



# AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

## 1 - Rapport de Présentation

Mars 2017

Anne-Laure MERIAU, urbaniste qualifiée  
OPQU & Historienne de l'art

PILLARD Guillaume - Architecte DPLG  
18 rue Waldeck Rousseau 69006  
Lyon Tél : 04.78.89.10.58 et  
06.87.29.44.38

[anne-laure.meriau@wanadoo.fr](mailto:anne-laure.meriau@wanadoo.fr)

## Introduction générale

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement a institué les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour remplacer les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Ce nouveau contexte législatif vise à :

- une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et de développement durable ;
- une meilleure concertation avec la population ;
- une meilleure coordination avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- une plus grande précision des règles ;
- une modification des procédures d'instruction et de recours contre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les articles relatifs aux AVAP dans le Code du Patrimoine sont les suivants :

Partie réglementaire

Livre VI : Monuments historiques, sites et espaces protégés

Titre IV : Espaces protégés

Chapitre II : Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Section 1 : Mise à l'étude d'un projet d'aire (art D642-1 à D642-4)

Section 2 : création d'une aire (art D642-5 à D642-10)

Section 3 : régime des travaux d'une aire (art D642-11 à D642-28)

Section 4 : sanctions pénales (art R642-29)

Chapitre III : Dispositions fiscales (art D643-1)

Une AVAP peut être créée à l'initiative de la ou des communes sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP a le caractère de servitude d'utilité publique.

Le dossier relatif à la création de l'AVAP comporte :

- un rapport de présentation précisant les motifs, les objectifs à atteindre, les mesures, des analyses du bâti existant et les objectifs de délimitation des périmètres ;
- un règlement comprenant des dispositions générales, des prescriptions et des recommandations ;
- un document graphique faisant apparaître les périmètres de protection déterminés en fonction des enjeux.

NB : Alors que présent dossier avait été constitué et soumis à enquête publique, la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine est parue et a institué les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) pour remplacer les AVAP.

Les articles relatifs aux SPR dans le Code du Patrimoine sont les suivants :

Partie législative

Chapitre 1er : Classement au titre des sites patrimoniaux remarquables (art L631-1 à L631-5)

Chapitre II : Régime des travaux (art L632-1 à L632-3)

Chapitre III : Dispositions fiscales (art L633-1)

Partie réglementaire inchangée par rapport à l'AVAP.

## 1 - La situation géographique

Située dans l'entité géographique du Pays de Berg, la ville de Villeneuve-de-Berg était autrefois, de par son importance et son emplacement stratégique, la capitale du Bas-Vivarais.

A partir du début du Moyen-Âge, la ville occupe une situation stratégique à proximité d'une voie de communication historique, l'actuelle RN102 reliant les villes de Viviers à celle d'Aubenas et qui correspond à l'ancien itinéraire entre Viviers et le Puy-en-Velay.

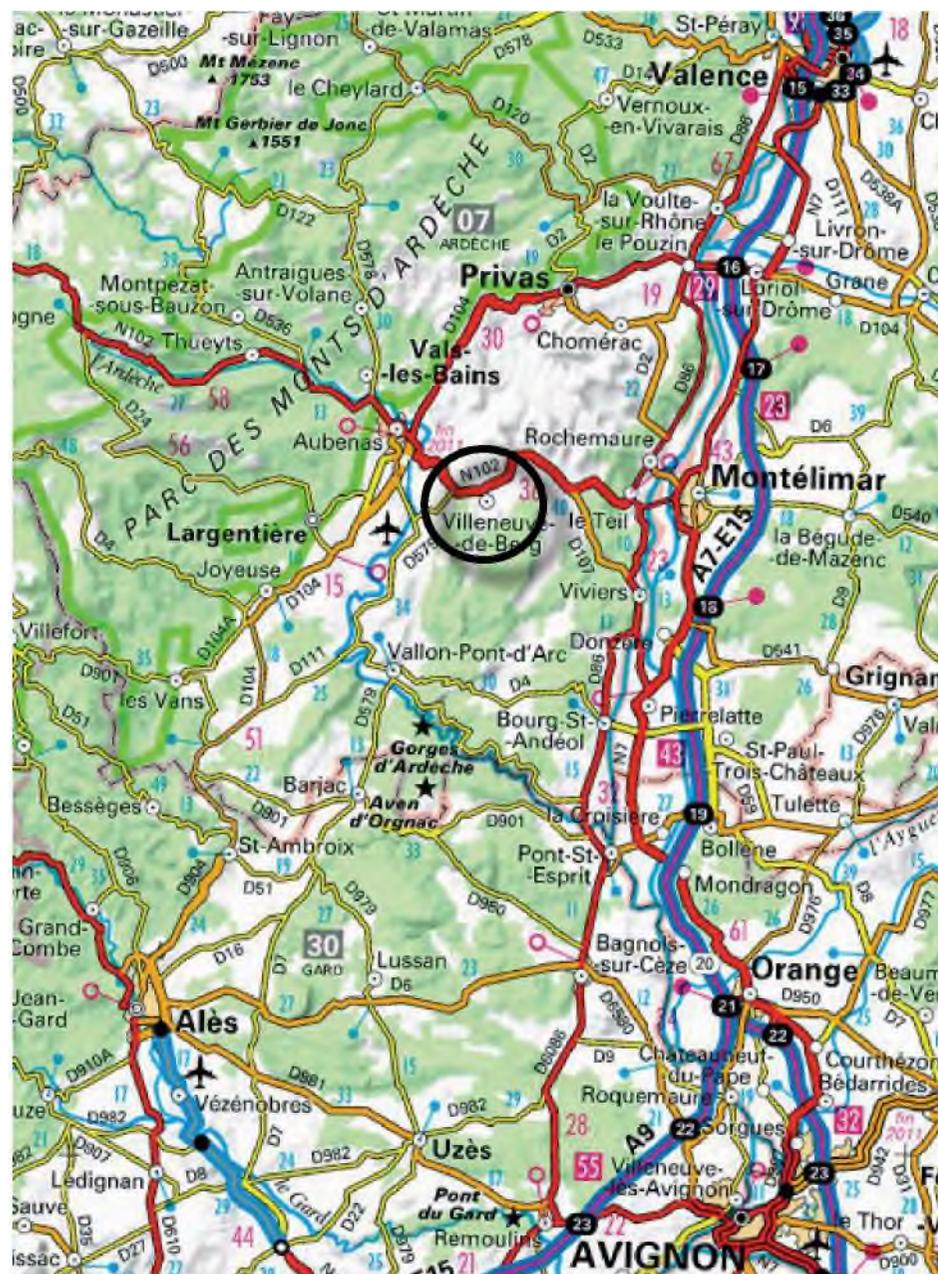
La ville se trouve à l'interface entre la vallée du Rhône, le massif du Coiron et les grandes vallées de l'Ardèche et de l'Ibie.

Administrativement, elle est le chef-lieu du canton qui porte son nom et appartient à l'Arrondissement de Largentière.

D'un point de vue de l'organisation intercommunale, la commune de Villeneuve-de-Berg fait partie de la Communauté de Communes de Berg & Coiron, structure créée en 2004. Celle-ci regroupe 14 communes et représente un chiffre total de 8 731 habitants en 2007.

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité à son territoire grâce à la proximité d'infrastructures routières d'envergure nationale et départementale :

- la RD902 qui fait la jonction avec la RN102 et traverse le centre de la ville ;
- la RN102, voie structurante de liaison entre la vallée du Rhône (échangeurs de Montélimar-Sud et du Pouzin avec l'A7 à moins de 40km) et la ville du Puy-en-Velay dans le département de la Haute-Loire ;
- la RD558 qui fait la liaison entre Villeneuve-de-Berg et Vallon-Pont-d'Arc en parcourant le couloir des gorges de la vallée de l'Ibie.



Extrait carte IGN, site Géoportail

## 2 - Les principaux éléments de synthèse du diagnostic

L'état des lieux et le travail de diagnostic ont permis de mettre en exergue des principaux points positifs et négatifs dans la protection et la mise en valeur des éléments de patrimoine de la commune de Villeneuve-de-Berg.

### Les points forts :

- Le patrimoine architectural et urbain fait partie intégrante de l'identité de Villeneuve de Berg.
- Ce patrimoine architectural et urbain est d'une grande qualité.
- Ce patrimoine présente une diversité dans les époques de construction en lien avec l'évolution de la ville sur elle-même et son renouvellement au fil du temps depuis le Moyen-Âge.
- La valeur et l'intérêt de ce patrimoine est un élément potentiel d'attractivité touristique à l'échelle du Pays d'Art et d'Histoire, de protection et d'amélioration des caractéristiques de l'habitat ancien, de valorisation des commerces de proximité notamment leur aspect extérieur, des espaces publics et du cadre de vie des habitants.
- La qualité des éléments d'architecture participe à la qualité des paysages et à l'image du centre de la ville.
- Le patrimoine représente un enjeu d'aménagement et de développement durable de l'ordre de l'intérêt général.
- Certains paysages naturels aux abords de la ville sont remarquables.
- Le relief offre des vues variées et lointaines sur la silhouette urbaine bien conservée.

### Les points faibles :

- La bastide royale n'est pas suffisamment mise en valeur (murs d'enceinte, éléments significatifs, édifices remarquables, places emblématiques...)

- Les périmètres actuels de protection ne permettent pas une préservation cohérente du site.
- Des architectures remarquables ou de caractère sont vétustes, délabrées ou non entretenues.
- Des interventions, transformations, restaurations sur le bâti ancien apparaissent disgracieuses.
- Le paysage urbain patrimonial est peu entretenu et valorisé (espaces publics et façades urbaines).

### Les principaux enjeux :

- Repenser l'efficacité du périmètre actuel des 500 mètres aux abords du Monument Historique existant et sa pertinence.
- Protéger l'ensemble des éléments du patrimoine architectural, des espaces urbains et paysagers caractéristiques à valeur patrimoniale et instituer un périmètre de protection plus conforme.
- Clarifier le régime d'autorisation des travaux.
- Produire un document en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme et les projets communaux d'aménagement et d'urbanisme.
- Définir des règles et des prescriptions pour maîtriser l'évolution des espaces.
- S'inscrire dans une échelle de projets intercommunaux : Pays d'Art et d'Histoire, Plan Local de l'Habitat (PLH), Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Opération Rurale Collective (ORC), projet de protection et de valorisation de la Vallée de l'Ibie...
- Concevoir et mettre en œuvre une démarche et des outils pédagogiques de sensibilisation.

### 3 - Les principaux objectifs

De ces enjeux clairement identifiés découlent les grands objectifs et les orientations d'aménagement et d'urbanisme en matière de protection et de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Ces objectifs énoncés correspondent à un projet communal de mise en valeur du territoire, de protection et de gestion globale des éléments porteurs de son identité et de son paysage.

Ce projet partagé a fait l'objet d'une appropriation collective par les acteurs locaux, celui-ci a été conçu en partenariat avec l'ensemble des personnes concernées.

Ce projet intègre pleinement les principes du développement durable.

Ces objectifs ci-dessous évoqués ont été formalisés en cohérence avec les orientations générales du PADD du PLU :

**> Conforter le positionnement de Villeneuve-de-Berg comme centre du territoire et renforcer son attractivité économique et touristique.**

**> Valoriser l'identité historique, améliorer l'image de la ville, le cadre de vie et sa centralité urbaine :**

- Restaurer des architectures remarquables et de caractère.
- Requalifier globalement les espaces publics.
- Requalifier les devantures commerciales en articulation avec l'ORC.
- Gérer et harmoniser les mobiliers urbains.
- Redéployer le centre sur les espaces nord (secteur des équipements et des Combettes) et sud (vallon de l'Ibie).

**> Déterminer des périmètres et des règles de protection plus en phase avec la valeur des espaces et les enjeux de protection :**

- Définir plusieurs secteurs de protection en fonction de la sensibilité des espaces.
- Encadrer les mutations et restaurations à venir du bâti existant.
- Préserver l'écrin de verdure du centre.
- Protéger l'espace rural (murets, chemins creux et jardins des propriétés du bord de l'Ibie, lisière ripisylve et milieux écotones, anciens vergers...).
- Préserver les micros espaces verts et arbres de haute tige des espaces publics, des cœurs d'îlots et des jardins périphériques.
- Préserver les points de vue offrant des fenêtres visuelles sur le grand paysage et la co-visibilité.
- Protéger les éléments de patrimoine architectural isolé (chapelles et églises, patrimoine industriel, anciennes fermes...)

**> Préserver les éléments spécifiques et maîtriser le processus du développement urbain futur :**

- Protéger et valoriser les éléments du «décor» architectural et urbain existants
- Préserver des formes urbaines particulières (îlots, alignements bâtis sur rue, composition urbaine, épannelage...).
- Définir les conditions de constructibilité nouvelle dans les faubourgs (nature des constructions, type maison de ville, habitat intermédiaire, micro collectif..., règles d'implantation en limite de rue et de propriété, constructibilité limitée des vides des cœurs d'îlots, construction en dent creuse, constitution des îlots inachevés...).
- Stopper le mitage pavillonnaire et contenir l'expansion des zones résidentielles en périphérie du noyau historique.
- Assurer les liaisons fonctionnelles et paysagères entre les différents espaces par un traitement qualitatif des espaces publics.
- Valoriser les entrées de ville.

#### 4 - Les mesures de protection en place

6 édifices sont concernés par une mesure de protection et identifiés sur le plan ci-après par une étoile rouge. Ces édifices sont majoritairement classés au titre de l'inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (images ci-contre extraites de la base Mérimée du Ministère de la Culture) :

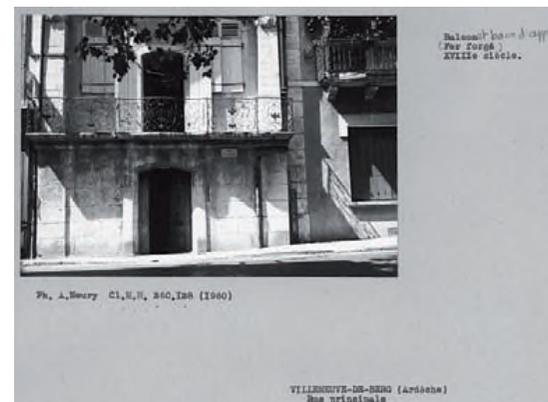
- Porte de l'Hôpital inscrite MH 05/07/1941
- Maison ancienne partiellement inscrite MH 08/12/1941 (élévation et toiture)
- Hôtel Sénéchal (XVIIIe siècle) partiellement inscrite MH 11/10/1930 (escalier, balcon, rampe d'appui et façade)
- Hôtel de Barruel (XVI-XVIII-XIXe siècles partiellement inscrit MH 10/04/1981 (élévation, toiture, et décor intérieur)
- Gendarmerie partiellement inscrit MH 23/02/1931 et 29/06/1931 (escalier, balcon et rampe d'appui)

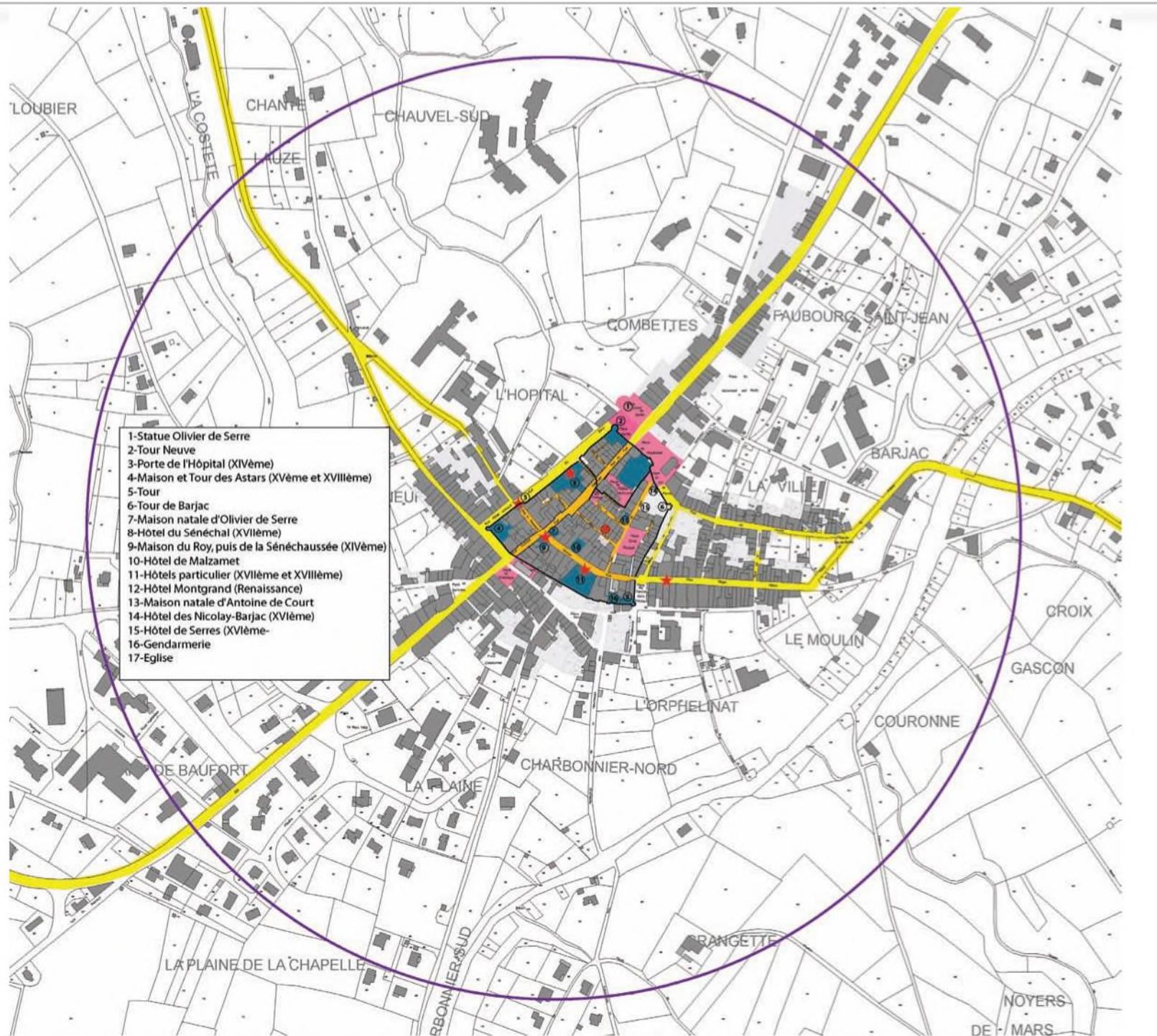
Ces bâtiments civils sont principalement situés dans le centre historique de la ville de Villeneuve-de-Berg, et correspondent à des hôtels particuliers de périodes successives allant du XVIème au XIXème siècle. Ce sont actuellement des propriétés privées.

La Maison Olivier de Serres et sa niche d'angle ornée d'une statue de la vierge et située Grand Rue (XVI-XVIIe siècles) est classée au titre des Monuments Historique par un arrêté du 10 octobre 1927.

Un périmètre de 500 mètres couvre l'ensemble du centre historique de la ville ainsi que la première couronne d'urbanisation récente à dominante pavillonnaire.

Photographies ci-contre : base Mérimée





- 1-Statue Olivier de Serre
- 2-Tour Neuve
- 3-Porte de l'Hôpital (XIVème)
- 4-Maison et Tour des Astars (XVème et XVIIIème)
- 5-Tour
- 6-Tour de Barjac
- 7-Maison natale d'Olivier de Serre
- 8-Hôtel du Sénéchal (XVIème)
- 9-Maison du Roy, puis de la Sénéchaussée (XIVème)
- 10-Hôtel de Malzamet
- 11-Hôtels particulier (XVIIème et XVIIIème)
- 12-Hôtel Montgrand (Renaissance)
- 13-Maison natale d'Antoine de Court
- 14-Hôtel des Nicolay-Barjac (XVIème)
- 15-Hôtel de Serres (XVIème)
- 16-Gendarmerie
- 17-Eglise

## 5 - La cohérence entre le document d'urbanisme et l'AVAP

La commune de Villeneuve de Berg disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 19 novembre 1985, révisé successivement en 1993, 2005 et 2009, et modifié en 1988, 2003 et 2009.

Ce POS avait pour objectif de redonner une dynamique au développement de la commune en ouvrant de nouvelles zones à l'urbanisation sur la base des réseaux existants.

L'urbanisation était prévue sur les hameaux existants autour des secteurs de Serre-Longe, Gascon, Coteau Notre-Dame et la création de zones NB de taille importante sur les secteurs de Fontaurie et de la vallée de l'Ibie.

Ce document d'urbanisme a favorisé une urbanisation en tache d'huile autour du noyau historique de la bastide royale, des hameaux, un développement linéaire le long des voies et un phénomène de conurbation notamment entre le centre et le hameau de Tournon.



Par délibération en date du 17 décembre 2007, le Conseil Municipal a décidé d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et de la loi Urbanisme et Habitat.

Plusieurs éléments ont conduit la commune à lancer la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols, en particulier le fait qu'il ne correspondait plus aux besoins, aux évolutions actuelles et aux projets futurs de la commune notamment l'extension de son centre-ville au niveau du secteur des Combettes.

En cohérence avec la réalisation de son document d'urbanisme, la commune a souhaité mettre en place un outil plus efficace, davantage adapté à la sauvegarde et à la valorisation globale de son patrimoine architectural et urbain. Ainsi, elle a opté initialement pour la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), devenue Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) suite à l'adoption la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010.

L'élaboration de l'AVAP s'est déroulée de façon conjointe et en collaboration étroite avec le bureau d'études IR CONCEPT/EI2A en charge de la réalisation du PLU afin de veiller à une parfaite cohérence entre les deux documents.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU a permis de mettre en évidence que le POS et les mesures de protection en place n'ont pas permis la protection globale du site et de plus, que les paysages ont évolué de façon négative autour des ensembles anciens remarquables, le centre et le hameau de Tournon.

L'objectif prioritaire du PLU est de maîtriser l'urbanisation et de prévoir un développement mesuré tout en permettant la préservation durable du centre historique, du hameau de Tournon et du vallon de l'Ibie.

Ont par ailleurs été identifiés les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7ème alinéa, spécifiés sur le plan de zonage par des étoiles rouges.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de Villeneuve-de-Berg affiche comme ambition première de favoriser la préservation de ses nombreux atouts en termes de qualité et spécificités des milieux naturels, des paysages et des éléments de patrimoine culturel, historique et archéologique.

La première partie du PADD est consacrée aux objectifs de préservation de l'ensemble du potentiel patrimonial de la commune.

L'axe stratégique n°1 concerne les milieux naturels, les paysages et les sites remarquables tels que les montagnes de Berg et du Devois, les vallées de La Claduègne et de l'Ibie dans sa partie sud et le vallon Rounel, les abords des cours d'eau, la trame végétale spécifique des plateaux, des pics et les cordons de ripisylve, les corridors écologiques, le cadre paysager et les espaces naturels proches de la ville susceptibles de développer des lieux de promenade avec des points de vue majeurs sur le paysage.

Ces espaces naturels remarquables à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, sont prévus inconstructibles et classés en zones naturelles N, parfois renforcés par un zonage Np, interdisant affouillements et exhaussements. La protection de la trame végétale est prévue d'être renforcée dans certains cas par un classement en Espaces Boisés Classés.

Le recentrage et une limitation de l'urbanisation dans les enveloppes urbaines existantes par l'utilisation des dents creuses vont permettre de préserver les espaces fortement visibles notamment sur les reliefs et de freiner le phénomène de développement anarchique.

L'axe stratégique n°2 s'attache aux principes de préservation du patrimoine architectural et urbain du centre-ville, des faubourgs, du hameau de Tournon, des espaces ruraux et des éléments de petit patrimoine identifiés sur le plan de zonage par des étoiles rouges et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa.

Les actions de rénovation et de réhabilitation du bâti ancien soutenues notamment dans le cadre de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat, des éléments d'architecture selon les règles et les recommandations édictées par l'AVAP permettront une valorisation du paysage du centre.

De plus, des zones UA spécifiques autour du centre, des faubourgs et du hameau de Tournon prévoient des règles plus strictes et en cohérence avec celles formulées dans le règlement de l'AVAP pour protéger de façon efficace ce patrimoine bâti des époques successives du Moyen-Âge au XIXe siècle.

Dans l'axe stratégique n°3, les espaces à vocation agricole sont classés en zone agricole stricte (Plaine de Tournon, coteau ouest de Tournon, et coteau en vignes de Chauvel) dans la perspective de préserver les abords des ensembles bâtis anciens. Les jardins aménagés au bord de l'eau dans la vallée de l'Ibie, leur système d'irrigation, les cabanes, les anciens moulins sont prévus en zone naturelle Ni (i pour Ibie).

De plus, l'activité agricole présente sur le territoire de la commune contribue à maintenir la qualité et la spécificité des paysages ruraux.

La deuxième partie du PADD est consacrée à la stratégie en matière de développement urbain.

Dans l'axe qui concerne l'habitat, la commune souhaite une urbanisation mesurée, dans les dents creuses encore présentes dans les zones UB et UC, à l'exception des zones UA au tissu très dense et au bâti homogène qui ne disposent plus de disponibilités foncières. Les opérations de réhabilitation des

logements vacants dans le centre ancien permettront de créer des nouveaux logements tout en valorisant le patrimoine architectural selon les dispositions prévues dans le règlement et les fiches de recommandations de l'AVAP.

Pour ce qui concernent les secteurs à urbanisés classés en zones AUo du Chemin Neuf, du Faubourg Saint-Jean, des quartiers Saint-Jean, de Salarmant et des Combettes (espace potentiel d'extension de la centralité), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été prévues pour veiller à une meilleure articulation entre le tissu urbain existant, les nouvelles constructions et les aménagements futurs, pour veiller à une bonne insertion dans le paysage grâce à des règles imposant des formes urbaines, des typologies de logements, des hauteurs, une densité, et des contraintes pour maintenir en l'état la trame végétale existante.

L'axe n°2 concerne la réaffirmation de la place du centre-ville de Villeneuve-de-Berg dans un développement équilibré.

Cet objectif a pour ambition de s'appuyer sur les éléments de l'AVAP, notamment la stratégie globale de mise en valeur des espaces publics, des entrées de ville et du bâti ancien (restauration des façades et amélioration des devantures des commerces dans le respect des caractéristiques originelles).

Secteur à enjeu fort car situé dans la continuité du centre et la place emblématique Olivier de Serres, le secteur des Combettes bénéficiera d'un aménagement d'ensemble de qualité dont les principes sont énoncés dans une OAP spécifique et un traitement paysager digne de sa situation et de sa fonction, en lien avec le site de l'hôpital.

A travers l'axe n°3, la commune a souhaité mettre en place les conditions pour répondre aux besoins en termes de logement en lien avec les orientations du PLH, et promouvoir le développement d'un habitat plus dense, moins consommatrice d'espaces.

En conséquence, les zones d'urbanisation pavillonnaire en «doigts de gants» de l'ancien POS sont prévues d'être

supprimées. L'urbanisation est prévue dans les enveloppes urbaines existantes sans création de nouvelles zones avec utilisation du foncier disponible et limitation de la production de logements individuels. La seule extension de l'urbanisation prévue se situe dans le secteur des Combettes avec la réalisation de logements collectifs et intermédiaires de type maison de ville (R+1 et R+2).

L'urbanisation du hameau de Tournon est prévue d'être stoppée et de s'appuyer sur des limites claires induites par la topographie, la présence de terres à usage agricole et d'une trame verte.

Dans l'axe n°4, la commune énonce sa volonté d'encourager une urbanisation de qualité capable de répondre aux enjeux du XXIe siècle, en particulier en matière de protection de l'environnement et de développement des énergies renouvelables.

Le centre ancien présente de grandes qualités architecturales et urbaines. Ainsi, les règles dans le PLU et l'AVAP doivent favoriser l'insertion des nouvelles constructions afin d'établir de meilleures relations entre le centre historique et les différentes entités urbaines récentes.

Parallèlement, le règlement du PLU, dans les zones UA de sensibilité forte devrait offrir la possibilité d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, d'intégrer des dispositifs propres à la production de l'énergie électrique et à la gestion des eaux pluviales.

L'article 11 de la zone UA1 du centre et ses faubourgs historiques et UA2 du centre de Tournon, prévoit d'autoriser :

- les doublages et habillages bois s'ils font l'objet d'un projet de composition architecturale d'ensemble de la façade, s'ils ne sont pas visibles de l'espace public ou s'ils ne nuisent pas au caractère et à l'homogénéité du paysage urbain ;

- les capteurs solaires sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, d'être invisibles de l'espace public et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit ;
- les toitures terrasses que pour les annexes et les extensions des constructions principales, pour une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Le règlement de l'AVAP intègre les mêmes dispositions pour les zones ZP1 et ZP2 relatives au centre et ses faubourgs historiques et au centre du hameau de Tournon sauf pour les bâtiments remarquables classés au titre de l'inscription à ISMH et MH.

Toujours dans l'axe 4, les déplacements doux seront privilégiés pour désengorger le centre du transit local, privilégier la place du piéton, améliorer la desserte locale et sa répartition, ouvrir l'espace urbain du centre sur le vallon de l'Ibie et valoriser cet espace naturel.

Les axes 5 et 6 évoquent la nécessité de pérenniser et développer l'économie de la commune, notamment la zone d'activités artisanales, touristiques et commerciales située en entrée de ville.

Les commerces présents dans le centre doivent être accompagnés dans leur pérennisation et leur développement. Une mise en valeur générale des espaces publics, des enseignes et devantures commerciales prévues dans le PLU et l'AVAP permettront de rendre le centre plus attractif et fonctionnel grâce à l'amélioration des cheminements piétons et du stationnement.

Sous un angle à la fois économique, de réutilisation et de mise en valeur du patrimoine industriel, la friche industrielle des anciens poulaillers de Plan de Buns pourra être réhabilitée.

Le tourisme constitue également une ressource économique potentielle à l'échelle du Pays d'Art et d'Histoire. La valorisation des éléments de patrimoine s'inscrit pleinement dans cette démarche de développement d'un tourisme culturel, notamment pour rééquilibrer la fréquentation dans ce territoire proche des Gorges de l'Ardèche dont l'offre touristique est très orientée vers les loisirs de pleine nature.

L'axe 6 a pour objectif une reconversion du site de la friche industrielle des anciens poulaillers de Plan de Buns en vue de résorber le problème de la pollution des sols et de supprimer un point noir paysager.

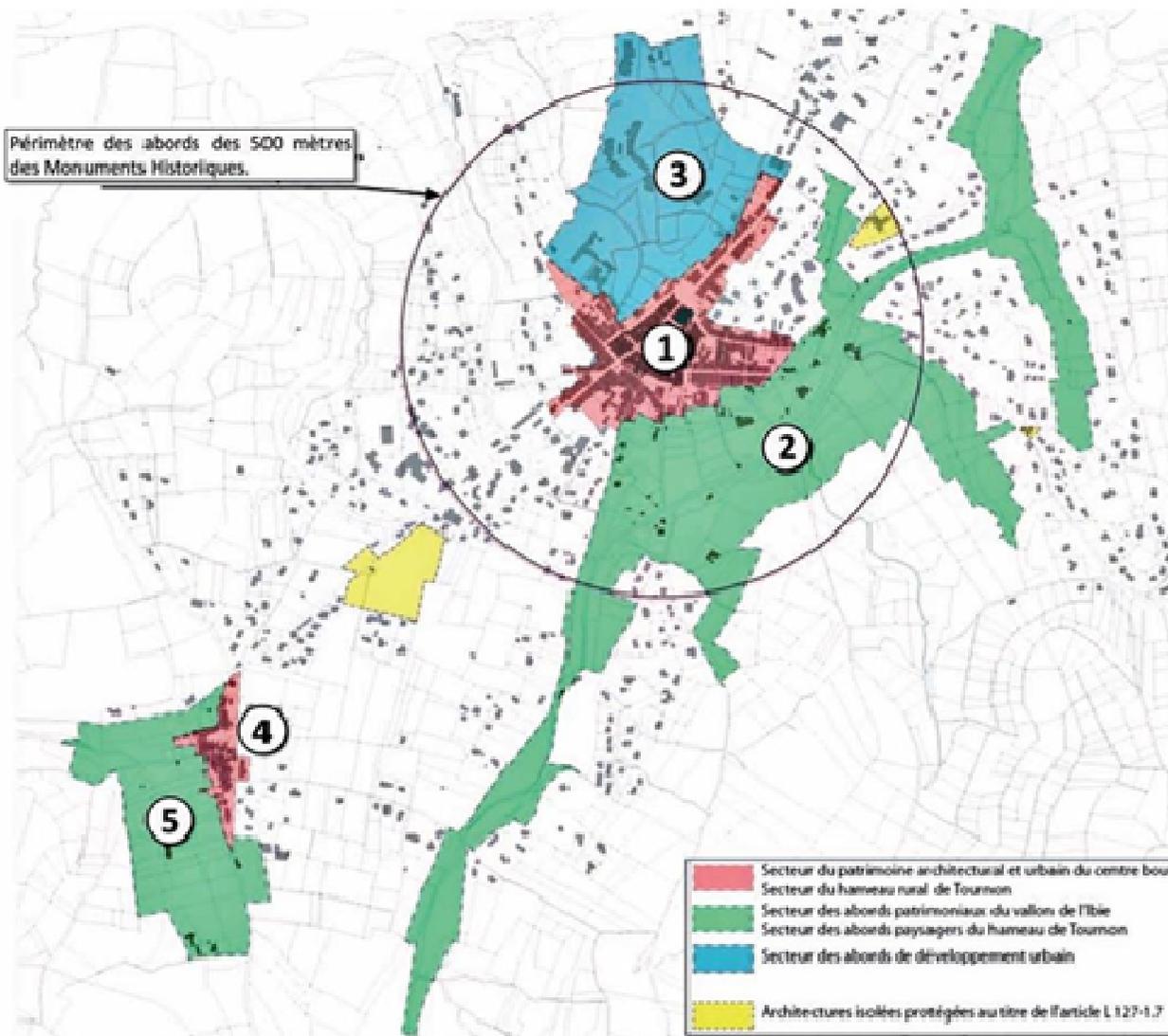
Le site pourrait accueillir un projet de centrale solaire au sol et créer un lieu de production d'énergies renouvelables dans un espace qui bénéficie d'un fort taux d'ensoleillement.

La troisième partie du PADD est consacrée à des objectifs de développement et d'amélioration des infra et superstructures publiques tels que la station d'épuration, le réseau d'assainissement, les réseaux numériques, le réseau d'eau potable, le réseau de défense incendie, la voirie de desserte et la hiérarchisation de la circulation, l'offre en stationnement, les équipements publics socio-culturels, scolaires et parascolaires et enfin, l'hôpital.

## **6 - La délimitation de périmètres de protection selon la sensibilité des espaces**

Le diagnostic initial a permis d'identifier la sensibilité et la valeur des espaces. Sur cette base, le zonage de l'AVAP a déterminé 5 secteurs auxquels sont affectées des règles et des recommandations (annexe du diagnostic) :

- Zones 1 et 4 : sensibilité et intérêt fort correspondant aux noyaux historiques de la ville et du hameau de Tournon ;
- Zones 2 et 5 : secteurs de sensibilité environnementale et paysagère qui correspondent à des milieux naturels, paysagers et agricoles remarquables situés dans la perspective visuelle des silhouettes urbaines ;
- Zone 3 : secteur d'extension future du centre de la ville à aménager de façon qualitative (quartier des Combettes) et qui a fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du PLU ;
- Zone jaune : éléments classés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.



## 7 - Les conditions locales de prise en compte du développement durable

Le climat : le territoire communal se situe dans le bas Vivarais. Cette zone est située à la confluence des masses d'air d'origine océanique (ouest), continentales froides (nord et est), avec celles d'origine méditerranéenne, chaudes et chargées d'eau, venant du sud.

Les traits méditerranéens dominent nettement. Les étés sont chauds, avec de longues périodes sèches et ponctuées par des épisodes orageux, parfois violents. Les automnes sont marqués par des épisodes de pluies abondantes appelés épisodes cévenols pouvant dépasser les 400 mm d'eau en 24 heures. Les hivers sont doux et peu neigeux car protégés par des hautes pressions assez souvent présentes en méditerranée et par les reliefs du Massif Central à l'ouest. Les printemps sont assez bien arrosés, surtout en avril.

La pluviométrie : les précipitations sont réparties sur un petit nombre de jours qui se concentrent de début septembre à mi-décembre (avec un maximum en octobre), puis de mars à mai. Les moyennes autour d'Aubenas vont de 800 à 1200 mm/an et 854 mm à Bourg-Saint-Andéol.

Les températures : les températures moyennes annuelles sont de 8 à 9° C sur le rebord cévenol et sur le plateau du Coiron, avec 50 jours/an de gelées sur le plateau basaltique.

L'ensoleillement : la durée d'insolation annuelle avoisine les 2500 heures. Le vent du nord (mistral) peut être violent, principalement en vallée du Rhône, et occasionne des abaissements de température soudains et durables.

Le régime des vents : le vent du nord (Mistral) peut être violent, et peut occasionner des abaissements de température soudains et durables.

Densité urbaine : le centre et les faubourgs historiques et du hameau de Tournon se caractérisent par un bâti très dense et compact. Cette situation existante est en concordance avec le principe de modération de la consommation d'espaces. De plus,

la densité et la mitoyenneté des bâtiments présentent également l'avantage de réduire les phénomènes de déperditions thermiques au niveau des murs.

Le bâti forme des îlots fermés disposant de cours qui protègent une partie des effets du vent et des pluies battantes.

Les orientations des maisons découlent de la forme du réseau viaire et du découpage foncier. Les habitations situées en limite nord et sud sont plus avantagées à la fois pour l'apport lumineux et la ventilation.

Les logements traversant situés entre une rue, une cour et une courette ont une bonne ventilation favorisée également par la présence d'éventuels conduits de cheminées.

Implantation dans le site et sa topographie : pour se protéger des phénomènes d'inondation, des vents et bénéficier d'un bon ensoleillement la ville s'est implantée sur un site en belvédère.

### La réhabilitation du bâti ancien et l'amélioration de la performance énergétiques des bâtiments :

La réglementation thermique 2012 est entrée en vigueur le 1er janvier 2013 pour les bâtiments à usage d'habitation. À partir de cette date, tous les nouveaux bâtiments doivent avoir une performance énergétique élevée, avec une consommation de 50 kWh.EP/m<sup>2</sup>/an.

La réduction de la consommation énergétique dans le bâti ancien doit prendre en compte les caractéristiques propres à chacune des constructions, en termes d'implantation, d'environnement mais aussi de conception et d'identité patrimoniale, et ce afin de contribuer à une réhabilitation durable du parc bâti ancien.

Dans le bâti ancien les murs sont en pierre calcaire puisée dans le substrat géologique local. Globalement, ces murs ont été conçus avec une épaisseur importante. Ces constructions possèdent une inertie thermique avec une forte capacité de stockage de la chaleur par période de grand froid et de

maintien de la fraîcheur quand les températures extérieures sont caniculaires.

Pour les murs appareillés en pierre laissée apparente et lorsque les joints nécessitent une restauration afin d'améliorer la qualité de l'isolation, les nouveaux joints seront réalisés conformément aux recommandations formulées dans les fiches annexes.

Dans le cas des façades initialement recouvertes d'un enduit l'amélioration de l'isolation thermique par l'extérieur pourra être réalisée grâce notamment à l'application d'un enduit fibré 100 % organique sans ciment avec une résistance aux chocs nettement supérieure à celle des enduits hydrauliques, insensible aux intempéries et aux variations dimensionnelles du support. Les façades pourront être également revêtues par une solution d'enduit minéral épais monocouche.

Pour les façades en pierre apparente, l'isolation thermique se fera par l'intérieur grâce à l'application d'une solution d'enduit minéral monocouche, constitués par un mélange de liants (ciments, chaux) et d'extraits de matériaux naturels, de charges silico-calcaires et pigments inertes, additifs et adjuvants.

Teintés dans la masse, les mortiers d'enduits minéraux de parement respectent et s'adaptent aux maçonneries anciennes. Ils permettent de réparer les fissures, de remettre à neuf les enduits et même de restaurer les façades de bâtiments historiques.

Les mortiers de restauration de la pierre répondent aux besoins spécifiques de la réparation et de la reconstitution de tous types de pierres naturelles. La dureté, la porosité, l'aspect et les couleurs s'harmonisent aux principaux coloris et propriétés des pierres régionales.

La technicité de certains produits permet une application en forte épaisseur et reproduit les conditions similaires de sculpture et de façonnage de la pierre de taille.

L'utilisation d'huissieries nouvelles pour performantes et adaptées au caractère architectural de l'édifice, permettra également d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments.

#### Le développement des énergies renouvelables :

En raison d'une situation sur un plateau et en belvédère de la ville et du hameau de Tournon, le bâti notamment sur la façade méridionale sont favorables aux apports solaires.

La silhouette urbaine harmonieuse constituée par l'homogénéité des façades et des toitures principalement en tuile canal de couleur rouge patinée est un élément important de la qualité des paysages.

En conséquence, l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions pourrait porter atteinte à la qualité paysagère du site.

Les panneaux solaires seront implantés sur les parties des bâtiments non visibles depuis l'espace public et les points de vue lointains, il en est de même pour les petites éoliennes domestiques.

Dans cette continuité les volumes des constructions et l'unité des toitures procurent une harmonie à la silhouette de la ville et du hameau de Tournon.

Les toitures du bâti ancien possèdent généralement deux pans avec une pente comprise entre 28 et 33 %.

L'utilisation d'une autre forme de couverture pourrait venir perturber l'équilibre du paysage.

En ce sens, dans le règlement des zones UA du PLU, les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes et les extensions des constructions principales pour une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.