

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
(AVAP) de la commune de :
VILLEBOIS-LAVALLETTE

**CAHIER des CONSEILS ARCHITECTURAUX,
URBAINS et PAYSAGERS
de l'AVAP**

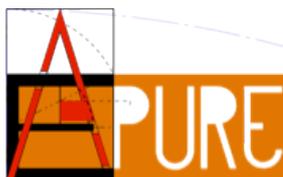
Novembre 2019



Mairie de Villebois-Lavalette – Rue des Rampeaux Maurice Petiot – 16 320 – VILLEBOIS-LAVALLETTE

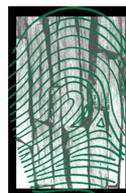
☎ 05-45-64-90-04 ☒ 05-45-64-77-69

CdC de Lavalette Tude Dronne – 35 Av. d'Aquitaine – Montmoreau St-Cybard – 16 190 MONTMOREAU



Gilles Maurel – Architecte du Patrimoine
91 Rue d'Angiviller – 78 120 - RAMBOUILLET

tel : 01 34 85 59 58 - fax : 01 34 85 69 36 - courriel : maurel.g@wanadoo.fr



Eric ENON // Atelier de l'Empreinte
Paysagistes concepteurs

6 rue des Anémones
17000 LA ROCHELLE
Tél 05.46.41.91.81
Mail ericenon@yahoo.fr

SOMMAIRE

0. Présentation de l'AVAP

1. Les volumes et les abords

- 1-1 Les Volumes des nouveaux Bâtiments
- 1-2 L'Implantation des nouveaux Bâtiments
- 1-3 Les Extensions et les Vérandas
- 1-4 Les Clôtures
- 1-5 Les Franchissements des Murs de clôture
- 1-6 Les Clôtures Végétalisées
- 1-7 Les Percements

2. Les matériaux

- 2-1 Les Enduits des murs
- 2-2 Les Éléments en Pierre
- 2-3 Les Couvertures
- 2-4 Les Menuiseries Extérieures

3. Les végétaux

- 3-1 Entretien des arbres
- 3-2 Plantes grimpantes
- 3-3 Végétation et haies
- 3-4 Végétation : palette
- 3-5 Lexique

4. Les thèmes environnementaux

- 4-1 Isolation des combles
- 4-2 Isolation des murs
- 4-3 Isolation des planchers
- 4-4 Remplacement de menuiseries extérieures
- 4-5 Productions de chaleur
- 4-6 Eclairage naturel

5. Les couleurs

FICHE 0 : PRÉSENTATION DE L'AVAP

La commune de VILLEBOIS-LAVALLETTE s'est dotée depuis 2004 d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) afin d'assurer la préservation et la mise en valeur de son patrimoine (ARRETE N°144 SGAR en date du 29 juin 2004). Le bilan de la ZPPAUP a entre autre mis en évidence l'absence de précision ou de fermeté dans son règlement ; ceci a notamment conduit à ce que certains éléments du patrimoine bâti soient dénaturés. Fort de ce constat et compte tenu par ailleurs des contraintes imposées par la loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010, c'est donc en toute cohérence que la commune a décidé dès le 5 septembre 2011 de la mise à l'étude de la transformation de la ZPPAUP en AVAP.

Suite à la fusion des Communautés de Communes au 1er janvier 2017, la CDC Lavalette-Tude-Dronne, dotée de la compétence urbanisme a repris l'élaboration de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de VILLEBOIS-LAVALLETTE, prescrite par l'ex CDC Horte et Lavalette le 23 mars 2015.

Le dispositif de l'AVAP a pour objectif de favoriser la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Il est fondé sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes, et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces (art. L642-1 du Code du Patrimoine).

Autorisation de travaux

Dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), quelques soient les travaux envisagés sur des **constructions existantes**, pour des **clôtures** ou pour aménager ou modifier les éléments des **espaces libres** attenants à la propriété, une autorisation d'urbanisme est **absolument** nécessaire **avant** d'entreprendre les travaux (art. R421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). De même, les **démolitions** sont soumises à autorisation (art. R421-28 du Code de l'Urbanisme).

Pour les **constructions neuves**, ou pour les **extensions**, un Permis de Construire est obligatoire (art. R421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un SPR, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France avant délivrance de l'autorisation.

SPR et AVAP : des outils pour la gestion de l'évolution des Patrimoines

Définition

Un Site Patrimonial Remarquable (SPR) est défini par un périmètre qui contient les patrimoines historiques majeurs d'un territoire. Le SPR est une servitude d'utilité publique annexée au PLU(i). L'évolution des éléments du patrimoine contenus dans un SPR est gérée par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dont le dossier est constitué par un Rapport de Présentation (auquel est joint le diagnostic), par un (ou des) document(s) graphique(s), et par un règlement écrit.

Accès aux prescriptions du règlement de l'AVAP

Le règlement est un document écrit composé de 3 grands chapitres :

- le titre 1 qui rassemble les thèmes généraux de l'outil,
- le titre 2 qui traite des éléments identifiés du patrimoine,
- le titre 3 qui gère l'évolution des éléments sans qualification patrimoniale.

Le document graphique est la véritable porte d'entrée vers l'un des titres du règlement (voir le schéma du mode d'emploi en pages suivantes).

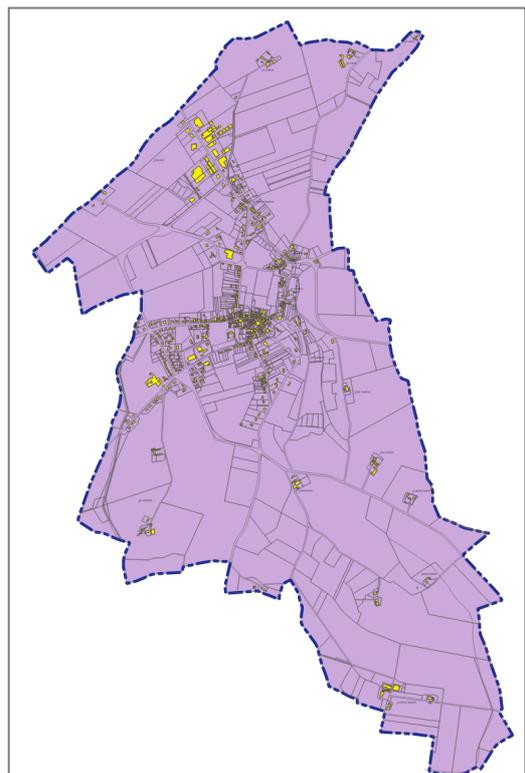
La consistance de l'AVAP

Périmètre de l'AVAP et du SPR

La délimitation de l'AVAP résulte des analyses historiques, urbaines, architecturales et paysagères exposées dans le rapport de présentation et présentées aux membres de la commission locale. Le périmètre est délimité par la somme des emprises de chaque secteur.

Le périmètre de l'AVAP détermine le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (Article L631-1 et suivants du Code du Patrimoine) pour la commune de VILLEBOIS-LAVALLETTE.

Le périmètre de l'AVAP détermine le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) = l'ensemble du territoire communal



Division du territoire en secteurs

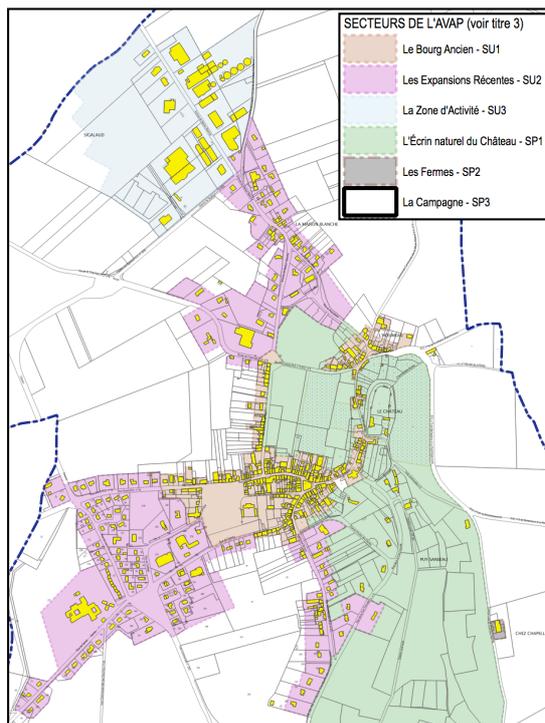
Le SPR (le périmètre de l'AVAP) de VILLEBOIS-LAVALLETTE comprend 6 secteurs qui sont repérés par la lettre S accompagnée de deux autres caractères les identifiant (une lettre et un nombre) et par leur nom. Ces 6 secteurs sont définis comme suit :

• Les secteurs à dominante bâtie — lettre S accompagnée de la lettre U (Urbain) et des chiffres 1, 2 ou 3 — :

- Le tissu urbain historique : La ville historique : secteur SU1 dénommé « Le Bourg Ancien »
- Les tissus de création plus récente, en périphérie du centre historique, possédant quelques éléments d'implantation historique dispersés : secteur SU2 dénommé « Les Expansions Récentes »
- La zone d'urbanisation récente ou en devenir destinée aux activités et aux commerces : secteur SU3 dénommé « Secteur des Activités »

• Les secteurs à dominantes naturelles ou agricoles — lettre S accompagnée de la lettre P (Paysage) – :

- Le secteur naturel historique en cœur ou en frange du bourg historique, servant d'écrin au site castral : secteur SP1 dénommé « l'Écrin naturel du château »
- Les secteurs construits dans la campagne, en zone agricole, protégés pour affirmer les caractères historiques de mise en exploitation agricole du territoire : secteurs SP2 dénommés « Les Fermes »
- Les espaces agricoles et naturels (peu bâtis ou inconstructibles) protégés comme héritage historique, identifiés pour leurs intérêts lors de la formation du territoire et pour leurs qualités patrimoniales et environnementales : secteur SP3 dénommé « La Campagne »



Extrait du Document Graphique de l'AVAP présentant les 6 secteurs

Chaque secteur possède des prescriptions qui sont définies dans les tableaux suivants. Ces prescriptions sont destinées à formaliser le projet de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et à préserver les qualités patrimoniales du territoire de VILLEBOIS-LAVALLETTE.

Repérage des éléments existants du patrimoine à protéger

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, l'AVAP distingue plusieurs catégories de protection du patrimoine bâti, urbain et paysager (représentées sur les documents graphiques). Pour l'AVAP de VILLEBOIS-LAVALLETTE, ces éléments se répartissent comme suit :

A - Les immeubles existants repérés au titre de l'architecture :

1/ Les immeubles **Remarquables** protégés par l'AVAP 

2/ Les immeubles **d'Intérêt** protégés par l'AVAP 

3/ Les immeubles **d'Accompagnement** protégés par l'AVAP 

4/ Les immeubles à **Insérer** à traiter au titre de l'AVAP 

5/ Les immeubles **sans qualification** 

B - Les éléments existants repérés au titre de « petit patrimoine » :

Les **objets** ou les **éléments de facture patrimoniale**, 
protégés par l'AVAP
ou les **murs en limite de propriétés** 

C - Les éléments urbains protégés :

Les rues, ruelles, places à mettre en valeur au titre de l'AVAP 

D - Les éléments paysagers :

1/ Les arbres isolés protégés par l'AVAP 

2/ Les arbres en alignement protégés par l'AVAP 

3/ Les boisements protégés par l'AVAP 

4/ Les jardins de ville protégés par l'AVAP 

5/ Les espaces publics paysagers protégés par l'AVAP 

De plus, afin de maintenir la qualité paysagère du site **une aire de vue** est identifiée sur le document graphique par une zone hachurée qui se superpose aux secteurs de l'AVAP. Pour les travaux dans cette aire de vue, il faut se reporter au titre 3 à l'article T3-4.2.1.



Mode d'emploi pour l'utilisation de règlement (titres 2&3)

L'accès aux prescriptions qui gère la mise en valeur d'un immeuble s'effectue de la manière suivante :

=> Si l'élément est un **objet existant** (immeuble bâti ou non bâti, objet bâti d'accompagnement d'un immeuble, espace urbain ou paysager, élément végétal, etc...), il est nécessaire de vérifier sur le document graphique si cet objet est :

- Un « **élément identifié du patrimoine** » (voir la colonne de gauche du schéma ci-dessous) il faut alors respecter les prescriptions du **titre 2** du règlement,
- Un objet non identifié par l'AVAP (voir la colonne de droite du schéma ci-dessous) ce sont les prescriptions du **titre 3** du règlement qui s'appliquent en fonction du secteur dans lequel se situe l'objet de la demande.

=> Si l'objet sur lequel porte la demande d'autorisation d'urbanisme est **inexistant** (nouvelle construction, nouvel aménagement, nouvelle clôture, nouvelle plantation, etc...) ce sont les prescriptions du **titre 3** du règlement qui s'appliquent en fonction du secteur dans lequel se situe la création envisagée.

=> Pour l'**extension** d'un immeuble existant les prescriptions du **titre 3** sont applicables, en respectant, pour l'extension en adossement à un immeuble repéré du patrimoine, les dispositions de l'article **T2-1.2.1.1** du titre 2 du règlement de l'AVAP.

Afin de maintenir la qualité paysagère du site dans une aire de vue est identifiée sur le document graphique par une zone hachurée qui se superpose aux secteurs de l'AVAP. Pour les travaux dans cette aire de vue, il faut se reporter au titre 3 à l'article T3-4.2.1.

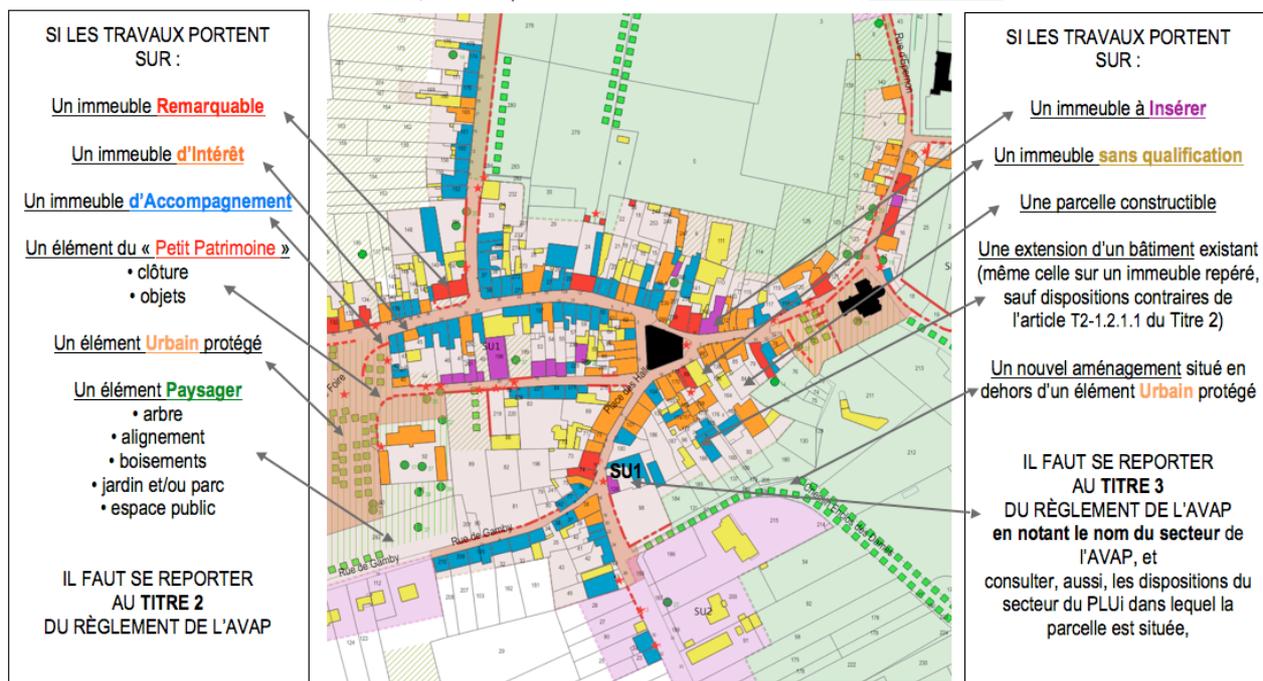


Schéma de principe pour l'utilisation du règlement de l'AVAP
(extrait du document graphique - Les dispositions graphiques de ce schéma ne sont pas opposables, seul le document graphique approuvé est opposable aux tiers)

Rappel de la loi sur l'archéologie

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation. » Article L531-14 du Code du Patrimoine

Ces dispositions s'appliquent non seulement aux AVAP, mais aussi à tout le territoire.

Par ailleurs, le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu'ils soient en pierre (dalles, linteaux, cheminées, corniches...), en bois (poutres, boiseries, menuiseries...) ou en métal, est soumis à certaines obligations incombant tant aux professionnels (tenue d'un registre permettant l'identification des objets et des vendeurs, facturation) qu'aux particuliers (délivrance d'un justificatif).

SPR / AVAP : Défiscalisation, Subventions

Le dispositif « MALRAUX »

Le dispositif Malraux est régi par l'article 199 ter viciés du code général des impôts qui prévoit une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des dépenses effectuées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti. Ce dispositif, dont l'objectif est d'aider les propriétaires à protéger le patrimoine culturel privé, ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu au titre des dépenses de restauration d'immeubles bâtis situés dans les secteurs sauvegardés, les quartiers anciens dégradés, ou les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Les contribuables bénéficient de la réduction d'impôt à raison des dépenses qu'ils supportent en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti. Le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné par l'engagement du propriétaire à donner l'immeuble en location pendant une durée minimale de neuf ans. Le logement doit être donné en location dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration. Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les immeubles doivent être ;

- des locaux à usage d'habitation ;
- des locaux destinés originellement à l'habitation et réaffectés à cet usage ;
- des locaux affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation.

Les dépenses éligibles sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 € pendant quatre ans dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) : le montant de la réduction peut atteindre 22 % du montant des travaux réalisés.

Le site du Bulletin Officiel des Finances Publiques maintient à jour les évolutions législatives sur la défiscalisation liée aux Dépenses de Restauration Immobilière dans les Sites Patrimoniaux Remarquables. L'adresse internet* du site, avec l'accès à la rubrique, est la suivante : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8769-PGP>

* En raison de l'évolution possible des règles légales de défiscalisation, des visites régulières sur ce site sont indispensables.

La Fondation du Patrimoine : www.fondation-patrimoine.org

Créée par la loi du 2 juillet 1996, la Fondation du patrimoine a reçu pour mission de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine national et tout particulièrement le patrimoine de pays, rural et vernaculaire non protégé par l'État.

La Fondation fédère toutes les énergies publiques et privées, individuelles et collectives autour de programmes concertés visant à sauvegarder, restaurer et mettre en valeur les édifices qui occupent une place dans la mémoire collective et dans la vie économique et sociale des territoires. La Fondation du patrimoine est animée dans 100 départements Français par plus de 550 bénévoles et 70 salariés. En 20 ans d'existence, elle a accompagné 26 000 projets, représentant plus de 2 milliards d'euros de travaux et le soutien à plus de 4 000 emplois par an.

La Fondation permet une défiscalisation et des aides à la restauration du patrimoine de proximité. Elle propose des listes locales d'artisans réputés compétents en restauration du patrimoine. Elle aide la transmission des savoir-faire rares du patrimoine.

Les dispositifs incitatifs de la Fondation :

- Le label *Fondation du patrimoine* : permet aux particuliers de défiscaliser jusqu'à 50 % du montant des travaux.
- La souscription publique pour les collectivités ou les associations : appel à don (déductible des impôts pour 66 %) pour financer une partie des travaux.

Les aides de la DRAC

Ces aides sont instruites et octroyées au cas par cas par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, éventuellement sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France. La demande doit être formulée en même temps que la demande d'autorisation de travaux.

Pour vous renseigner

- **Mairie de Villebois-Lavalette** : Rue Rampeaux Maurice Petiot - 16320 VILLEBOIS-LAVALLETTE – tel : 05 45 64 90 04 – Site internet : www.villebois-lavalette.com
- **Direction Départementale des Territoires (DDT)** : 43 Rue du Docteur Duroselle -16000 Angoulême
- **Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine** : Cité administrative du Champ de Mars - Bâtiment B - Rue Raymond Poincaré – 16000 - ANGOULEME - 05.45.97.97.97 udap.charente@culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)** : 31 Boulevard Besson Bey - 16000 Angoulême – tel 05 45 92 95 93
- **Maisons Paysannes de France** : Les Bouchauds, 16170 - Saint-Cybardeaux - 09 62 11 53 64
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes** :
 - 75 Boulevard Gambetta, 87000 Limoges - 05 56 48 05 30, ou
 - 308 avenue Thiers, 33100 Bordeaux - 05 56 48 05 30

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**, se renseigner auprès de :
Chambre des Métiers : 68 Avenue Gambetta - 16021, Angoulême - 05 45 90 47 00