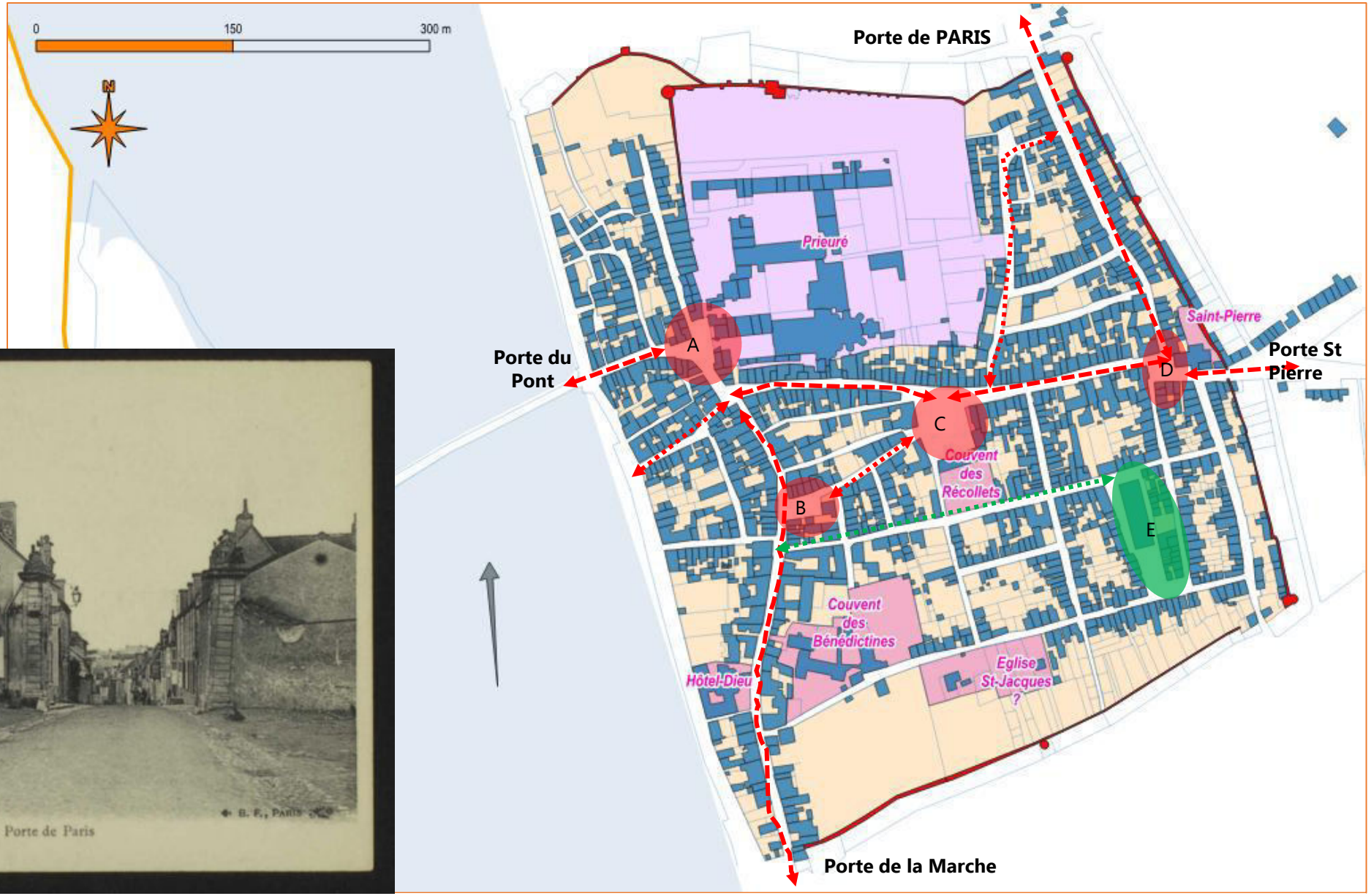


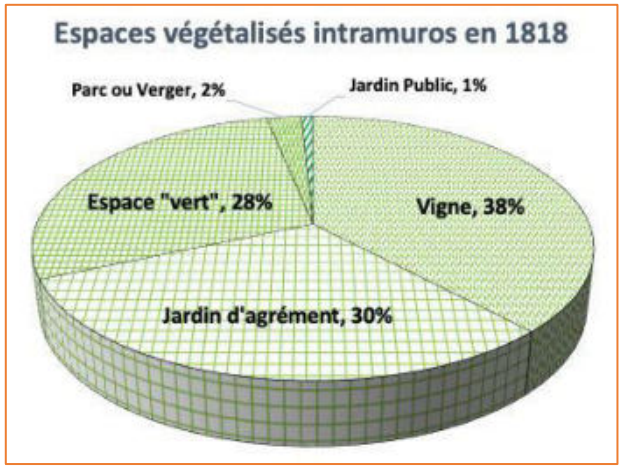
Schéma de la structure des voiries sur le cadastre Napoléonien – D.A.O. : Æpure, janvier 2024, géoréférencement avec QGIS

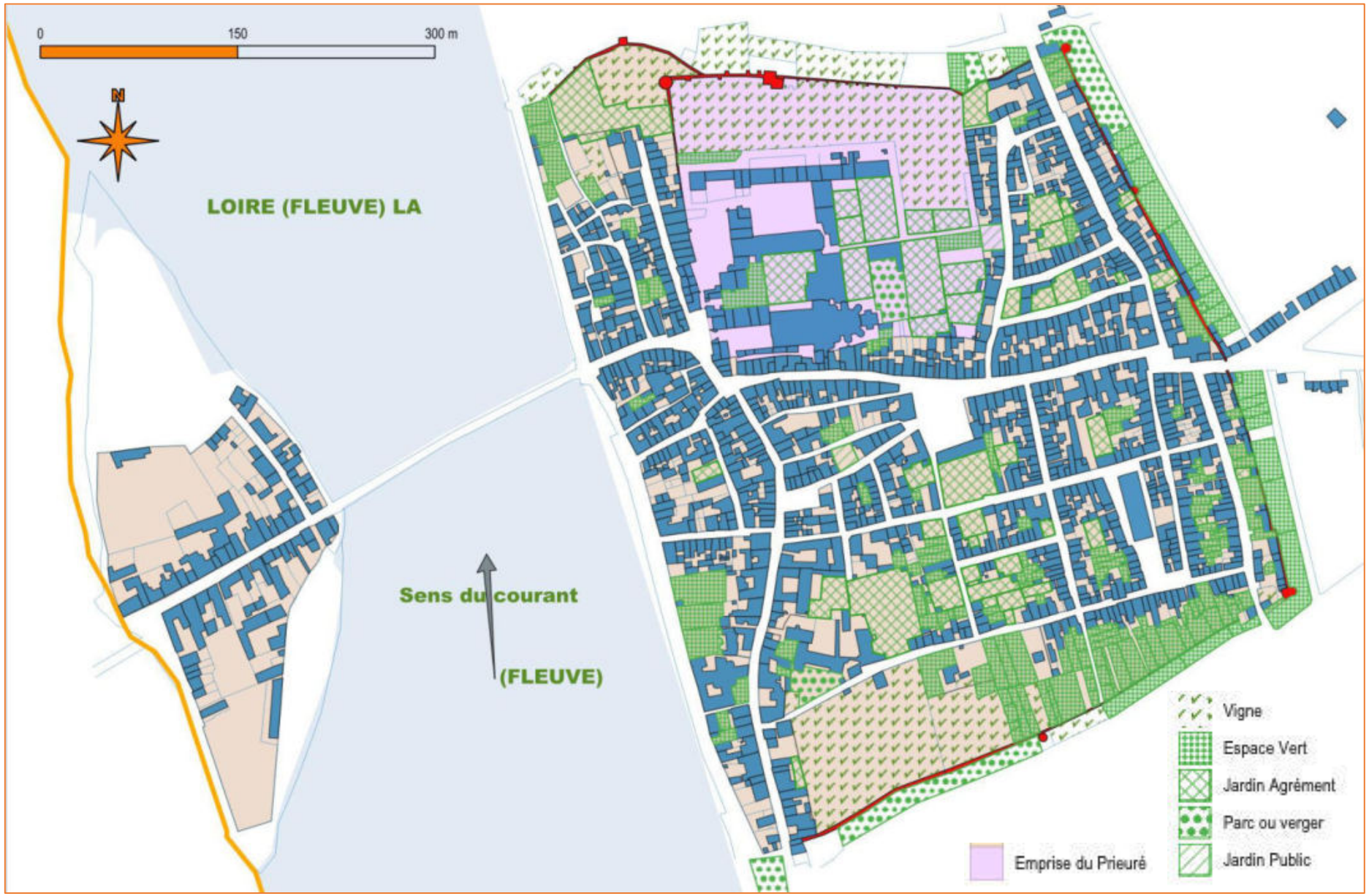
Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

HÉRITAGE PAYSAGER
Le bourg au début du 19e

=> Une image de densité / Des jardins en ville

- Rues « délimitées »
- Cœurs d'îlots dégagés
- Espaces agricoles / Jardins d'agrément





Emprises des espaces végétalisés sur fond de plan numérisé du cadastre Napoléonien - Ærpure, janvier 2024

Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

HÉRITAGE ARCHITECTURAL
Les 13 Monuments Historiques

Ancien domaine prioral
protection mixte (Classement et Inscription)

Grand pont sur la Loire
inscription le 13/10/2003

Remparts (restes)
classement le 17/11/1937

Pressoir du prieuré (ancien)
inscription partielle inscription le 12/10/1929 porte de l'ancien pressoir inscrite

Hôpital (ancien)
inscription partielle inscription le 12/10/1929 deux portes Renaissance de l'ancien hôpital inscrites

Maison Quai Clemenceau
inscription partielle inscription le 17/02/1972 façades et toitures sur rue inscrites

Immeuble 17 Quai Clemenceau
inscription partielle inscription le 20/10/1971 Porte monumentale inscrite

Maison Grande Rue
inscription partielle inscription le 13/10/1971 sont inscrits le portail et le passage voûté de la maison sise 23, Grande-Rue

Grenier à sel (ancien)
inscription partielle inscription le 02/04/1980 façades et toitures protégées

Maison dite du Sabotier
inscription partielle inscription le 22/06/1956 façades et toitures sur rues sont inscrites

Maison Quai Foch
inscription partielle inscription le 13/10/1971 façades et toitures sur rue inscrites

Maison du XVe siècle
inscription le 14/05/1927 Maison du 15e siècle, près de l'église Sainte-Croix, inscrite en totalité

Eglise Saint Pierre (ancienne)
inscription le 15/10/1971

Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

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

1. Héritages
   a. Géomorphologie et Constantes Historiques
   b. Héritages : Urbain - Paysager - Architectural

2. Évolutions urbaines
   a. Héritage malmené ?
   b. Périodes d'expansion urbaine

3. Territoire et Protections

4. Analyses du Site Patrimonial Remarquable
   a. Espace public
   b. Patrimoines Naturels et Paysagers
   c. Patrimoine Architectural
   d. Dévalorisations

5. Orientations du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

6. Conclusion

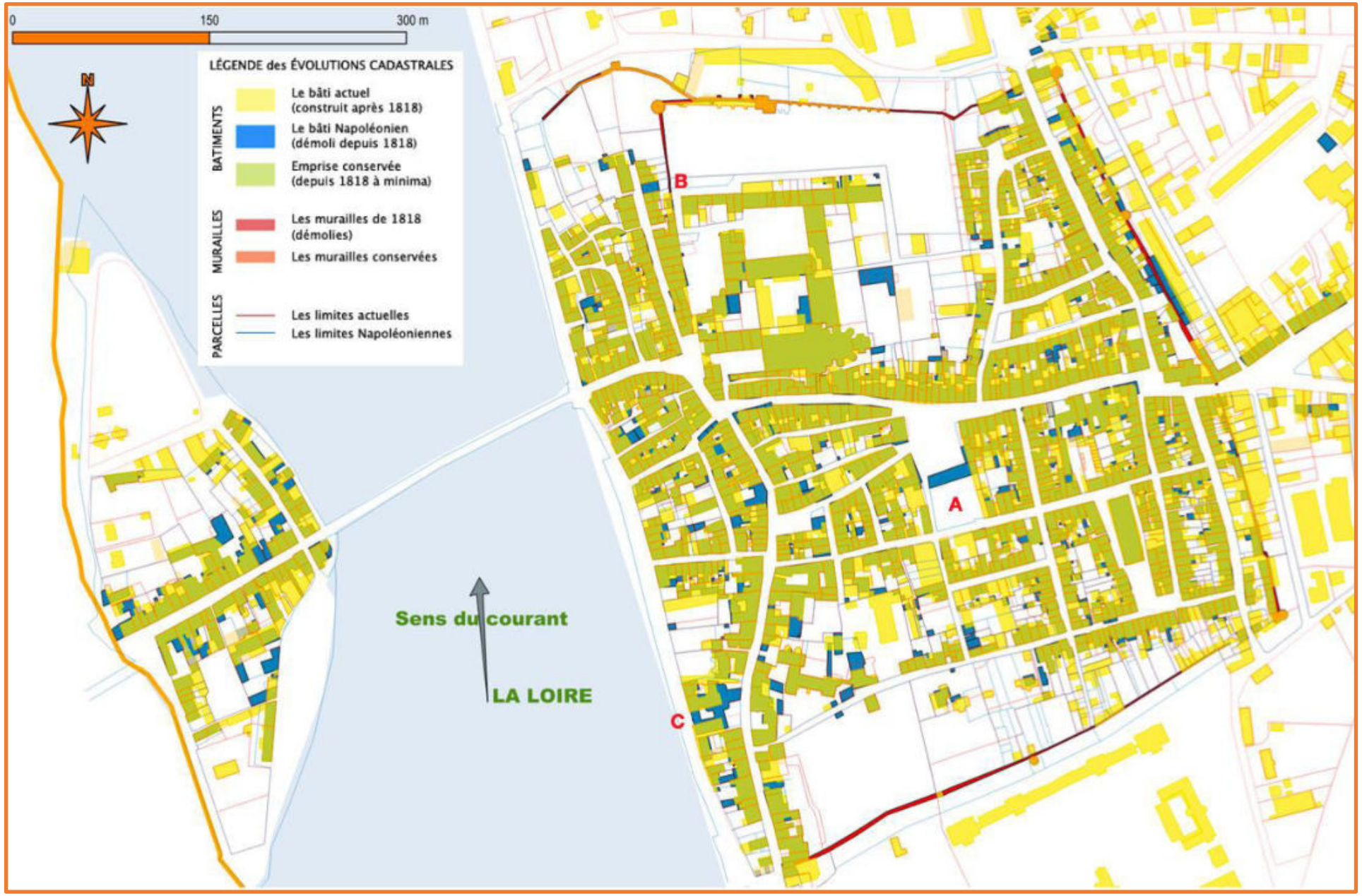
ÉVOLUTIONS URBAINES
Deux siècles respectueux de l'héritage…

=> Création de quelques espaces publics :

A. La Place du Général de Gaulle
B. La liaison « Champ Baratté / Chapelains »
C. La rue Hyde de Neuville

=> Peu de démolitions mais des densifications

=> Des emprises bâties stabilisées depuis 2 siècles a minima



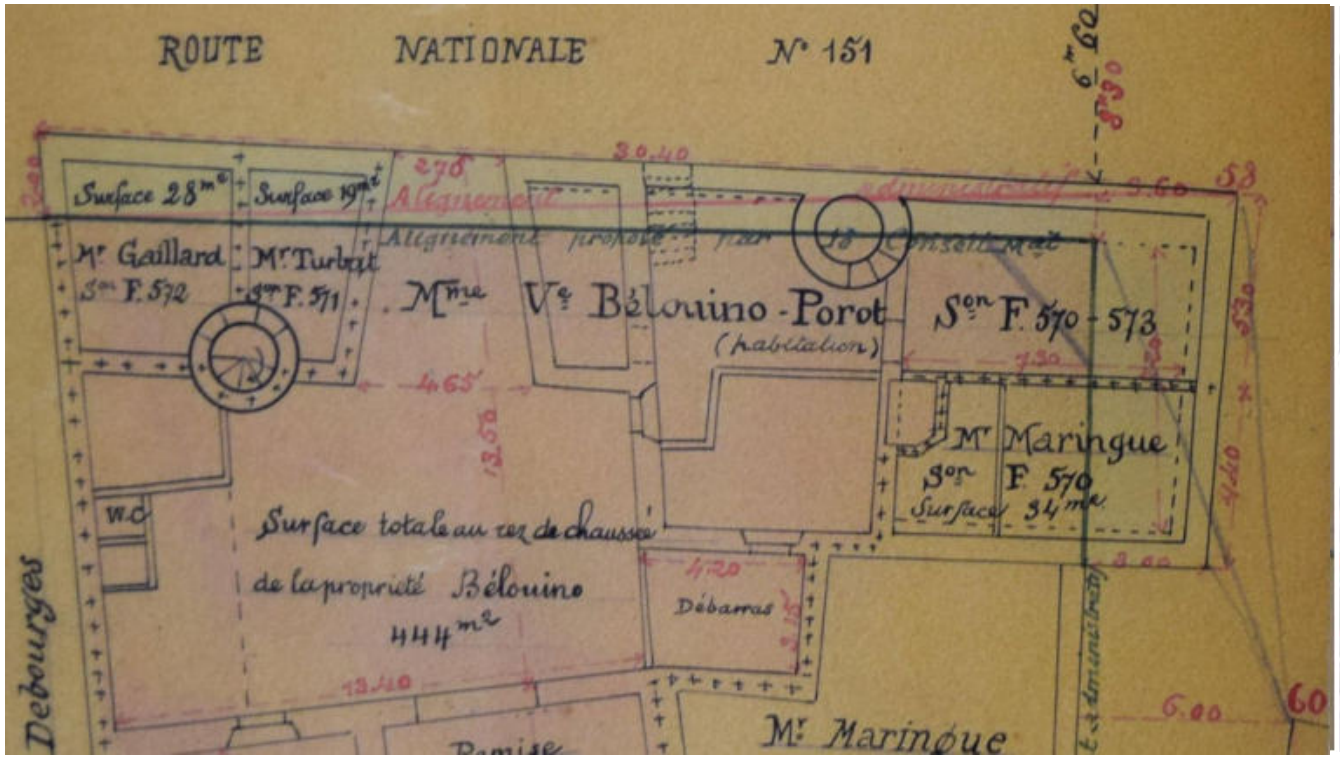
*Superposition du cadastre Napoléonien et du cadastre actuel – D.A.O. : **Æpure**, janvier 2024, géoréférencement avec QGIS*

Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ÉVOLUTIONS URBAINES
…mais des alignements imposés au milieu du 19e

=> Une image de la ville modernisée

=> Des vestiges architecturaux « emballés »



*Superposition du cadastre Napoléonien et du cadastre actuel – D.A.O. : **Æpure**, janvier 2024, géoréférencement avec QGIS*

Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ÉVOLUTIONS URBAINES
La Gare et les Faubourgs
(fin 19e - mi 20e)

=> Desserte ferroviaire vers 1860

mais

=> Lente expansion des faubourgs le long des axes

Auguste Hippolyte Collard, la gare en juin 1862 et ses environs – wikipedia.org/wiki/Gare_de_la_Charité

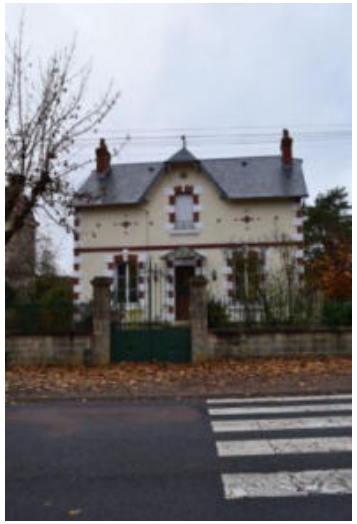
Le territoire au milieu du 20e siècle – geoportail.gouv.fr

Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ÉVOLUTIONS URBAINES
Les Faubourgs - Les Villas
(fin 19e - mi 20e)

- Des villas de notables au style éclectique

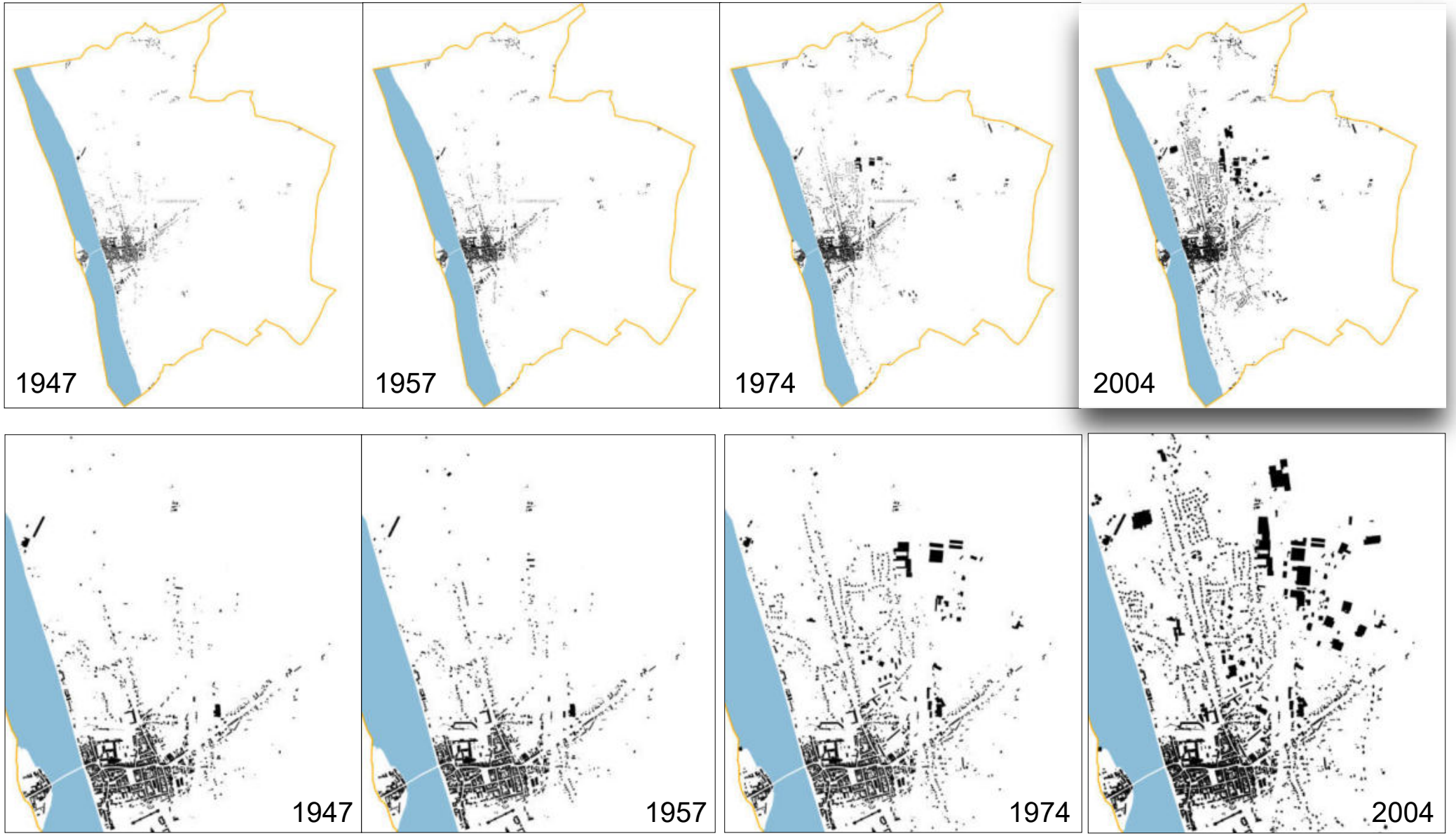
- Un urbanisme « moderne » : implantations en retrait, clôtures, jardins de devant



Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ÉVOLUTIONS URBAINES
Les expansions (fin 20e)

• Depuis les années 1960 une forte expansion sur le plateau Nord



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

1. Héritages
   a. Géomorphologie et Constantes Historiques
   b. Héritages : Urbain - Paysager - Architectural

2. Évolutions urbaines
   a. Héritage malmené ?
   b. Périodes d'expansion urbaine

3. Territoire et Protections

4. Analyses du Site Patrimonial Remarquable
   a. Espace public
   b. Patrimoines Naturels et Paysagers
   c. Patrimoine Architectural
   d. Dévalorisations

5. Orientations du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

6. Conclusion

ÉTAT DES LIEUX
Territoire / Environnement

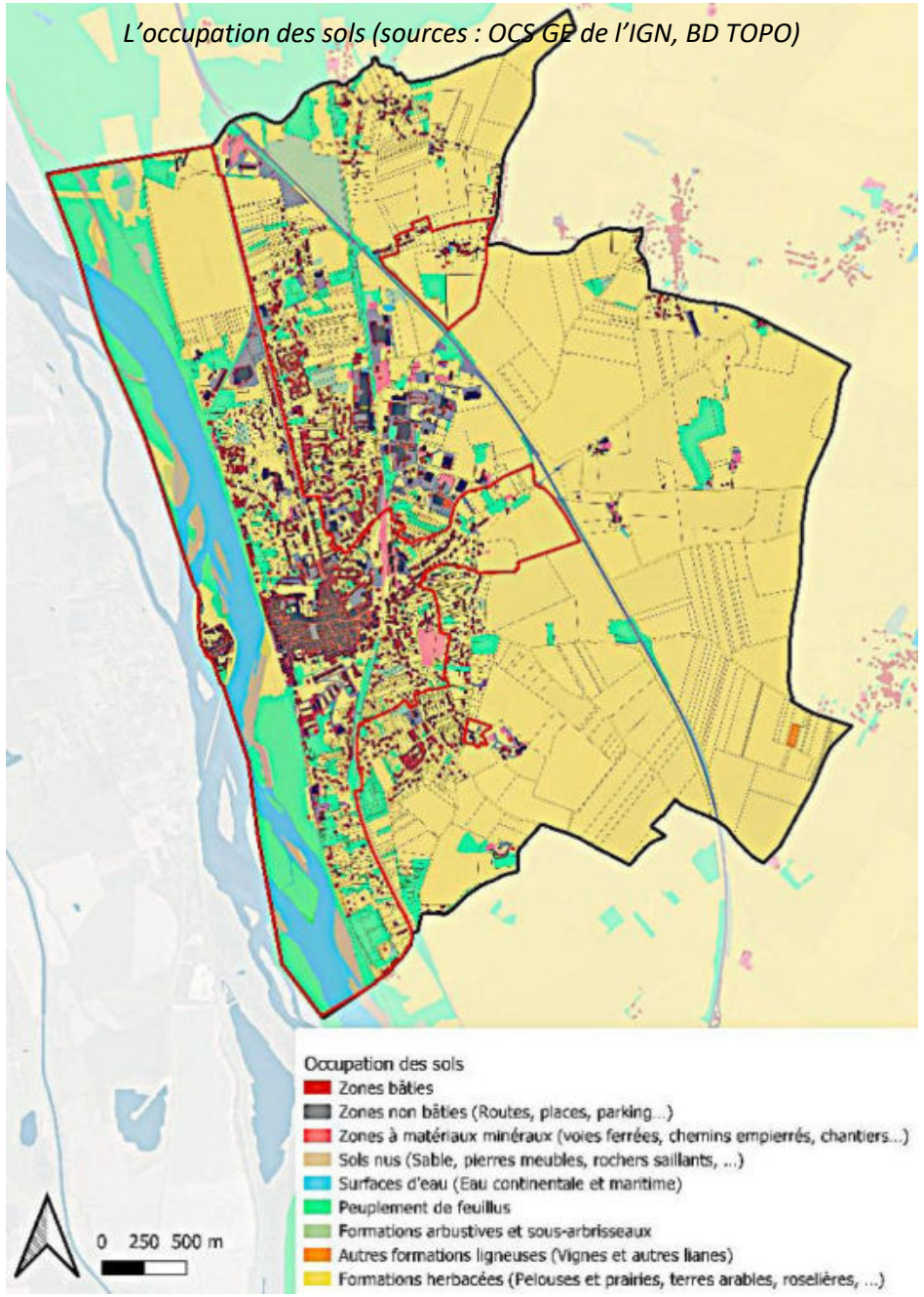
- Entre la vallée de la Loire et le plateau boisé charitois

- Des paysages contrastés à l'échelle communale

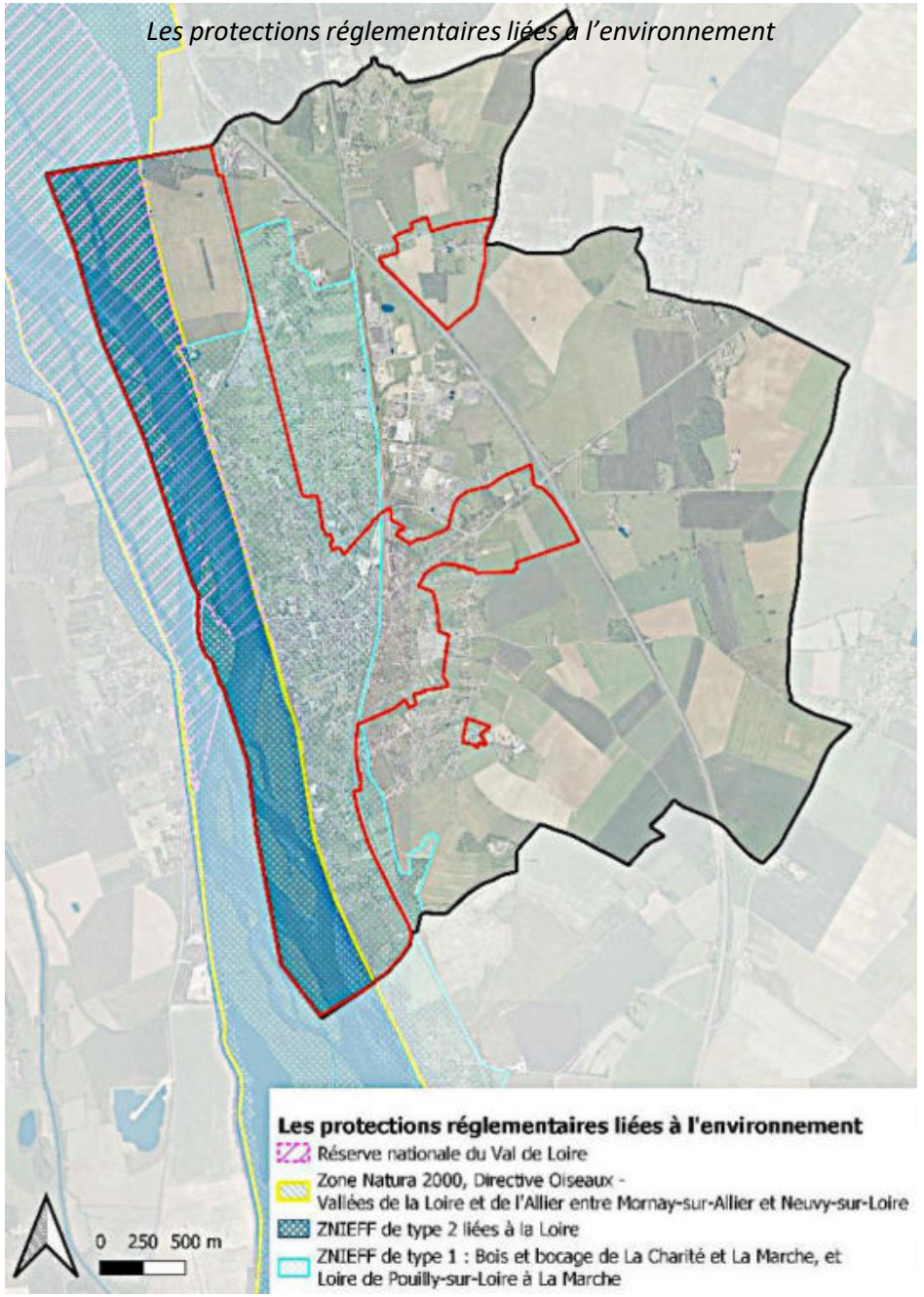
- Des coteaux habités ponctués par le centre ancien

- Un cadre de verdure omniprésent

L'occupation des sols (sources : OCS GE de l'IGN, BD TOPO)



Les protections réglementaires liées à l'environnement

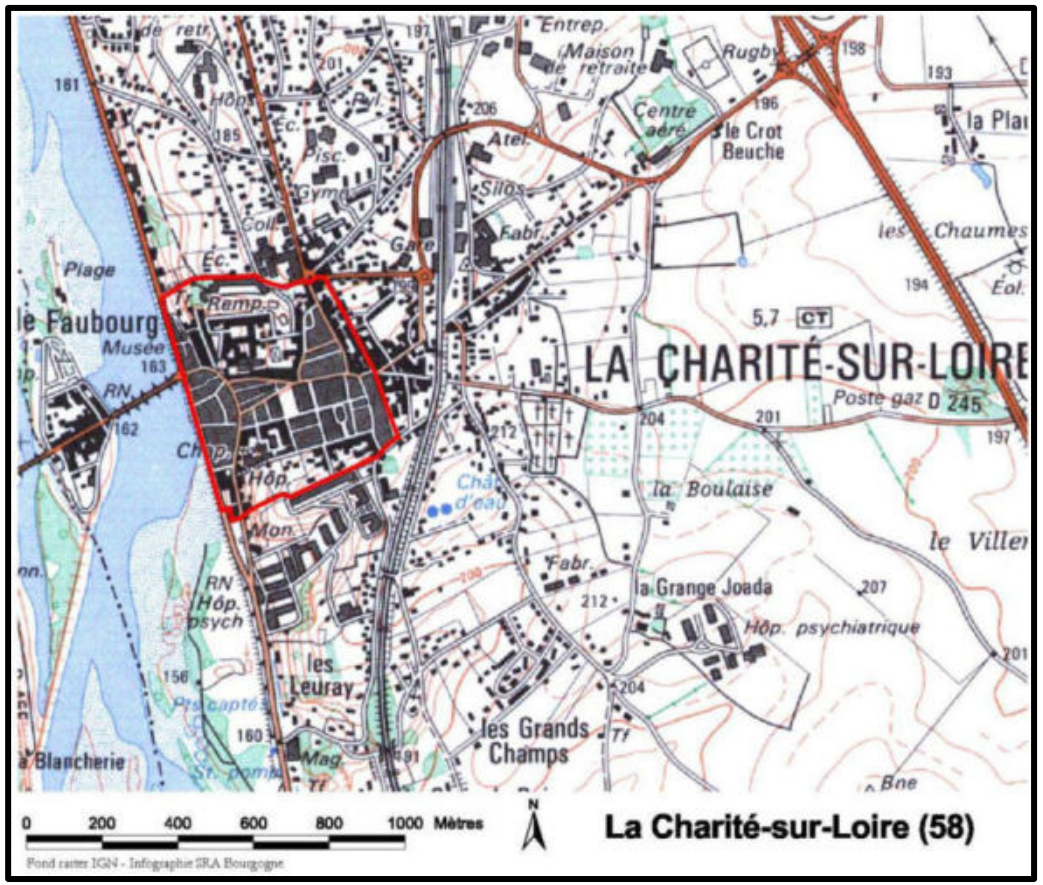


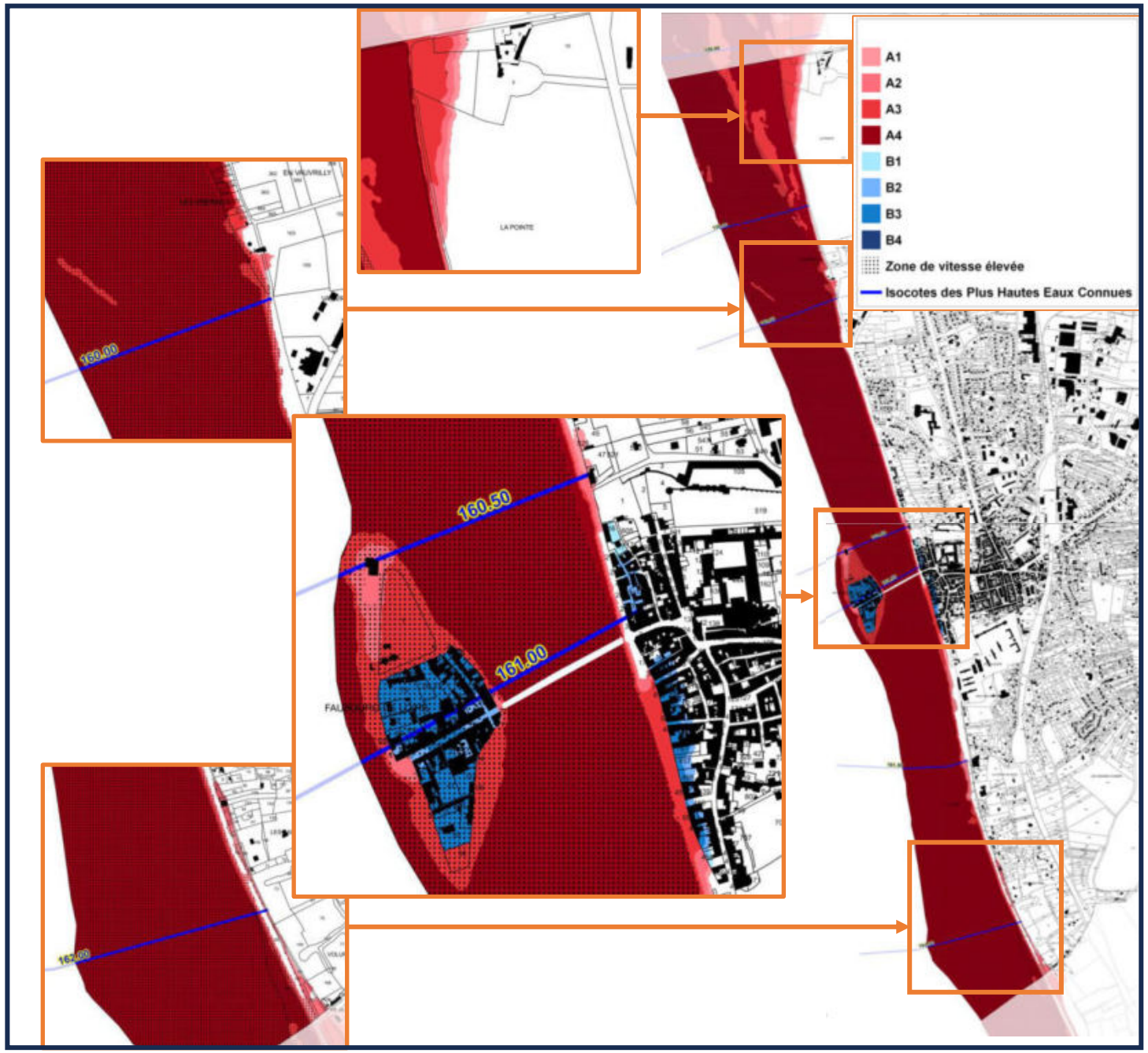
Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ÉTAT DES LIEUX

Protections / Préventions Zones de présomption de prescription archéologique / Plan de prévention du risque inondation

- **Archéologie** : tous les projets supérieurs à 100m2 soumis à saisine,
- **Inondation** : des règles de constructibilité à respecter



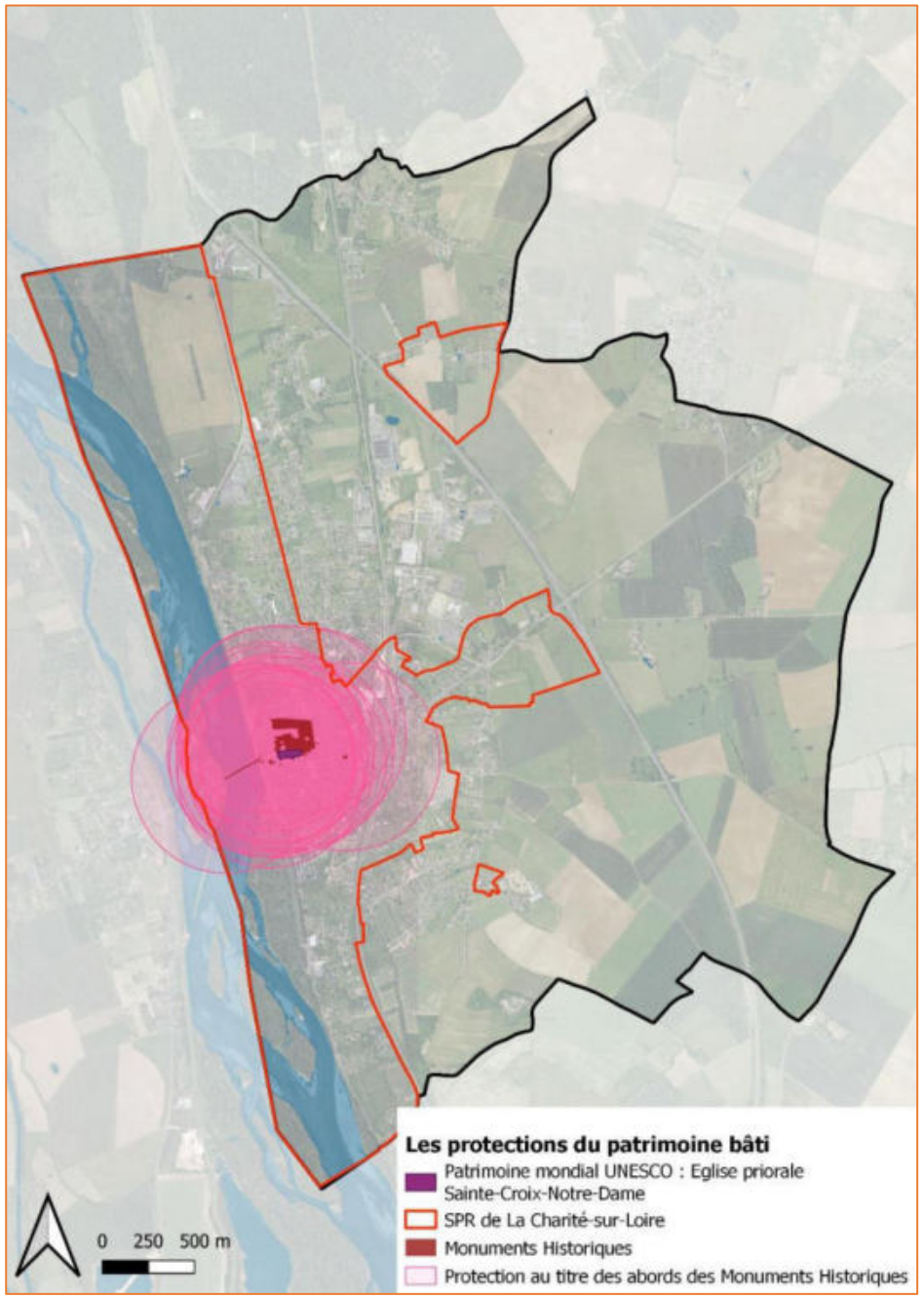


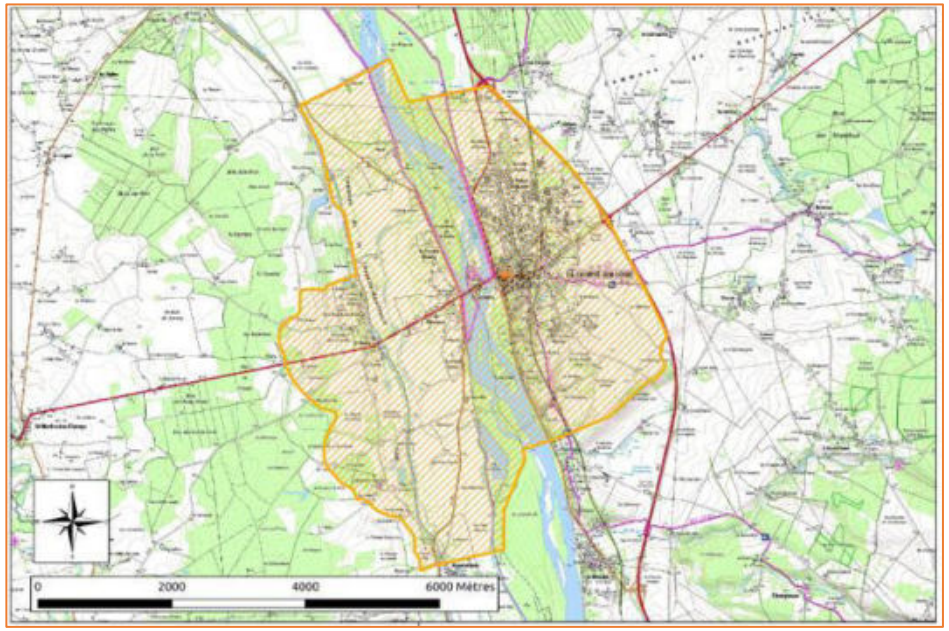
Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ÉTAT DES LIEUX
Protections Patrimoniales Monument Historique / UNESCO

• Rayons de protection des Abords des Monuments Historiques => suspendus dans la ZPPAUP et dans le futur Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

• Classement UNESCO du Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle avec l'église Notre-Dame => Plan de gestion du bien / Valorisation des Abords





Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

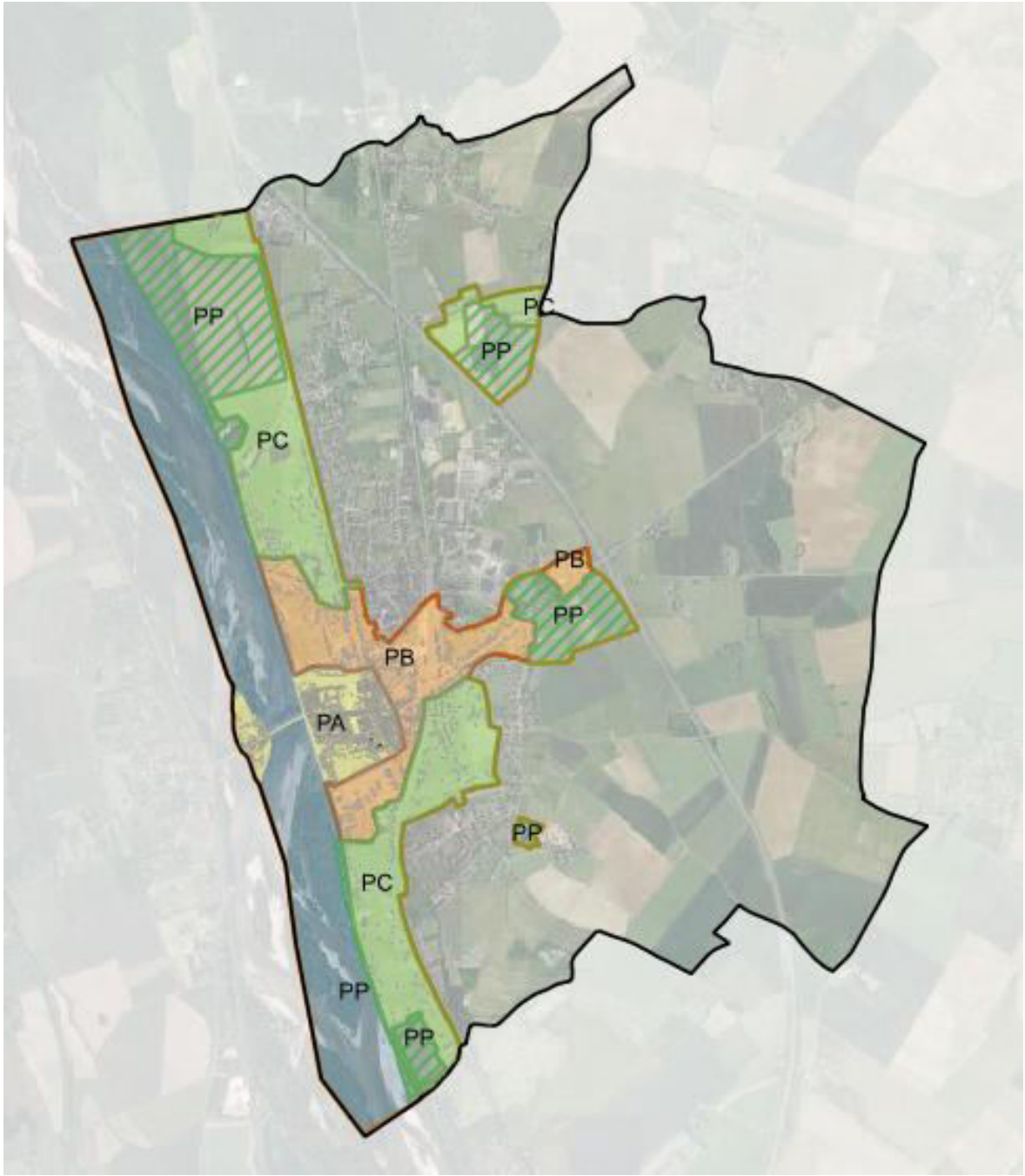
ÉTAT DES LIEUX
Protections Patrimoniales
SPR / ZPPAUP

=> Un outil de gestion du site au quotidien : la ZPPAUP

- Autorisations d'urbanisme (Permis de construire, Déclaration préalable de travaux, …)
- Travaux de voirie
- Aménagements privés et publics

Des secteurs à rééquilibrer / à simplifier pour des règles plus claires en ciblant les protections des objets et des espaces dans un objectif de valorisation du site

- Secteur PA le centre ancien, le faubourg et ses abords
- Secteur PB l'ensemble bâti assez dense autour de la cité
- Secteur PC les quartiers récents
- Secteur PP à dominante paysagère végétale
- Secteur PL le lit de la Loire



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

1. Héritages
   a. Géomorphologie et Constantes Historiques
   b. Héritages : Urbain - Paysager - Architectural

2. Évolutions urbaines
   a. Héritage malmené ?
   b. Périodes d'expansion urbaine

3. Territoire et Protections

4. Analyses du Site Patrimonial Remarquable
   a. Espace public
   b. Patrimoines Naturels et Paysagers
   c. Patrimoine Architectural
   d. Dévalorisations

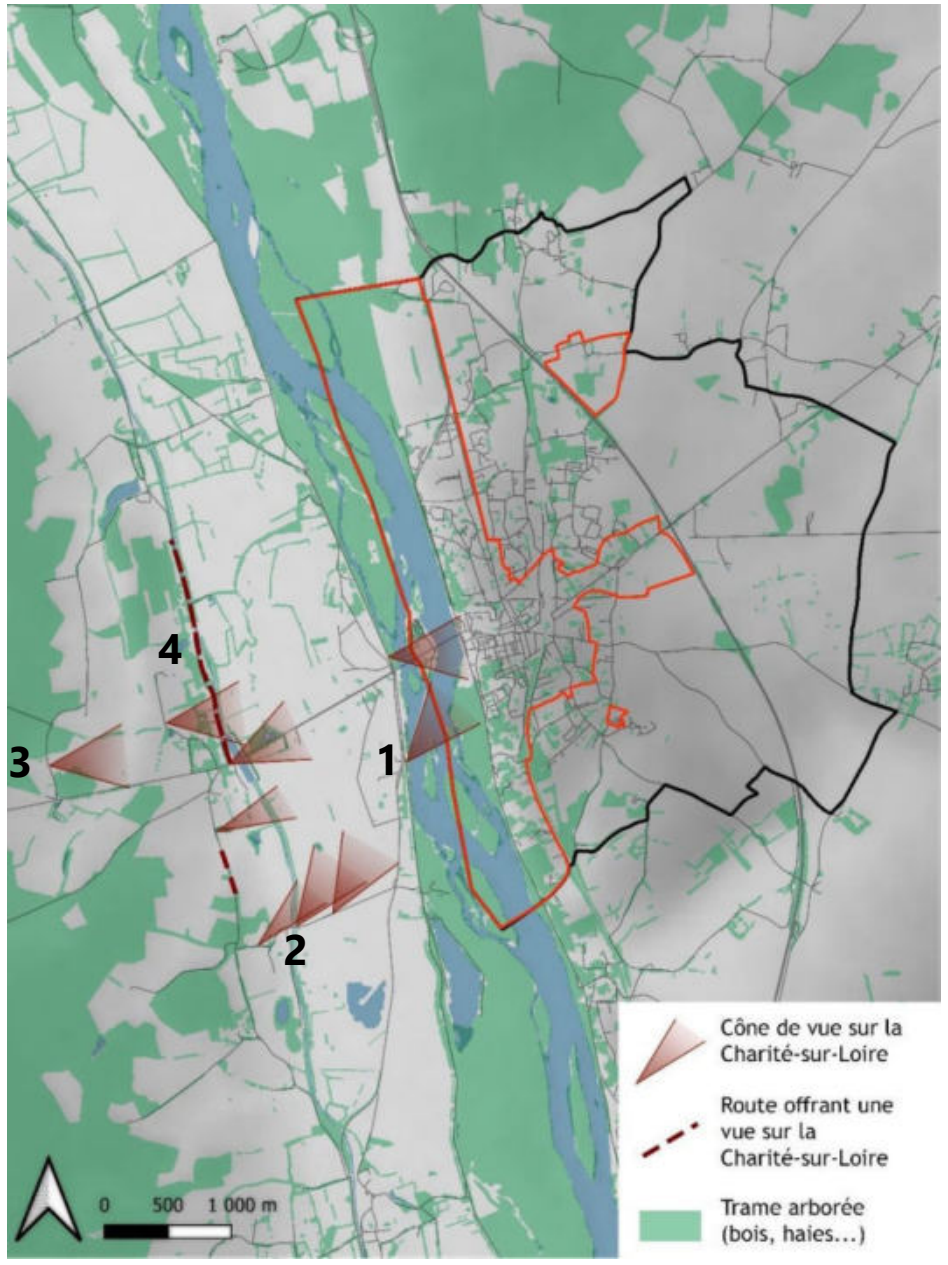
5. Orientations du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

6. Conclusion

ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le site vu depuis …

Les points de vue sur La Charité-sur-Loire depuis les coteaux rive, terrain Atelier de l'Empreinte // Eric ENON)

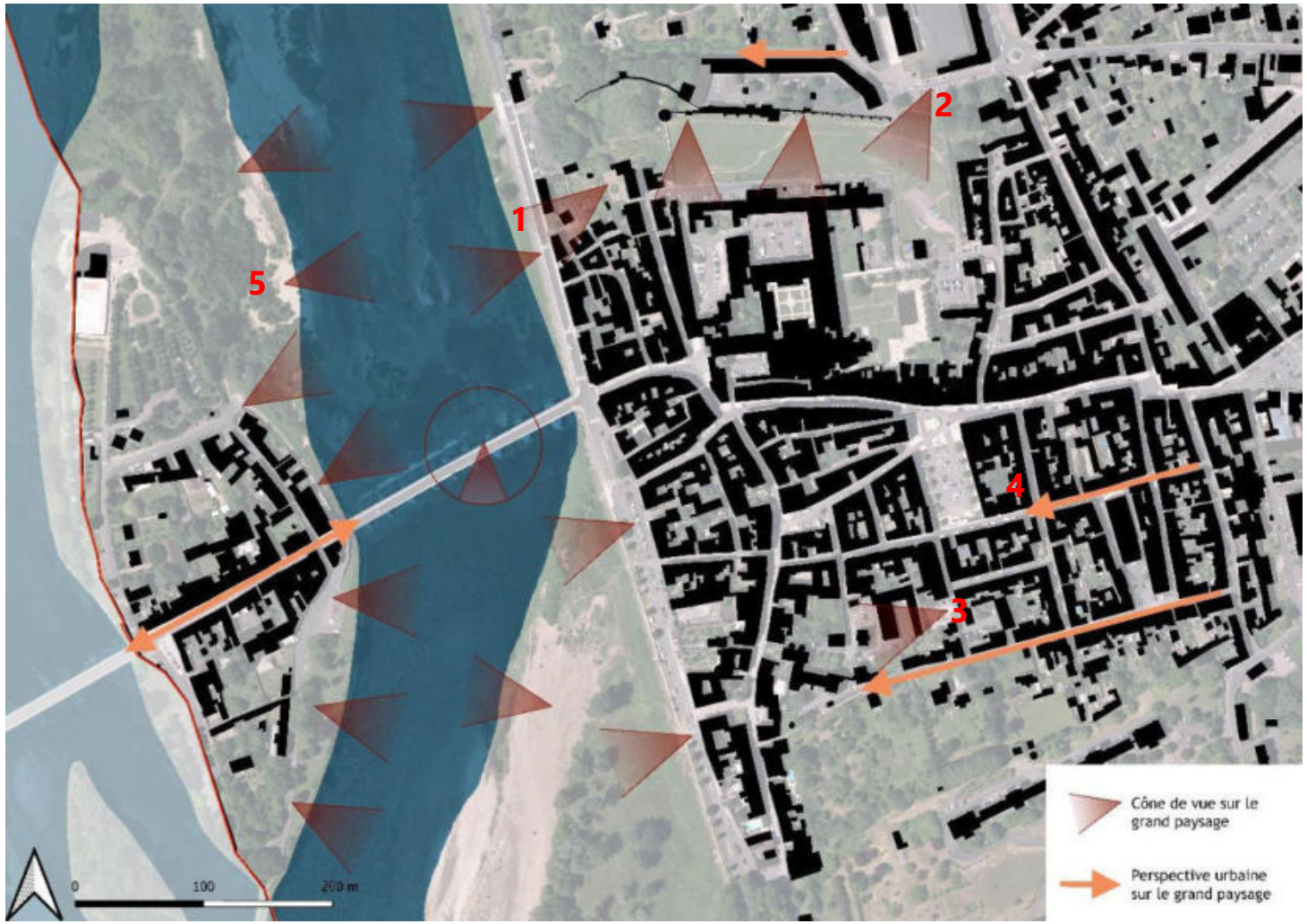


Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le site vu depuis …

- Une mise en scène grâce au dégagement de la Loire
- Des vues convergentes sur la cité, et centrifuges vers la vallée
- La tour Sainte-Croix, un repère dans le paysage



Les cônes de vue et les perspectives urbaines sur le grand paysage depuis le centre de La Charité-sur-Loire, terrain Atelier de l'Empreinte // Éric ENON)

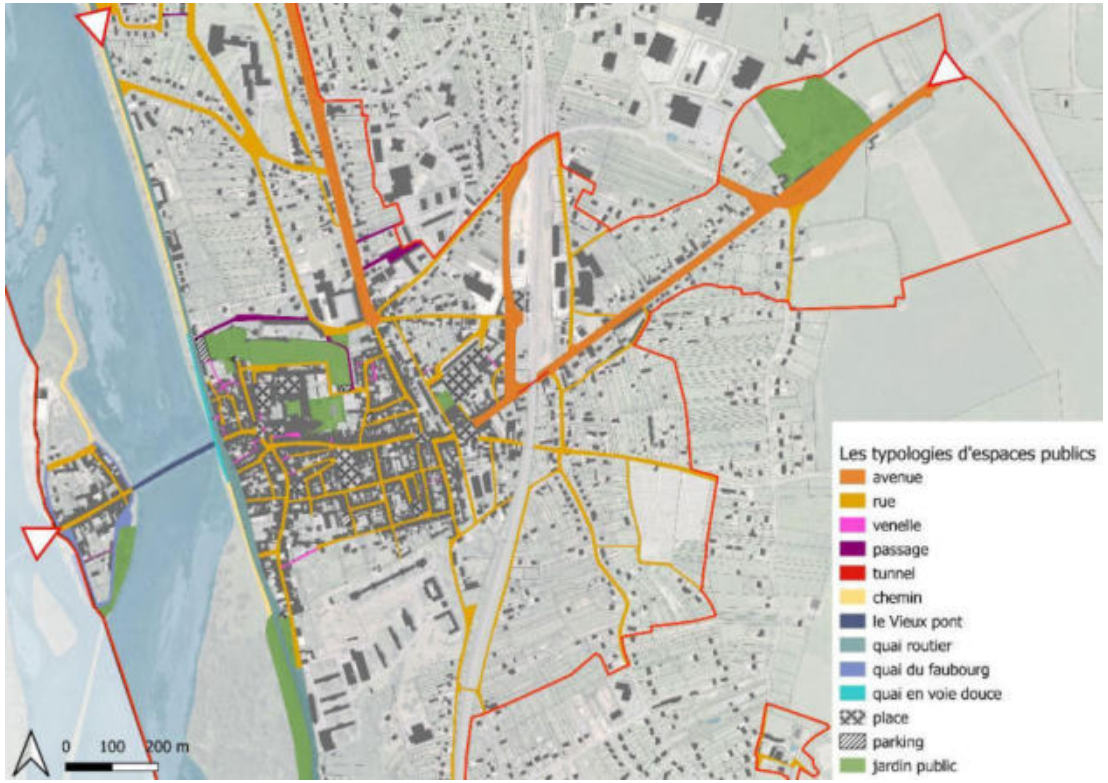
ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

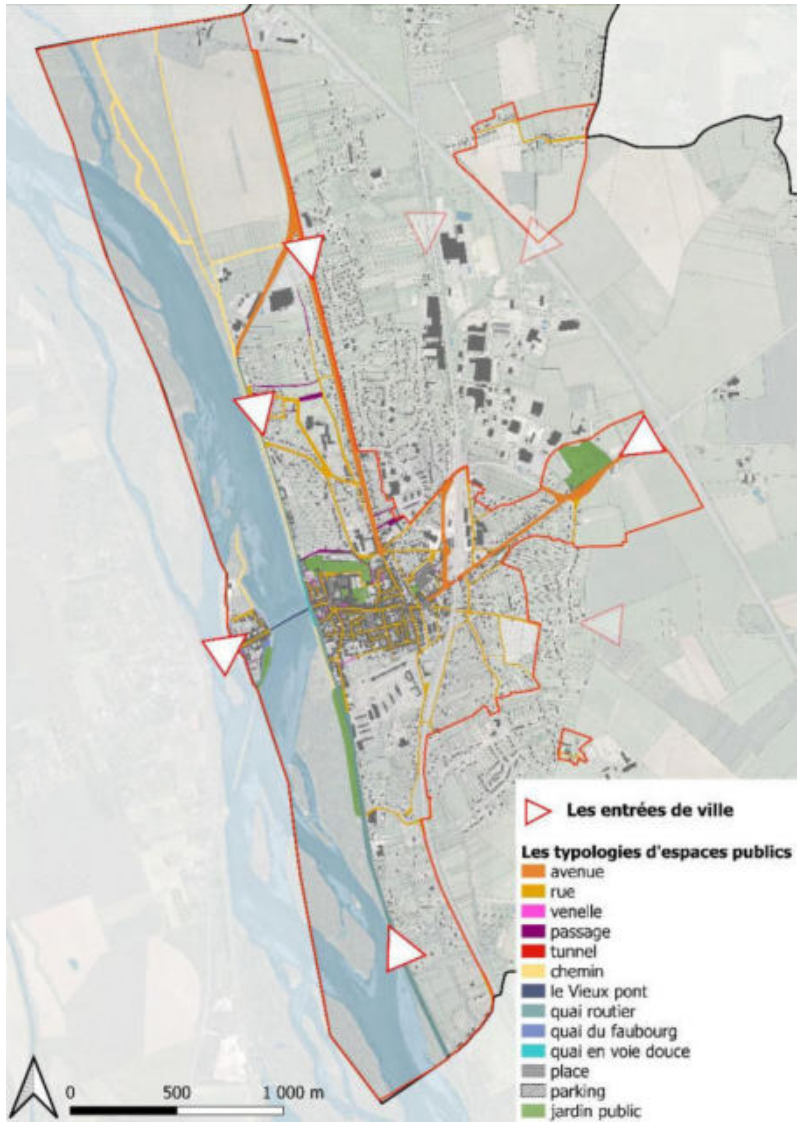
Les espaces publics

• Des entrées de ville aux différences marquées

• Un réseau viaire à typologies très différenciées (…de l'avenue au chemin rural… en passant par les quais)

• Des ambiances : intimité et ouverture - espace naturel / espace urbain

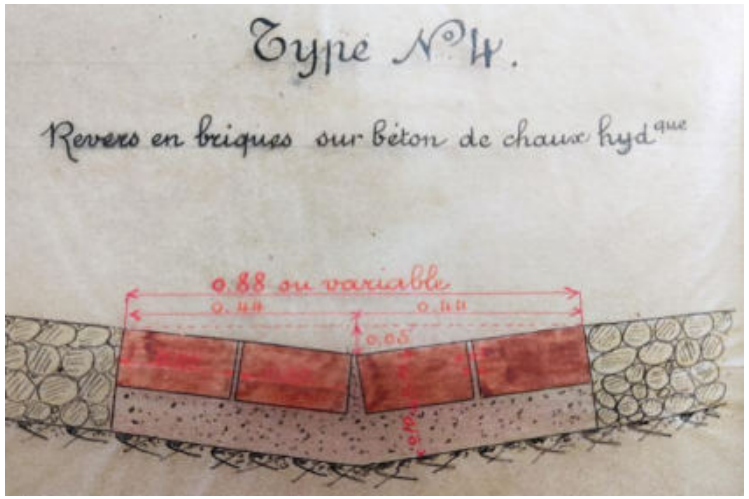


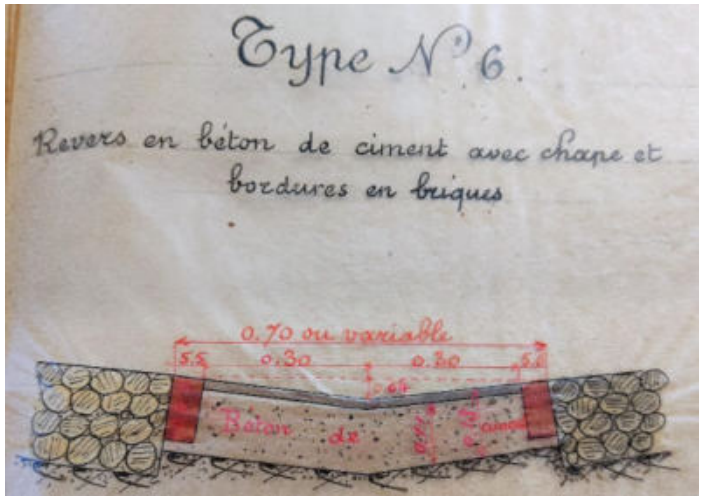


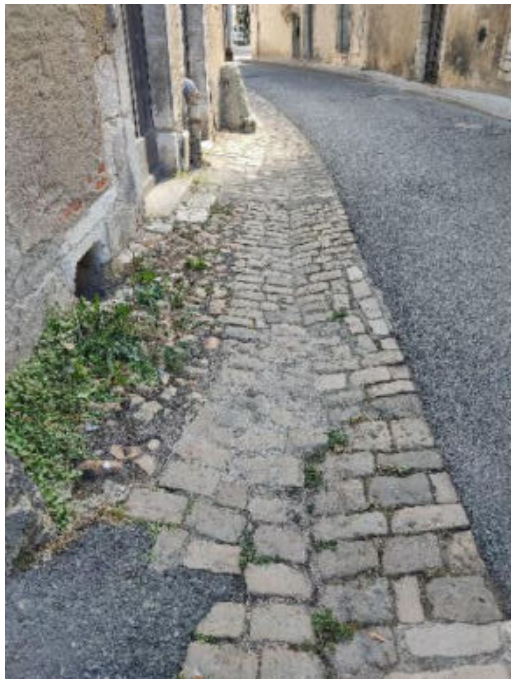
Les typologies d'espaces publics du SPR (sources : Géoportail, BD TOPO et terrain Atelier de l'Empreinte // Eric ENON)

ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Les voiries / Les sols urbains







Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

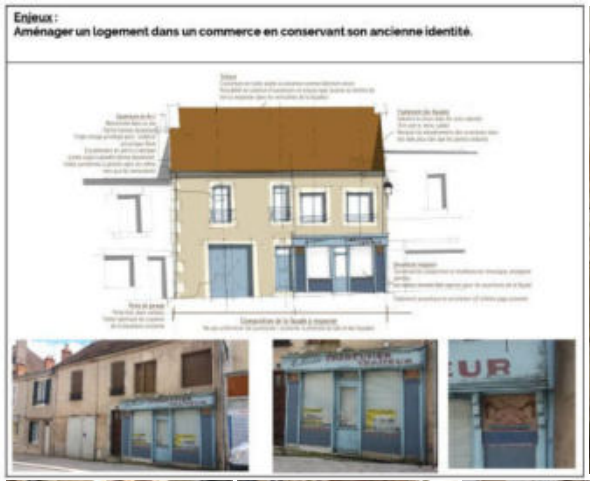
Espace Public / Commerces

CONSTAT

- Un partage de l'espace public parfois compliqué vis-à-vis du stationnement
- Des terrasses, pour certaines saisonnières, pour d'autres permanentes

ENJEUX

- Interface à soigner : espaces publics / devanture commerciale
- Intérêt patrimonial pour plus anciennes / pas toujours qualitatives pour les récentes



Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Morphologie Urbaine

=> Cœur de ville préservé

• Centre-ville à taille « humaine »

• Volumétries diversifiées avec hauteurs modérées :

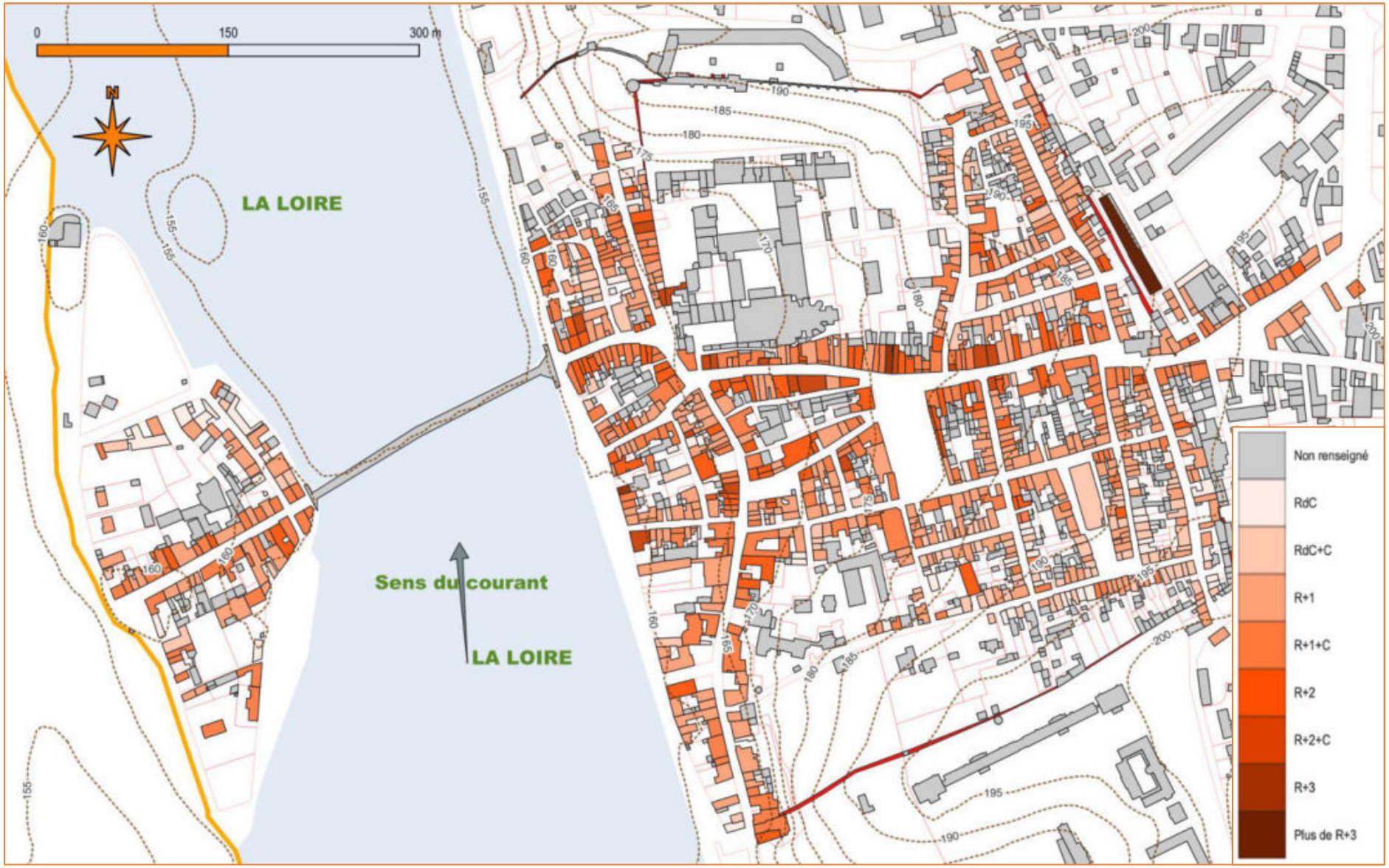
- 88% en dessous du R+1+C
- 11% à R+2 / R+2+C

• Etagement des hauteurs dans l'amphithéâtre naturel

• Densité perceptible le long des voies et des places

=> Faubourgs accueillants

• Faible densité avec espaces paysagers



Cartographie du nombre des étages dans le centre-bourg réalisée par recensement visuel des façades visibles depuis l'espace public – DAO – Æpure – Janvier 2024

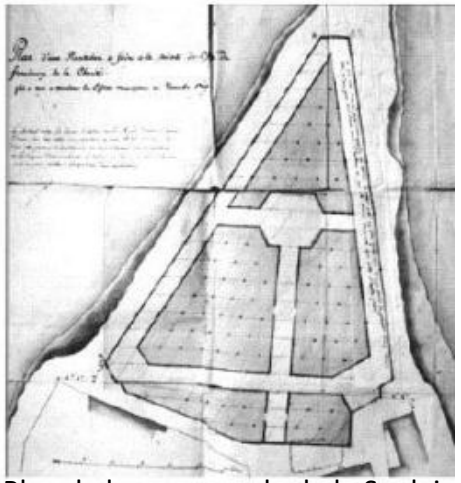
ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Patrimoine Paysager
Publics / Privés

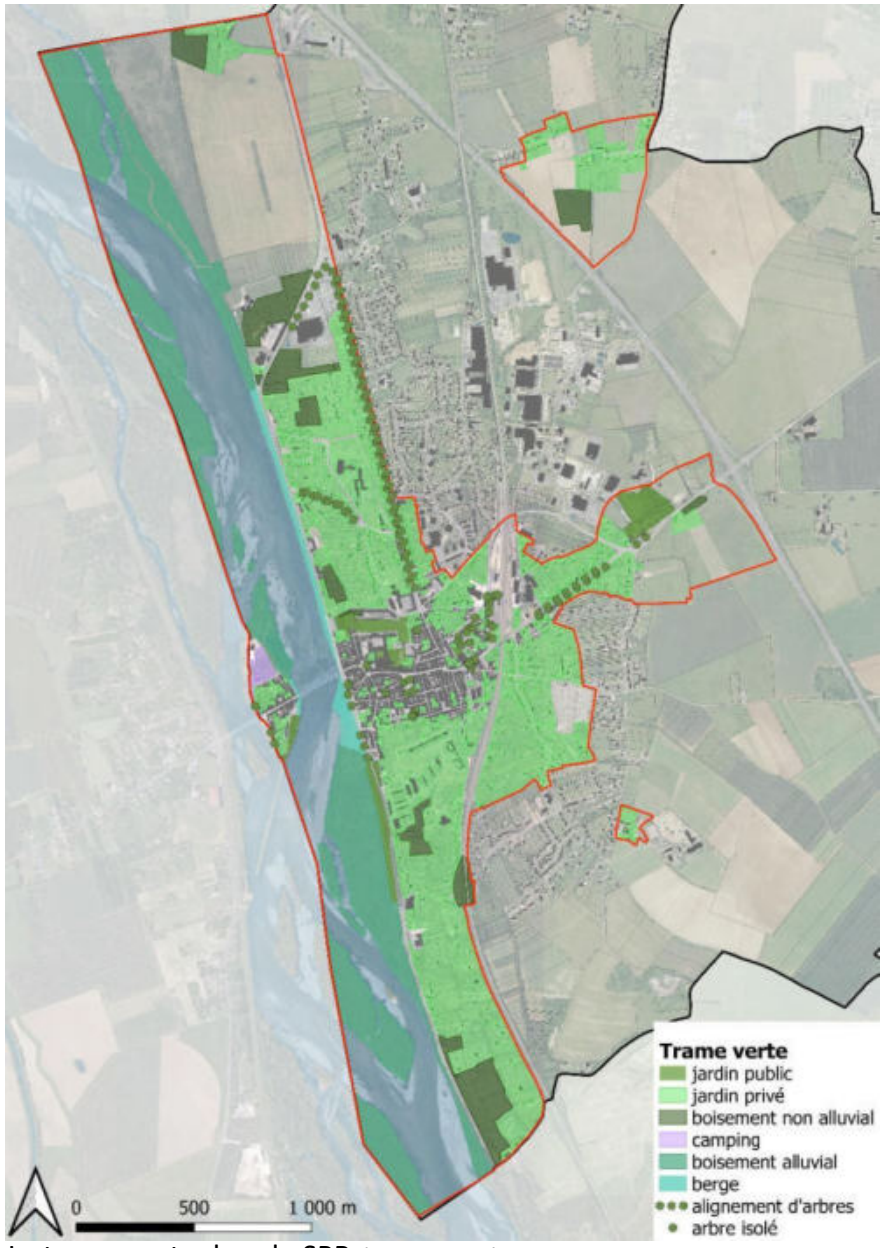
• Espaces publics mettant en valeur le patrimoine urbain et paysager ligérien tout en offrant des aménités de loisirs

• Sur les coteaux, nombreux jardins privés avec l'hôpital psychiatrique => un écrin arboré autour du centre ancien

• Alignements d'arbres et arbres isolés dans l'environnement urbain



Plan de la promenade de la Saulaie, 1787 *(sources : M.J. Garniche, dans le RP de la ZPPAUP de 2005)*



La trame verte dans le SPR *(sources : Géoportail, BD TOPO et terrain Atelier de l'Empreinte // Eric ENON)*

Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

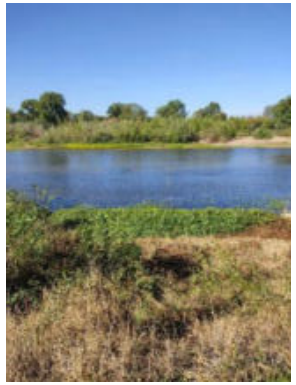
ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Patrimoine Naturel
Biodiversité

Le patrimoine naturel de la Loire reconnu et protégé :

1995 Création de la Réserve Nationale du Val de Loire

2004 Site Natura 2000 « Vallées de la Loire et de l'Allier »
2010 Site Natura 2000 « Vallée de la Loire entre Fourchambault et Neuvy-sur-Loire »



Rougequeue noir, martinet noir, chardonneret élégant, moineau domestique, rougequeue à front blanc, hirondelle de fenêtre

Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Patrimoine Architectural / Urbain

- Matériaux originels : Pierre / Enduits – Bois – Tuile plate - Ardoise

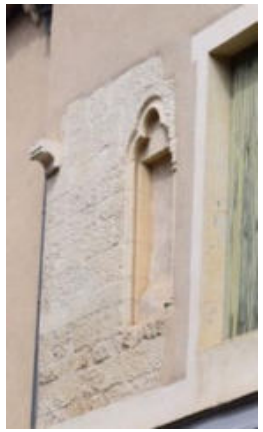
- Typologies diversifiées : de la maison de vigneron à l'immeuble de ville

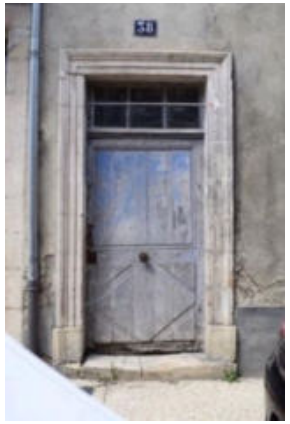
Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

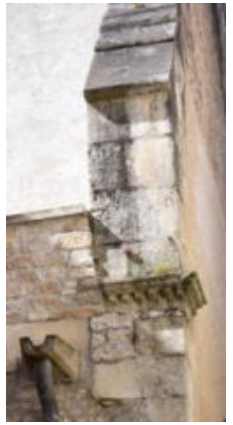
ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

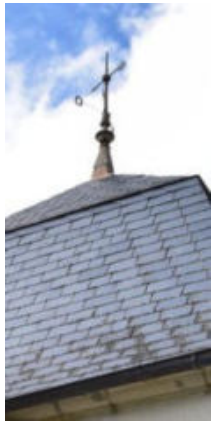
Patrimoine Architectural
Ensembles et détails

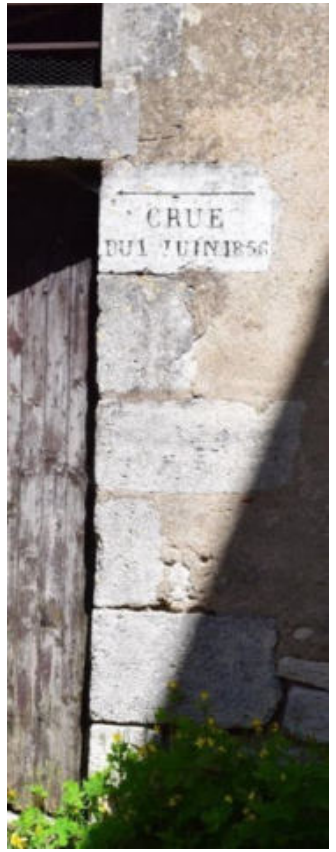
• Objets et éléments isolés de valeurs historiques

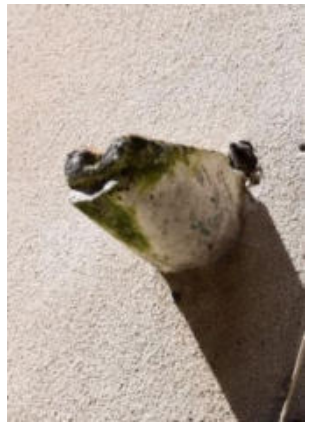


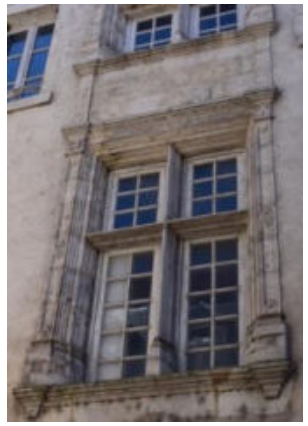


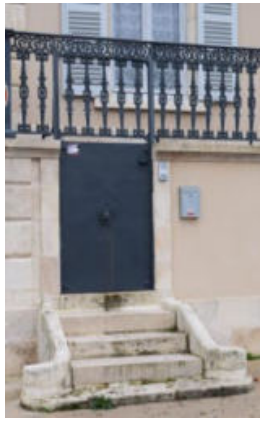


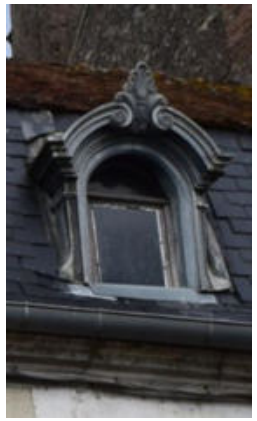








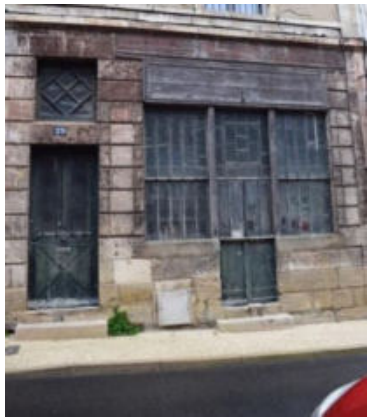




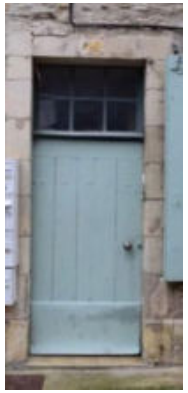
Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

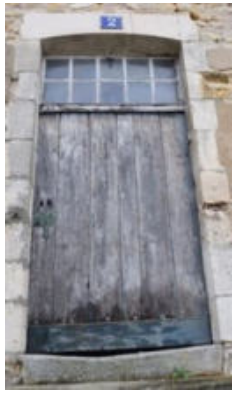
ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

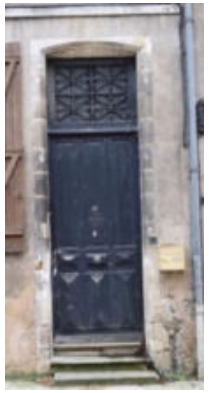
Patrimoine Architectural
Boutiques et Menuiseries

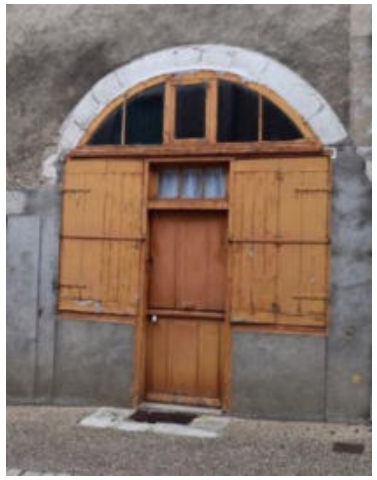


- Matériaux naturels
- Savoir-faire ancestraux





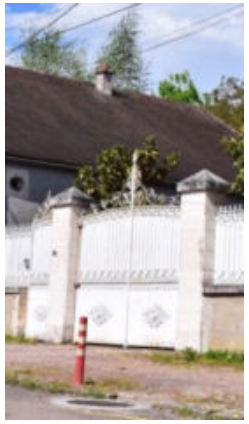


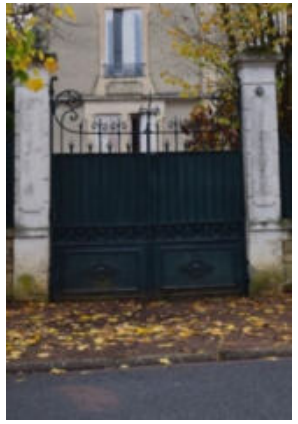


Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Patrimoine Architectural
Clôtures / Serrureries

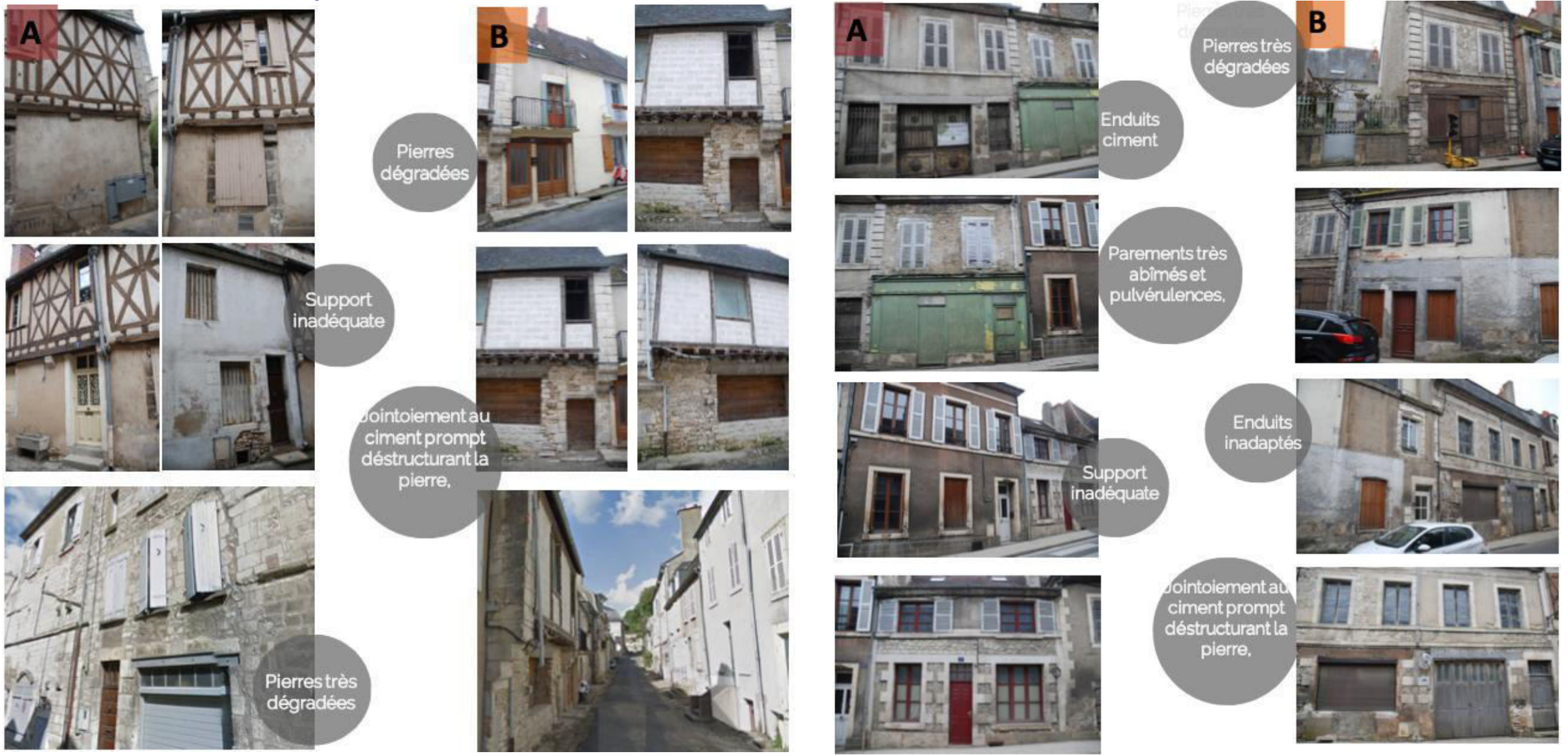




Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Dévalorisation pariétale



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

ANALYSES DU SITE PATRIMONIAL REMARAUBLE

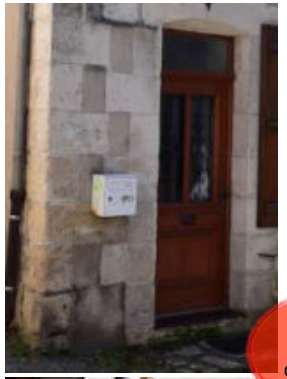
Dénaturations sournoises

Velux disproportionnés
Parabole
Volet roulant

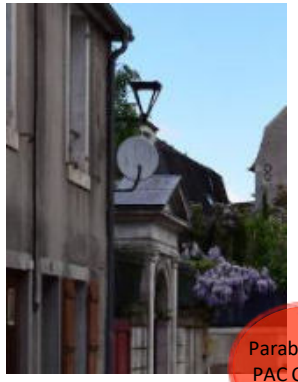
Les volets roulants
et coffre extérieur

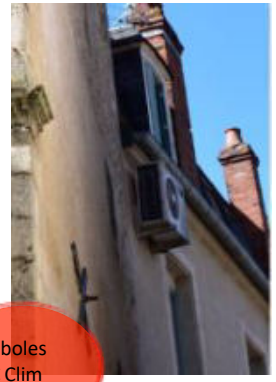
Fenêtres PVC
montants épais

Fenêtres PVC
petit bois plat

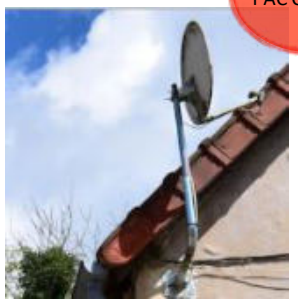


Boites à
lettre
débordantes

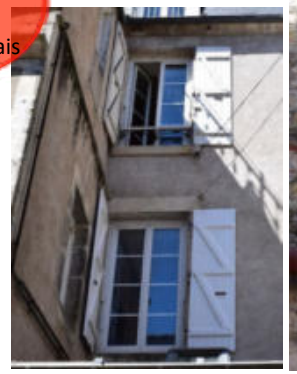


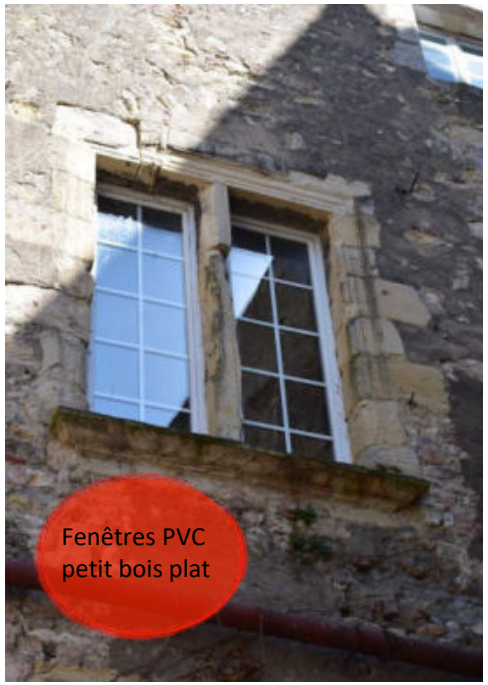


Paraboles
PAC Clim



Fenêtres PVC
petit bois plat
impostes
montants épais





Fenêtres PVC
petit bois plat

Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

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

1. Héritages
   a. Géomorphologie et Constantes Historiques
   b. Héritages : Urbain - Paysager - Architectural

2. Évolutions urbaines
   a. Héritage malmené ?
   b. Périodes d'expansion urbaine

3. Territoire et Protections

4. Analyses du Site Patrimonial Remarquable
   a. Espace public
   b. Patrimoines Naturels et Paysagers
   c. Patrimoine Architectural
   d. Dévalorisations

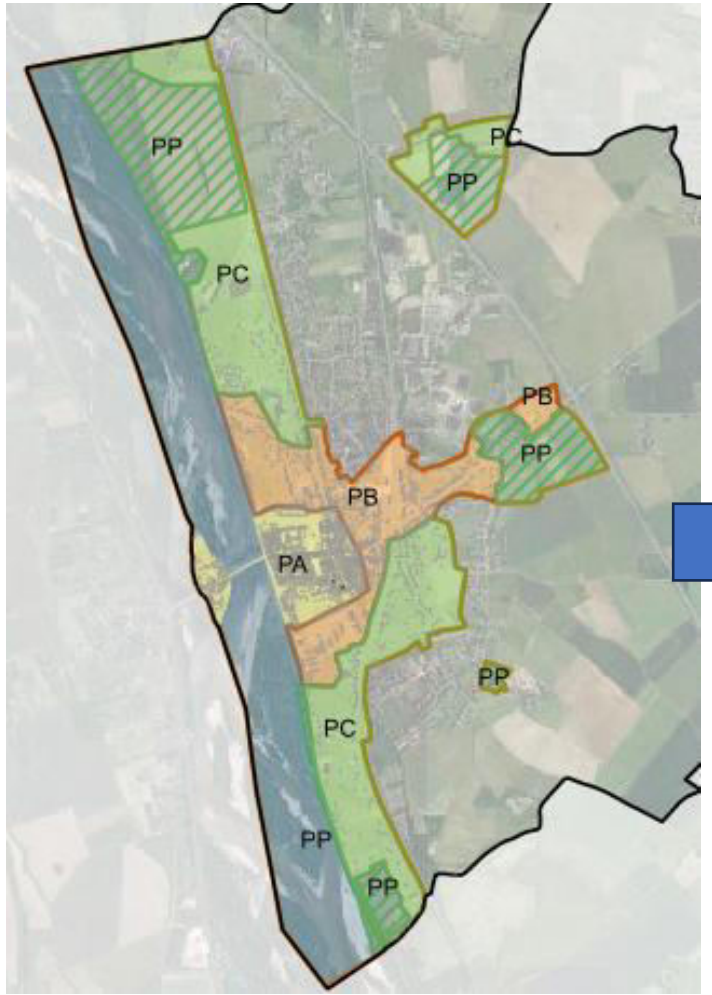
5. Orientations du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

6. Conclusion

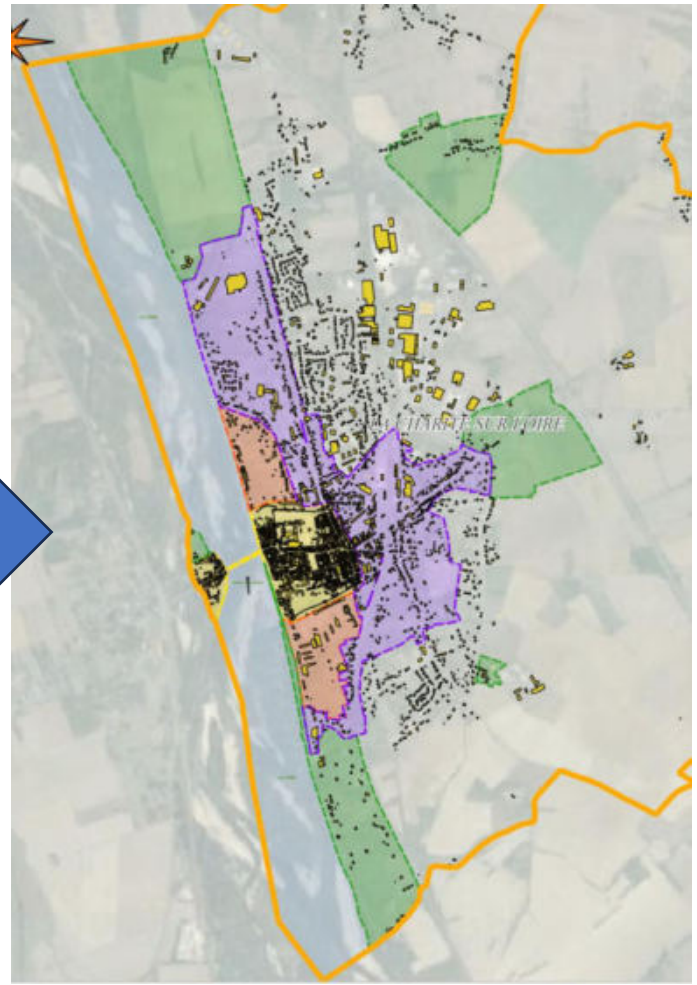
ORIENTATIONS DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Enjeux Urbains

- **Ré-évaluer les enjeux des secteurs**
- **Préserver les ambiances urbaines**
- **Protéger les vues**



ZPPAUP



PVAP

Plan de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

ORIENTATIONS DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

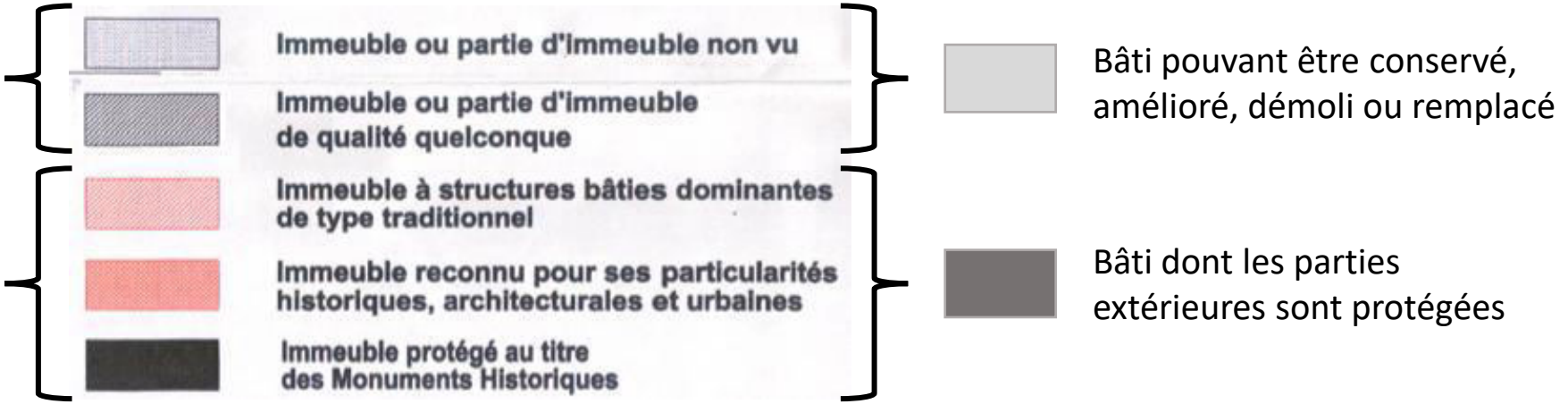
Enjeux Architecturaux

- **Pérenniser les objectifs de la ZPPAUP en les précisant**
- **Hiérarchiser les exigences**
- **Faciliter l'accès aux règles**

LÉGENDE ZPPAUP => **REQUALIFIER** => LÉGENDE PVAP

Bâti Neutre => Évolution Positive
- Implantations
- Aspect extérieur

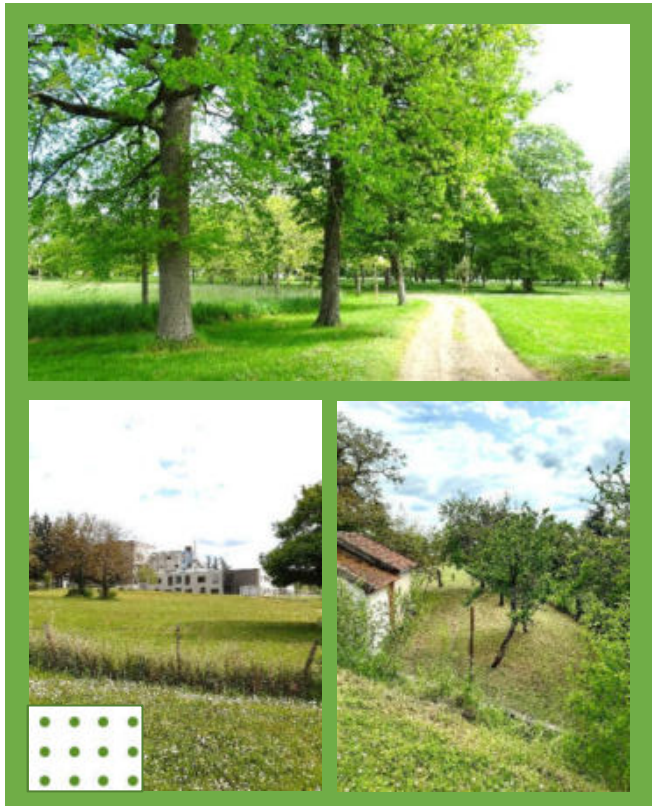
Bâti Protégé => Conservation
- Aspect extérieur
- Volumétries
- Matériaux

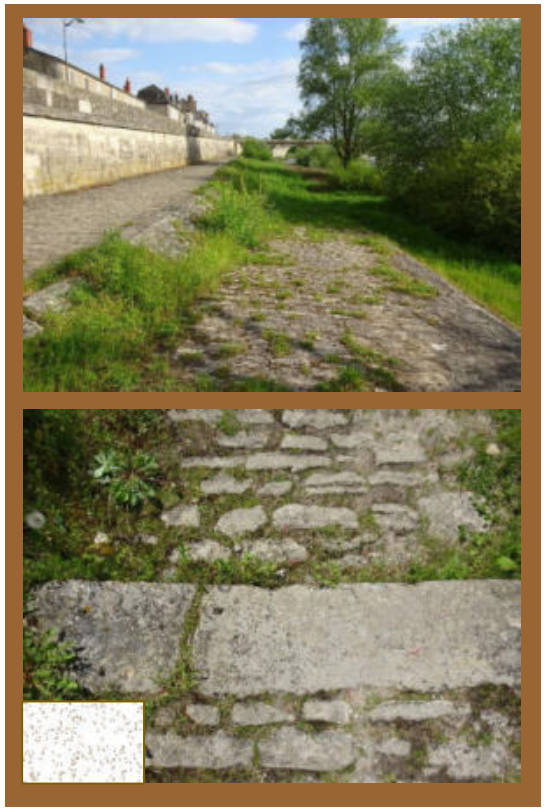


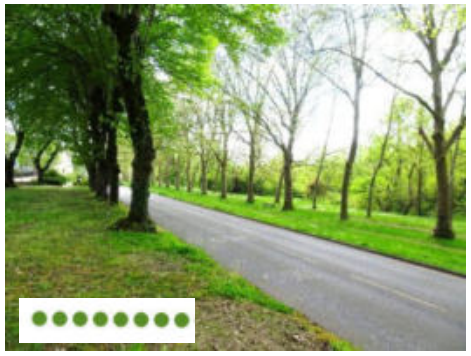
Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ORIENTATIONS DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE Enjeux Paysagers

- **Protéger les espaces patrimoniaux**
- **Identifier les objets**
- **Accompagner les évolutions**







Gilles Maurel Architecte DPLG et du Patrimoine • Atelier de l'Empreinte/**Éric Enon** Paysagiste Concepteur • **Ève Lagleyze** Environnement et Urbanisme

ORIENTATIONS DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Enjeux Mémoriels

- **Identifier le petit patrimoine et le protéger**

—— Murs ou Rempart

☆ Objet Isolé

Portail
Pillier

Sculpture isolée
Pignons hauts

Encadrement
Porte et fenêtre

Lucarne

6. CONCLUSION

Calendrier:

Des questions, des remarques ? Ecrivez-nous à spr@lacharitesurloire.fr par courrier ou dans le registre prévu à cet effet en mairie

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

REVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Synthèse des échanges
Réunion publique du 25 novembre 2024

> Calendrier de l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Question :
Quand le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine entrera en vigueur ?
Des réponses à vos interrogations :
La révision a été lancée en mai 2023 par délibération du Conseil Municipal *(consultable sur le site internet – Urbanisme : publications officielles)*. Après une première phase d'inventaire du patrimoine urbain, architectural, paysager et archéologique, le travail se concentre désormais sur la rédaction du futur règlement. L'entrée en vigueur du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est prévue pour la fin de l'année 2025/début de l'année 2026.

Calendrier :

> Elaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Question :
Qui décide et écrit les nouvelles règles ?
Des réponses à vos interrogations :
Chaque Site Patrimonial Remarquable est doté d'une Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable. Elle est présidé par le Maire et se compose d'élus municipaux, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, de l'Architecte des Bâtiments de France, de représentants d'associations patrimoniales et de personnes dites qualifiées (artisans/architectes). Cette commission intervient notamment lors de l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Elle est associée tout au long de la procédure, donne son avis et valide collégialement le règlement. Les habitants et les usagers du Site Patrimonial Remarquable sont également associés à la démarche. Ainsi, les besoins et les attentes de chacun sont bien pris en compte.

> A savoir :
> Pour permettre à chacun de s'informer, de faire part de ses besoins et ses attentes, des **actions de participation et de médiation citoyenne** sont organisées jusqu'à l'adoption du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine : balades urbaines, ateliers participatifs, réunions publiques, etc. *Communication sur les événements sur le site internet de la Ville, Facebook et Intramuros.*

> Une **enquête publique** permettra aux Charitois et à tous les acteurs du territoire concernés par le devenir de la ville, de consulter le projet du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, d'exprimer leurs avis et leurs remarques, et de faire des contre-propositions. Cette procédure permettra à la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de valider définitivement les ou de les ajuster afin de prendre en compte certains besoins.

> **Des questions, des remarques, des sujets que vous souhaitez aborder, écrivez-nous à *spr@lacharitesurloire.fr*, par courrier ou sur le registre prévu à cet effet en mairie.**

> Un règlement perçu comme « contraignant »

Avis exprimés :

L'appropriation du Site Patrimonial Remarquable et l'adhésion à son règlement est difficile. Les règles d'urbanisme associées sont jugées « contraignantes » et rigides. Elles rendent difficile l'évolution du bâti ancien. Il y a notamment peu de possibilités de recours à des matériaux et des techniques contemporaines de réhabilitation plus accessibles.

Des réponses à vos interrogations :

La restauration du bâti ancien (construit avant 1948) nécessite des techniques, des matériaux et des métiers bien spécifiques. Il est composé de matériaux naturels, locaux et durables (pierre, bois, etc.).

Les bâtiments anciens ne sont pas construits comme les immeubles modernes et ne peuvent pas être réhabilités de la même façon. S'ils ne sont pas correctement restaurés, ils risquent de souffrir de désordres sanitaires. Pour éviter cela, il est essentiel d'utiliser des savoir-faire et matériaux adaptés qui respectent la nature du bâti.

> A savoir :

> Pour (re)découvrir les spécificités du patrimoine charitois, mieux comprendre la protection associée et sa révision, une exposition itinérante sur le Site Patrimonial Remarquable va prochainement prendre place en ville.

> Une difficile adéquation entre les enjeux de préservation du patrimoine et ceux de la transition énergétique

Avis exprimés :

Certains travaux restent difficilement conciliables avec la préservation du patrimoine notamment ceux de réhabilitation énergétique (isolation par l'extérieur, pose de panneaux photovoltaïques ou solaires, etc.) qui sont la plupart du temps refusés. Les travaux nécessitent de lourds investissements pour répondre aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des réponses à vos interrogations :

L'amélioration énergétique du bâti ainsi que le développement raisonné des installations de production d'énergies renouvelables sont des enjeux majeurs ayant motivé la révision du règlement du Site Patrimonial Remarquable. Les futures règles s'attacheront à promouvoir et favoriser des interventions qualitatives en pointant les impératifs de préservation à prendre en compte afin de répondre au mieux aux enjeux de la rénovation énergétique. En effet, certaines normes et travaux sont inadaptés au patrimoine tant d'un point de vue culturel que sanitaire. Pour conjuguer protection et performance énergétique du bâti ancien, les travaux de réhabilitation énergétique seront à envisager dans une approche globale et responsable.

> Un régime d'autorisation de travaux complexe

Avis exprimés :

La règlementation relative au dépôt, à l'instruction et à la délivrance des autorisations d'urbanisme est également difficile et d'une trop grande complexité pour les porteurs de projets. Par ailleurs, les délais de réponse sont particulièrement longs.

Des réponses à vos interrogations :

Pour vous aider à remplir les formulaires de demandes d'autorisation de travaux, le service urbanisme est ouvert au public les mardi, mercredi et vendredi matin sur rendez-vous : 03 86 70 16 12 / urbanisme@lacharitesurloire.fr

> ***A savoir :***
> **Pourquoi déposer ses autorisations d'urbanisme ?** Outre la régularité des travaux entrepris, elles permettent d'assurer une cohérence urbanistique de la commune, de préserver le patrimoine mais également d'éviter les conflits de voisinage, des litiges en cas de cession/acquisition ou de sinistre (assurance), une régularisation fiscale, etc. Partout en France, que vous soyez dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable, d'un Plan Local d'Urbanisme, d'une Carte communale ou du Règlement national d'urbanisme, le dépôt d'autorisation est obligatoire pour la plupart des travaux et les formulaires sont les mêmes. En cas de doute, renseignez-vous auprès du service urbanisme qui se tient à votre disposition.

> Un nécessaire accompagnement des porteurs de projet

Avis exprimés :

Les acquéreurs et les porteurs de projet doivent être mieux informés de la règlementation existante liée au Site Patrimonial Remarquable. Au-delà de l'information, ils doivent être accompagnés tant techniquement qu'administrativement dans leurs projets de travaux afin de favoriser des restaurations respectueuses du patrimoine.

Des réponses à vos interrogations :

Des permanences à votre disposition :

> Pour vous conseiller et vous accompagner dans l'élaboration de votre projet, rencontrez gratuitement l'architecte conseil du **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Nièvre** (CAUE). Pour prendre rendez-vous : 03 86 71 66 90 / caue58@wanadoo.fr

> Pour obtenir un premier avis sur votre projet, des renseignements sur les préconisations formulées et trouver des solutions adaptées respectueuses de la préservation des patrimoines, rencontrez **l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Nièvre (service de l'Architecte des Bâtiments de France)**. Prendre rendez-vous auprès du service urbanisme.

> ***A savoir :***
> Le futur règlement sera accompagné d'outils pédagogiques (nuancier, illustration, croquis, fiche conseil travaux) pour faciliter sa mise en œuvre et la compréhension des objectifs et le sens des dispositions réglementaires.

> Un régime d'aide aux travaux non adapté

Avis exprimés :

Les travaux subventionnés par les programmes d'aides à l'amélioration de l'habitat sont incompatibles avec les prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable en particulier celles relatives à la nature des matériaux. Par ailleurs, pour pouvoir bénéficier de ces aides, il est nécessaire de réaliser un bouquet de travaux. Il existe très peu d'accompagnement financier pour des petits travaux ponctuels ou pour un seul poste de travaux *(remplacement*

d'une fenêtre, réfection d'une toiture, etc.). Ces freins financiers et règlementaires rendent difficile l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements.

Des réponses à vos interrogations :

Vérifier votre éligibilité aux programmes d'aides locaux :

> **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** : ce dispositif vise la réhabilitation de logements anciens via des aides financières publiques. Il comprend un accompagnement technique et administratif pour la réalisation de travaux.

Vous pouvez contacter **Soliha 58** si vous souhaitez obtenir des informations sur ces aides (contact.nievre@soliha.fr / 03 86 36 01 51).

> « **Label de la Fondation du Patrimoine** » : destiné aux propriétaires privés, il permet de bénéficier d'une déduction du montant des travaux de ses revenus imposables ainsi qu'une aide financière pour réaliser des travaux de restauration (façade, toiture, menuiseries). Le label est attribué sous certaines conditions.

Pour obtenir de plus amples informations, vous pouvez contacte le délégué départemental de la Fondation du Patrimoine pour la Nièvre : pboussard@gmail.com

Nous vous remercions de votre participation et du temps accordé à cette réflexion.

Vos interlocuteurs en mairie :

> Julie Grelier : chargée de mission patrimoine et habitat
> Coraline Berrard : chargée de mission urbanisme et environnement

Des questions, des remarques, des sujets que vous souhaitez aborder, écrivez-nous à ***spr@lacharitesurloire.fr***, par courrier ou sur le registre prévu à cet effet en mairie.