

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Aire de Mise en Valeur de
l'Architecture
et du
Patrimoine

**Commune de
Carpentras (84)**

Mise à jour
Avril 2023



HISTORIQUE DE L'ETUDE

La commune de Carpentras a prescrit la transformation de la ZPPAUP en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine par délibération le 25 septembre 2012.

Une étude a été menée pour conduire à l'arrêt du projet par délibération en date du 25 novembre 2015.

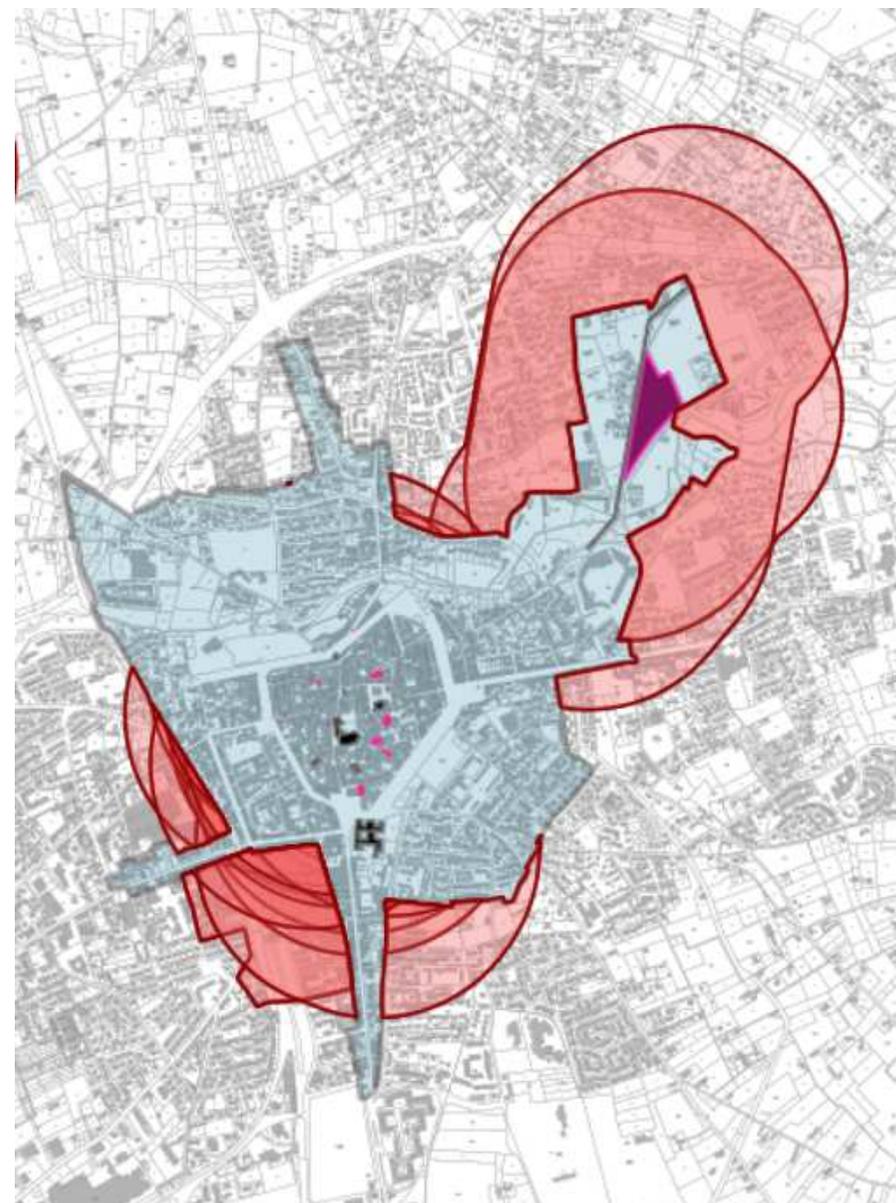
Un passage en Commission Régionale des Patrimoines et des Sites a été réalisé le 2 décembre 2015.

La consultation des Personnes Publiques Associées a été effectuée par la commune entre le 30 avril et le 30 juillet 2018.

En **décembre 2022**, après une longue pause sur le dossier d'AVAP et à la faveur d'une reprise active de la révision du PLU :

Echange avec la DRAC et l'UDAP.

Objectif : **Finaliser le SPR** avec son **outil de gestion AVAP** pour une enquête conjointe avec le PLU début 2024.



SPR ACTUEL – périmètre ZPPAUP + Rayons de monuments historiques

HISTORIQUE DE L'ETUDE

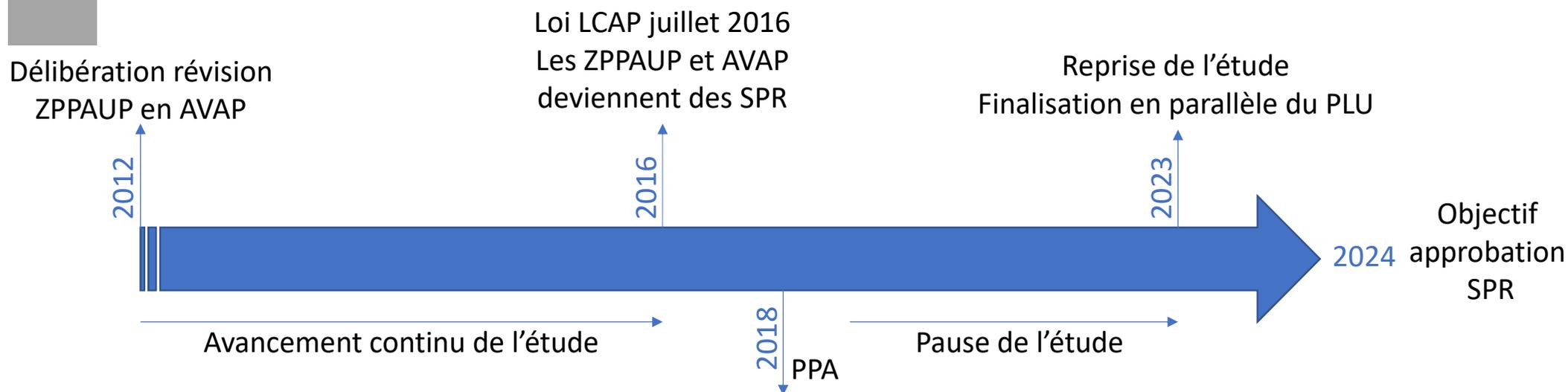
Reprise partielle de la procédure pour :

- Revoir le périmètre proposé initialement
- Assurer une meilleure prise en compte de la doctrine actuelle de l'UDAP sur les projets

Etapas à reconduire :

- Commission locale du Site Patrimonial Remarquable pour présenter à nouveau le projet de SPR.
- Arrêt du projet en Conseil Municipal
- Passage en Examen par les Personnes Publiques Associées

HISTORIQUE DE L'ETUDE



Après le 1^{er} passage en CRPS du projet, La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ou **LCAP** a été promulguée en juillet **2016**.

Le périmètre de la ZPPAUP, en vigueur sur le territoire de la commune en 2016, est devenu, suite à l'approbation de la loi LCAP, **un site patrimonial remarquable**, géré aujourd'hui par un règlement de ZPPAUP.

Cette nouvelle loi rassemble l'ensemble des sites protégés de type ZPPAUP/AVAP et secteur sauvegardé sous l'appellation :

SPR : Site Patrimonial remarquable

A RETENIR

Un **site patrimonial remarquable** (SPR) est une ville, un village ou un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, du point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Ce classement a le caractère juridique **d'une servitude d'utilité publique** affectant l'utilisation des sols.

Points à retenir

- Il est découpé en secteurs
- Il est accompagné d'un règlement qui peut être plus strict que le PLU

PROCEDURE

L'article 112 III. de la loi LCAP prévoit que «Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable avant la date de publication de la présente loi continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.»

La commune a souhaité poursuivre l'élaboration de l'**AVAP** jusqu'à sa finalisation.

Elle sera le nouvel outil de gestion de ce périmètre de Site Patrimonial Remarquable.

A moyen/long terme, la commune procédera à la révision de son SPR et pourra, en temps voulu, faire évoluer son document vers un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ou un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

NATURE DES MODIFICATIONS

AVRIL 2023

Pas de reprise du diagnostic (maintien de sa date d'élaboration 2014/2015)

Suppression des secteurs à projet ilots du centre ville et secteur gare (projets aboutis ou en évolution)

Déplacements des dispositions sur l'espace public en annexes du règlement

Intégration du RLP approuvé en avril 2022 dans les dispositions du SPR.

Modifications du périmètre en vue de retirer les antennes paysagères protégés par ailleurs par le PLU et transfert des recommandations liés à ces secteurs en annexes du règlement.

Création de deux secteurs :

- Sous secteur centre
- Sous secteur Aqueduc et ses abords dans le secteur «extensions urbaines».

Le nouveau périmètre du SPR sera complété à un PDA pour réduire les rayons de monuments historiques débordants hors du SPR.

NATURE DES MODIFICATIONS

AVRIL 2023



PRO1 PLAN REGLEMENTAIRE AVAP - 2

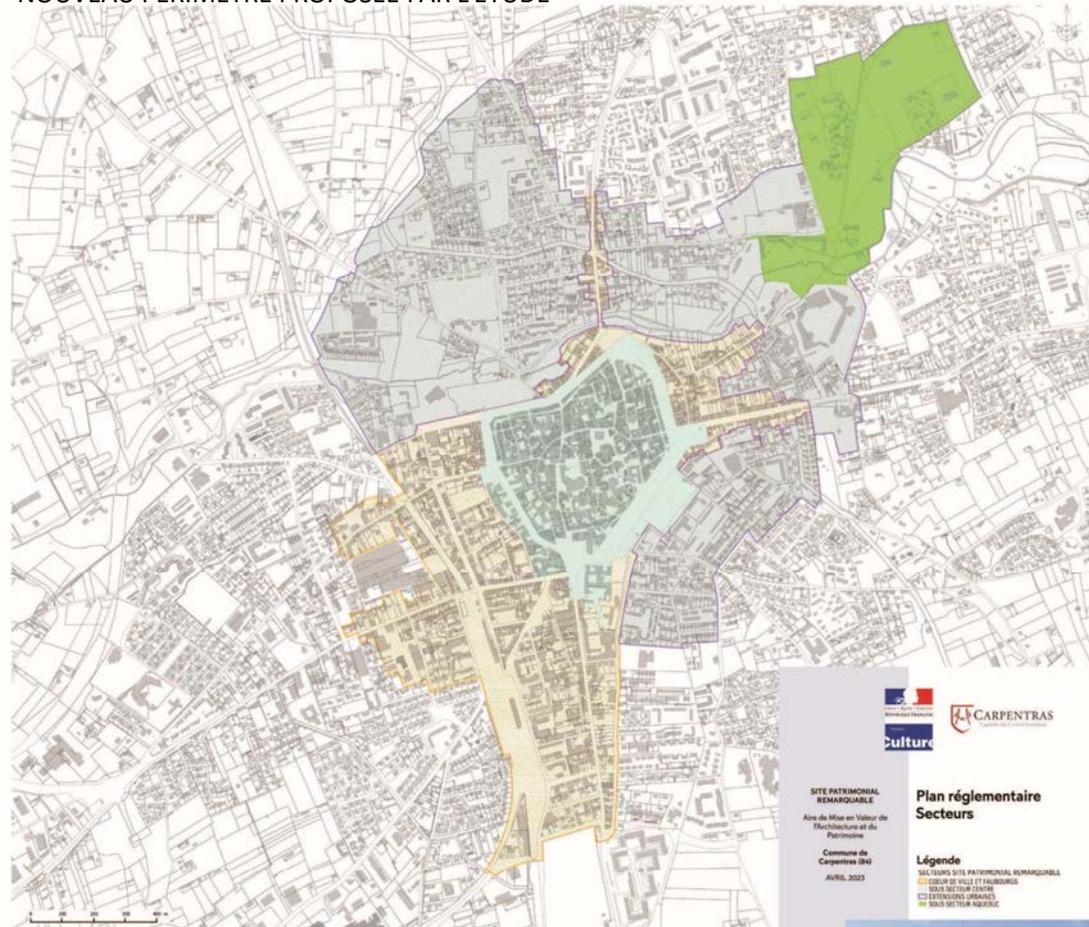
CARPENTRAS (84)
AVRIL 2016

- Légende**
- SÉCTEURS RURAUX
 - COEUR DE VILLE ET FAUBOURGS
 - SÉCTEURS PATRIMONIAUX - ZONAGES SPÉCIFIQUES
 - SÉCTEURS PATRIMONIAUX - ZONAGES SPÉCIFIQUES



ANCIEN PERIMETRE PROPOSEE PAR L'ETUDE

NOUVEAU PERIMETRE PROPOSEE PAR L'ETUDE



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
Aire de Mise en Valeur de l'Archéologie et du Patrimoine
Commune de Carpentras (84)
AVRIL 2023

Plan réglementaire Secteurs

- Légende**
- SÉCTEURS PATRIMONIAL REMARQUABLE
 - COEUR DE VILLE ET FAUBOURGS
 - ZONAGE SECTEUR CENTRE
 - EXTENSIONS ORGANIQUES
 - ZONAGE SECTEUR AGRICOLE



NATURE DES MODIFICATIONS

AVRIL 2023

Travail GLOBAL de relecture des dispositions mais également refonte des règles sur les énergies renouvelables et les dispositifs d'amélioration énergétique du bâti en vue d'intégrer au mieux les possibilités de recours à ces dispositifs en cohérence avec la qualité patrimoniale des secteurs.

Amélioration de l'organisation du règlement et travail pédagogique sur l'objectif des dispositions à partager avec le pétitionnaire dans le document.

NATURE DES MODIFICATIONS

AVRIL 2023

Appareils techniques divers :

Les appareils techniques ne devront pas être visibles de l'espace public

Tout appareil de ventilation devra être intégré dans le volume.

Les conduits de fumée métalliques et extracteurs apparents doivent être placés à l'intérieur d'une souche maçonnée.

La zinguerie :

La récupération des eaux pluviales est obligatoire par gouttière pendante ou chéneau intégré dans la couverture. Les projets de réfection de couverture et de façade devront préciser les emplacements des gouttières et descentes.

Les souches de cheminées :

Toutes les souches et gaines de ventilation, climatisation, désenfumage etc... sont maçonnées.

Les souches de cheminée d'origine seront à conserver si elles peuvent être réemployées.

Les nouveaux conduits seront réalisés suivant le modèle des souches existantes sur le toit, en reprenant leur forme, leur volumétrie, leur matériau, leur couronnement et leurs éventuels décors.

Elles seront en maçonnerie enduite lisse.

Les couronnements de souche seront en tuile ou matériaux enduit lisse similaire à la souche ou seront de type mitron en terre cuite.

Terrasses :

La création d'une terrasse en toiture risque d'altérer le paysage des toits.

Étudiez l'ensemble des problèmes techniques de votre projet, car les toitures provençales ne sont pas au départ conçues pour ce type d'aménagement.

Les points de vigilance techniques à observer sont les surcharges occasionnées par la création d'un plancher, l'étanchéité, l'évacuation des eaux pluviales, l'isolation thermique, la sécurité des garde-corps.

Les terrasses de type "tropézienne", par simple suppression d'une partie de la toiture au milieu d'un pan, sont interdites. De plus, les terrasses tropéziennes ne correspondent pas à une typologie locale traditionnelle. Elles peuvent créer des désordres importants dans les maçonneries par un défaut d'étanchéité. De plus elle altère le paysage global des toitures en trouvant ponctuellement les toits du centre-ville.

Pour améliorer l'habitabilité du bâti existant, la création d'espaces extérieurs attenants au logement au dernier étage peuvent être autorisés selon les conditions suivantes :

A. LES BÂTIMENTS EXISTANTS

Terrasses couvertes de type loggia/séchoir traditionnel :

Les aménagements en toiture peuvent être envisagés s'il s'agit de terrasses couvertes (loggias), dans la mesure où elles respectent une typologie traditionnelle.

L'espace extérieur est totalement couvert par la toiture, ce qui permet d'assurer la protection solaire de cet espace.

La création de ce dispositif ne devra pas altérer les qualités patrimoniales de l'immeuble.

Elles sont interdites sur les immeubles repérés au plan d'intérêt architectural et urbain.

L'ajout d'une terrasse en façade doit être composée avec la façade existante, l'équilibre entre les vides et les pleins doit être maintenu.

L'implantation qu'elles soient en toiture ou en façade, devra être cohérente avec la composition urbaine existante :

- les effets d'accumulation par la répétition du dispositif doivent être évités ;

- les implantations très perceptibles depuis l'espace public sont interdites;

Les perspectives urbaines doivent être préservées et les terrasses ne doivent pas être trop prégnantes depuis l'espace public.

Terrasse type terrasse en attique en cœur d'îlot (en retrait)

En cœur d'îlot, des terrasses partielles peuvent être autorisées sous réserve que :

- leur implantation soit à l'égout, et créer l'image d'une terrasse devant un étage d'attique ;

- elles n'entraînent pas de pertes patrimoniales (terrasses notamment proscrites sur bâtiments repérés et lorsque les débords de toit présentent une qualité architecturale.)

- la suppression de la toiture n'excède pas 20 % de l'emprise du corps de bâtiment ;

- la terrasse soit composée sur la toiture (de rive à rive) ;

- le garde-corps soit en fer, avec un dessin sobre ;

- la protection solaire soit anticipée et dessinée ; les pergolas bioclimatiques sont proscrites ainsi que tous les produits pré-fabriqués ; le plastique est proscrit.

Terrasse sur les toitures des volumes annexes

En cœur d'îlot, la création de terrasses sur les toitures des volumes annexes peuvent être tolérés à condition que :

- elles émanent d'une réflexion globale

- elles constituent une amélioration de l'existant

- elles n'entraînent pas de pertes patrimoniales (terrasses notamment proscrites sur bâtiments repérés et lorsque les débords de toit présentent une qualité architecturale) ;

- le garde-corps soit en fer, avec un dessin sobre ;

- la protection solaire soit anticipée et dessinée ; les pergolas bioclimatiques sont proscrites ainsi que tous les produits pré-fabriqués ; le plastique est proscrit.

Toitures terrasses :

La création de nouvelles toitures terrasses n'est pas autorisée.

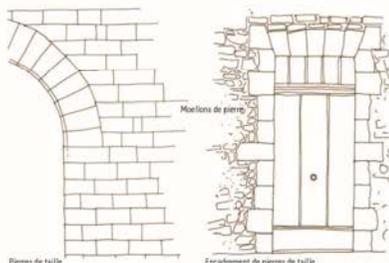
Sur les immeubles possédant déjà une toiture terrasse cohérente avec leur style architectural (en règle générale, des immeubles construits après la période de la seconde guerre mondiale), les toitures terrasses peuvent être conservées, et dans certains cas, après examen, la modification ou l'extension de ces bâtiments pourra comprendre une toiture terrasse.

NATURE DES MODIFICATIONS

AVRIL 2023

SOUS-SECTEUR CENTRE

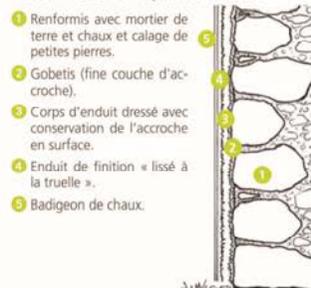
ILLUSTRATIONS - MISE EN OEUVRE - RÉFÉRENCES



L'attitude à adopter :

Les habitudes récentes ont conduit trop souvent à décroûter intégralement les façades pour réaliser des enduits neufs, il est souvent possible de "restaurer" ou "réparer" un enduit ancien. Un diagnostic des parties non adhérentes permet de procéder au remplacement de ces parties tout en conservant le reste du parement ancien. Si cette restauration d'enduit ancien est impossible, l'ancien enduit doit être intégralement décroûté et la réfection doit se faire avec un enduit traditionnel.

Vue en coupe d'un mur en pierre avec enduit « lissé à la truëlle » et peint à la chaux :



Source Parc National des Cévennes - Les enduits extérieurs

Prévenir les pathologies :

Un diagnostic préalable réalisé par un homme de l'art est nécessaire avant le remplacement d'un enduit existant. Le fond de façade en enduit doit être vérifié par un examen attentif. Analysez les teintes du badigeon existant, les éventuels décors peints présents avant restauration ou décroûtage.

Les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation devront être réalisés suivants des techniques adaptées et compatibles avec le mode constructif du bâtiment en question. Attention en particulier aux enduits ou traitements de façades trop étanches (à base de ciment, de résine...) qui déséquilibrent le fonctionnement hygrométrique des parois anciennes, et qui sont source de sinistres importants. Ils sont à proscrire dans le cadre d'un ravalement de façade d'immeuble ancien. Les techniques abrasives présentent un danger pour la pierre. Afin d'en restituer la qualité et prolonger sa durée de vie, il est préconisé de réaliser un nettoyage par brossage doux, un lavage à l'eau sous basse pression, un gommage ou autre technique appropriée à la nature de la pierre.

A. LES BÂTIMENTS EXISTANTS

LES FAÇADES OU ÉLÉMENTS EN PIERRE DE TAILLE :

Les façades en pierre de taille doivent être restaurées selon leurs dispositions d'origine. Les pierres dégradées seront remplacées par des pierres de même nature et possédant les mêmes caractéristiques et propriétés que les pierres d'origine (aspect, teinte, texture, résistance, taille,...). Les pierres de référence sont les pierres d'origine locale similaires à celles existantes dans le centre ancien. Le jointoiement des pierres sera réalisé avec un mortier de chaux naturelle ou plâtre, dont la couleur et le grain sont aussi proches que possible de ceux des pierres. Les joints larges en creux ou en saillie par rapport au nu de la façade sont interdits.

Ravalement de la pierre :

- Nettoyage par brossage doux, lavage à l'eau sous basse pression, gommage ou autre technique appropriée à la nature de la pierre.
 - Possibilité de badigeon ou patine au lait de chaux.
- Toute méthode qui altère les maçonneries est proscrite.

LES FAÇADES EN MOELLONS DE PIERRE ENDUITS :

Les maçonneries ordinaires de moellons seront obligatoirement enduites au mortier de chaux ou ré-enduites avec le matériaux d'origine. L'enduit doit être totalement couvrant. L'enduit ne doit pas être réalisé en sur-épaisseur par rapport au plan en pierre de taille (en cas de parement mixte)

Si à l'occasion des travaux, la mise à jour d'appareil de maçonnerie particuliers, témoignage d'une technique ou d'une architecture à présenter au public, leur présentation pourra être envisagé sans perturber le caractère homogène de l'ensemble urbain.

Aspect de l'enduit :

La finition sera réalisée en frotassé fin ou lissée à la truëlle. Toute finition fantaisiste est interdite : écrasé, gratté, projeté, etc. Seules les finitions rustiques relevant de techniques anciennes peuvent être tolérées dans la mesure où elles respectent les dispositions d'origine : fouetté à la branche, jeté au balai, jeté-recoupé truëlle, etc. Les enduits anciens à la tyrolienne doivent être préservés s'ils sont persistants. Les baguettes d'angles sont proscrites.

Nature des enduits :

Sur les maçonneries anciennes en moellons et galets hourdés à la chaux, l'enduit sera à base de chaux naturelle ou de plâtre.

Sur les maçonneries neuves ou récentes en parpaing de ciment, béton ou brique, l'enduit au mortier de ciment est autorisé en sous couche, la finition étant réalisée à base de chaux naturelle.

Les compositions d'enduits devront être sans adjonction de résine, ni plastifiant pour éviter les effets de brillance.

Decors au mortier :

Tous les éléments de décors existants seront restaurés ou reproduits à l'identique.

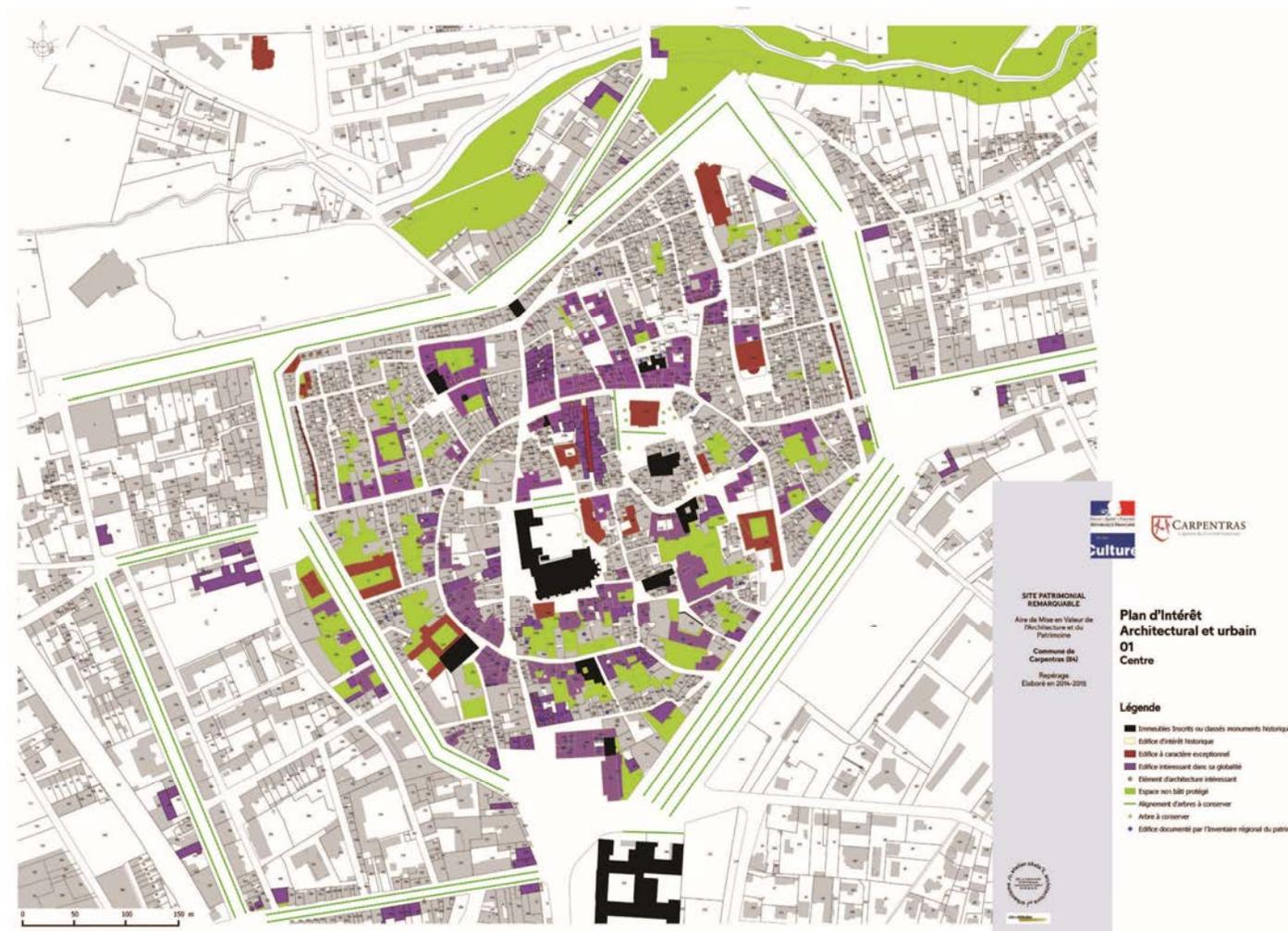
Ravalement des enduits existants et en bon état :

Lavage basse pression, brossage et badigeon, peinture minérale à base de liants minéraux.

NATURE DES MODIFICATIONS

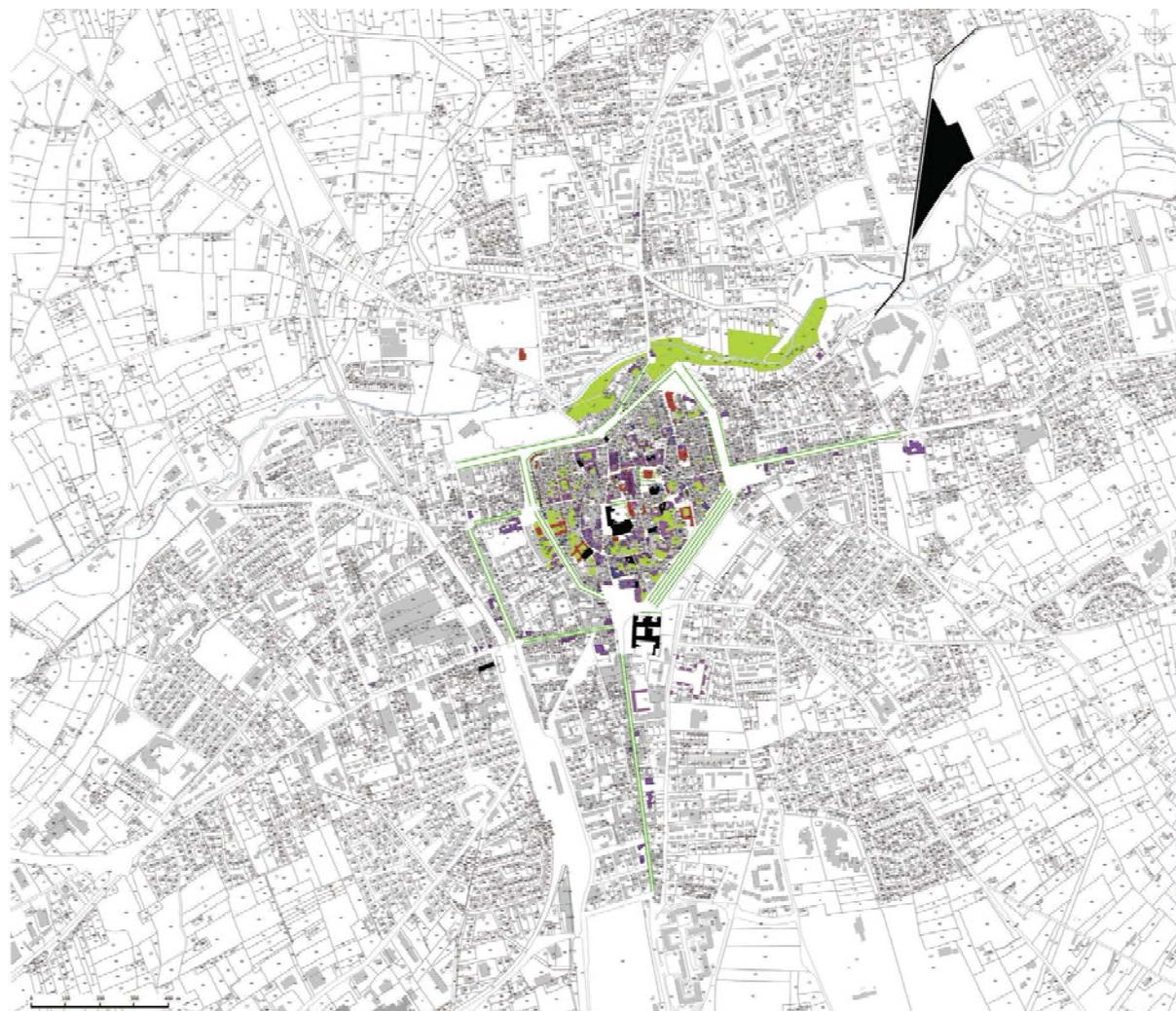
AVRIL 2023

Croisement des repérages bâtis avec les documents de la ZPPAUP transmis par l'UDAP en avril 2023 et mise à jour.



NATURE DES MODIFICATIONS

AVRIL 2023




STIE PATRIMOINE
Plan de l'Etat et l'Etat de
"Patrimoine et de
Patrimoine
Patrimoine
Centre de l'Etat

**Plan d'intérêt
Architectural et urbain
02**

Légende

- Travaux de rénovation ou de réhabilitation architecturale
- Coloris patrimonial
- Coloris à caractère architectural
- Coloris historique dans la priorité
- Patrimoine architectural remarquable
- Espace non bâti protégé
- Espaces affectés à l'habitat
- Aire d'étude
- Lignes délimitées par l'arrêté préfectoral de protection

