



NOTE DE PRESENTATION MODIFICATION N°1 AVAP-SPR

**SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE**

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

**Commune de
l'Isle-Sur-La-Sorgue (84)**

JANVIER 2025



Sommaire

- 1. PRATIQUE DE L'AVAP DEPUIS SON APPROBATION**
- 2. ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES**
- 3. PROCÉDURE DE MODIFICATION**

1. PRATIQUE DE L'AVAP DEPUIS SON APPROBATION

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de l'Isle sur la Sorgue a été approuvée le 9 juin 2020.

A son approbation, l'AVAP est devenue un site patrimonial remarquable au terme de l'article 114 de la loi LCAP (2016-456) du 7 juillet 2016.

Les documents de l'AVAP ont permis d'affiner la connaissance du centre ancien et de donner un cadre précis et largement documenté à l'intervention publique et privée sur la commune.

En se basant sur ce nouvel outil, la direction de l'urbanisme instruit les dossiers à l'intérieur du périmètre.

Ces derniers sont transmis à l'UDAP 84 dans le cadre de l'instruction, au titre de son avis conforme.

L'arrêté d'autorisation d'urbanisme est pris par le Maire en accord avec l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

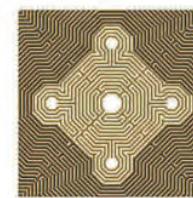
En parallèle, la direction du patrimoine, en partenariat avec l'architecte conseil du CAUE 84, assure un travail de conseil, oriente les projets de réhabilitation des immeubles anciens et supervise le suivi des réalisations (conseils auprès des particuliers et des promoteurs, visites préalables, suivi des travaux, etc.).

De nombreux projets ont été instruits sous ce nouveau régime.

Le règlement et les plans de zonage et d'intérêt patrimonial sont utilisés quotidiennement par les services et servent de support de conseil et de décision.

Les démarches de communication et d'animation sont très nombreuses (conférences, visites de chantier, expositions..) Des actions diversifiées sont conduites en vue de partager la culture et la richesse patrimoniale de la commune. L'AVAP/SPR est un outil vivant et efficace qui contribue quotidiennement à la mise en valeur du patrimoine de la commune.

Après 2 ans d'utilisation, certaines évolutions sont apparues nécessaires dans le document. Elles sont également devenues prioritaires à conduire au regard de la modification du PLU en cours.



**SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE**



2. ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

A. Plan d'intérêt patrimonial et plan des secteurs

Sur le plan d'intérêt patrimonial, des erreurs matérielles sont à rectifier et des mises à jour sont à effectuer depuis l'approbation sur certains points :

1. Ajouts des nouveaux monuments historiques suite à des arrêtés d'inscription et de classement pris postérieurement à l'approbation de l'AVAP.
2. Réévaluation ponctuelles : catégories patrimoniales pour certains immeubles après vérification sur site, ajouts d'oubli espace libre et et ajustement de certaines emprises de protection hors zonage et périmètre AVAP/SPR.
4. Amélioration du rendu graphique des prescriptions liées à l'alignement du bâti et des clôtures et changement de couleur de certaines catégories de protection pour éviter les confusions.

La commune souhaite également convertir le plan d'intérêt patrimonial au format SIG.



Concernant l'intérêt patrimonial des immeubles ou des espaces libres, les immeubles ou espaces repérés au titre du plan d'intérêt patrimonial, plusieurs modifications sont envisagées dans le règlement :

A- La meilleure gradation des immeubles d'intérêt patrimonial et notamment la suppression du recours à la commission locale pour la modification des immeubles sans intérêt patrimonial particulier et l'ajout de la visite préalable de l'autorité compétente pour les immeubles intéressants et d'accompagnement en secteur 1 et 2 et 3.

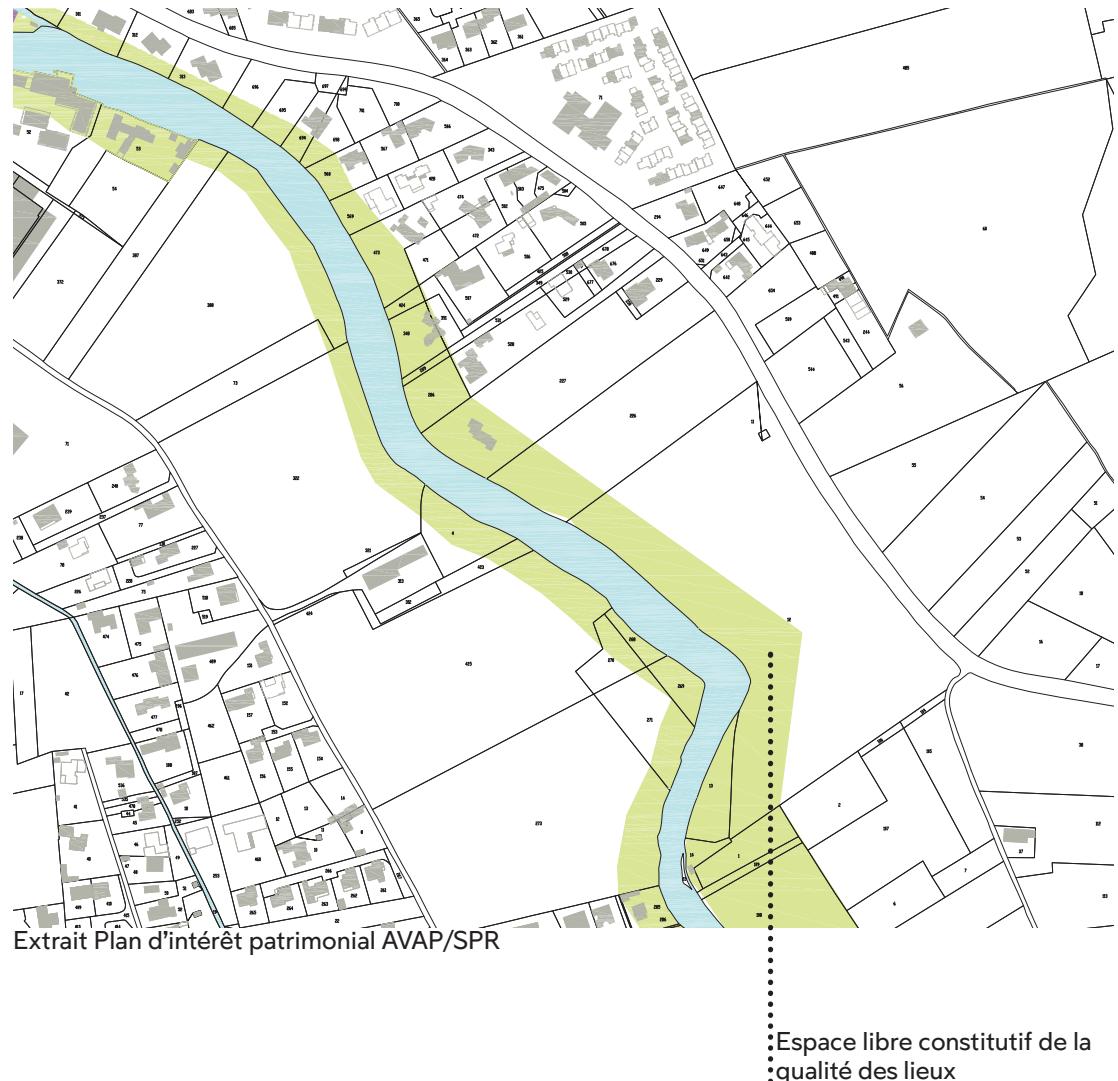
B. La redéfinition de l'espace libre constitutif de la qualité des lieux, existant.

Rédaction actuelle : espace à conserver ou à créer, à conserver libre de toute construction (*inconstructibilité*) quelle que soit son occupation.

Cet espace indiqué au plan d'intérêt patrimonial est avant tout : **Un espace de qualité paysagère qui doit être soit conservé en l'état, soit qui peut-être aménagé. Un projet peut s'envisager sous réserve de préserver la qualité du lieu.**

Cette modification permettra également de corriger l'ensemble des erreurs graphiques identifiées par le bureau d'étude lors du passage au format SIG du plan d'intérêt patrimonial et des secteurs de l'avap.

Les plans des ensembles remarquables secteur 4 «Campagnes dispersées» seront mis à jour ou complétés en cas de zonage manquant pour permettre la retranscription de l'ensemble des secteurs 4 dans le zonage global et le PLU.



B. PLU et AVAP/SPR

Au moment de la consultation suite à l'arrêt du projet d'AVAP, la Direction Départementale des territoires du Vaucluse (DDT84), en tant que personne publique associée, avait souligné des erreurs de concordance entre les dispositions du PLU et de l'AVAP.

En vue de se conformer à l'exigence de compatibilité des documents entre eux et pour apporter plus de clarté aux règles applicables sur le territoire communal, plusieurs axes ont été identifiés pour faire évoluer l'AVAP/SPR .

Concordance dispositions PLU et AVAP/SPR

L'AVAP/SPR et son zonage spécifique a pour objectif d'assurer la cohérence des tissus urbains et leur mise en valeur en fonction notamment de leur morphologie, de leur évolution historique, de la qualité architecturale du bâti qu'il accueille et des typologies rencontrées dans le secteur.

Le document doit s'assurer de la mise en valeur et de la protection des qualités paysagères, urbaines et architecturales du site. L'évolution d'un espace ou d'un bâti dans le cadre d'un projet doit être évalué au regard de ces critères. Si un projet rendu possible par une disposition du PLU ne remet pas en cause cet objectif ou ne porte pas atteinte aux caractéristiques du site concerné, il peut voir le jour dans les conditions qualitatives définies au règlement de l'AVAP/SPR.

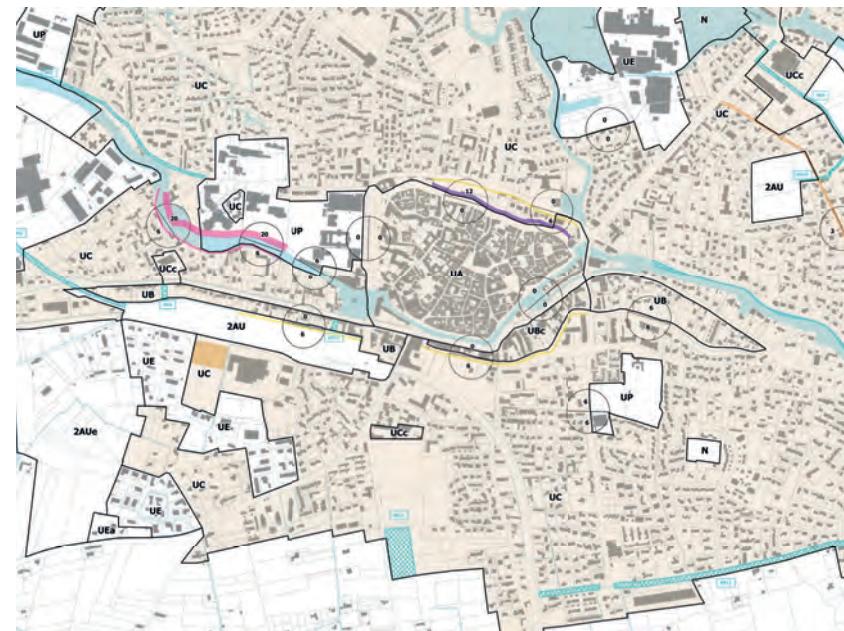
D'un point de vue des secteurs, le PLU ne tient pas compte du découpage spécifique de l'AVAP/SPR. Le zonage patrimonial s'étend sur plus de 5 zonages PLU différents.

Par exemple, les règles d'implantation et de hauteur ne peuvent pas être uniformisées dans le PLU en fonction de l'AVAP/SPR et inversement, les zonages PLU étant plus vastes que les secteurs couverts par l'AVAP/SPR.

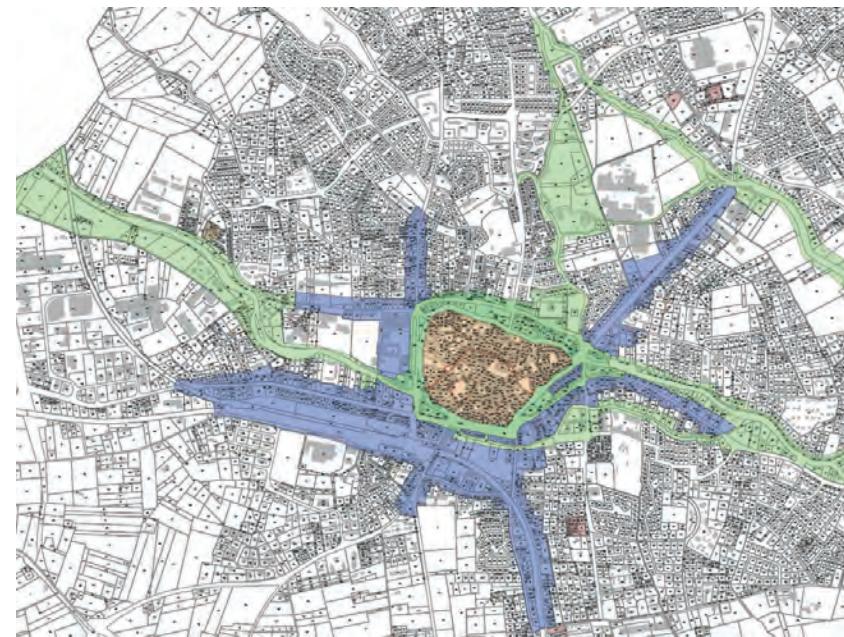
Le cours Emile Zola par exemple, (Secteur S2 faubourgs SPR) est concerné au nord de la voie par un zonage Uc (8m hauteur des constructions), Ub au sud de la voie (12m hauteur des constructions) et 2Au à l'arrière pour le secteur de la Gare qui a vocation à être densifier.

En vue d'assurer la poursuite de cet objectif, plusieurs propositions sont présentées ci-après en vue de rendre compatible les deux documents :

1. Il est proposé que le PLU fasse mention des secteurs de l'AVAP/SPR dans son zonage en intégrant un sous secteur spécifique qui permet de se référer à une disposition éventuellement plus exigeante dans une partie d'un zonage plus vaste qui serait couvert par l'AVAP/SPR.
2. Les règles de hauteur seront simplifiés dans l'AVAP/SPR pour assurer la mise en compatibilité des documents.



Extrait PLU approuvé



Extrait Plan de zonage AVAP/SPR

C. Modification du règlement

Une relecture globale du règlement a été effectué à l'occasion de cette modification.

Les changements proposés concernent principalement des modifications qui visent à améliorer la compréhension des dispositions réglementaires ou à améliorer la compréhension de dispositions incomplètes ou en contradiction avec le règlement du PLU.

Une relecture croisée des deux documents a été faite afin de s'assurer de leur compatibilité.

Les modifications proposées dans le règlement de l'AVAP/SPR sont présentées ci-dessous :

1. Contenu du dossier d'AVAP/SPR

Il est proposé d'ajouter dans les documents graphiques de l'AVAP/SPR un plan de zonage du secteur S4 «campagnes dispersées» présentant les parcelles concernées par le secteur S4 et répertoriées aux pages 2 et 3 de l'annexe 4 de l'AVAP/SPR «Fiches d'inventaire des «Campagnes L'Isloise remarquables» protégées au titre de l'AVAP (secteur S4)». Les modifications spécifiques au zonage S4 sont reprises dans le détail page 13.

2. Modification de l'organisation du document :

Chapitre 0 : Prescriptions applicables à l'ensemble des secteurs de l'AVAP.

Les articles 0-1 à 0-9 ont été maintenu dans ce chapitre général 0.

Les articles 0-10 à 0-19 ont été reproduits en entête de chaque chapitre dans tous les secteurs.

Chaque secteur dispose ainsi d'un chapitre «Dispositions générales» et d'un chapitre «Dispositions particulières».

3. Modifications des dispositions :

Les dispositions modifiées et/ou remplacés sont reportés en vert dans le projet de règlement. Les dispositions supprimées sont barrées.

Il s'agit pour la plupart, d'améliorer la rédaction des dispositions pour simplifier la lecture du règlement et pour prendre en compte des usages mis en avant dans le cadre des autorisations d'urbanisme mises en oeuvre avec le règlement actuel du SPR.

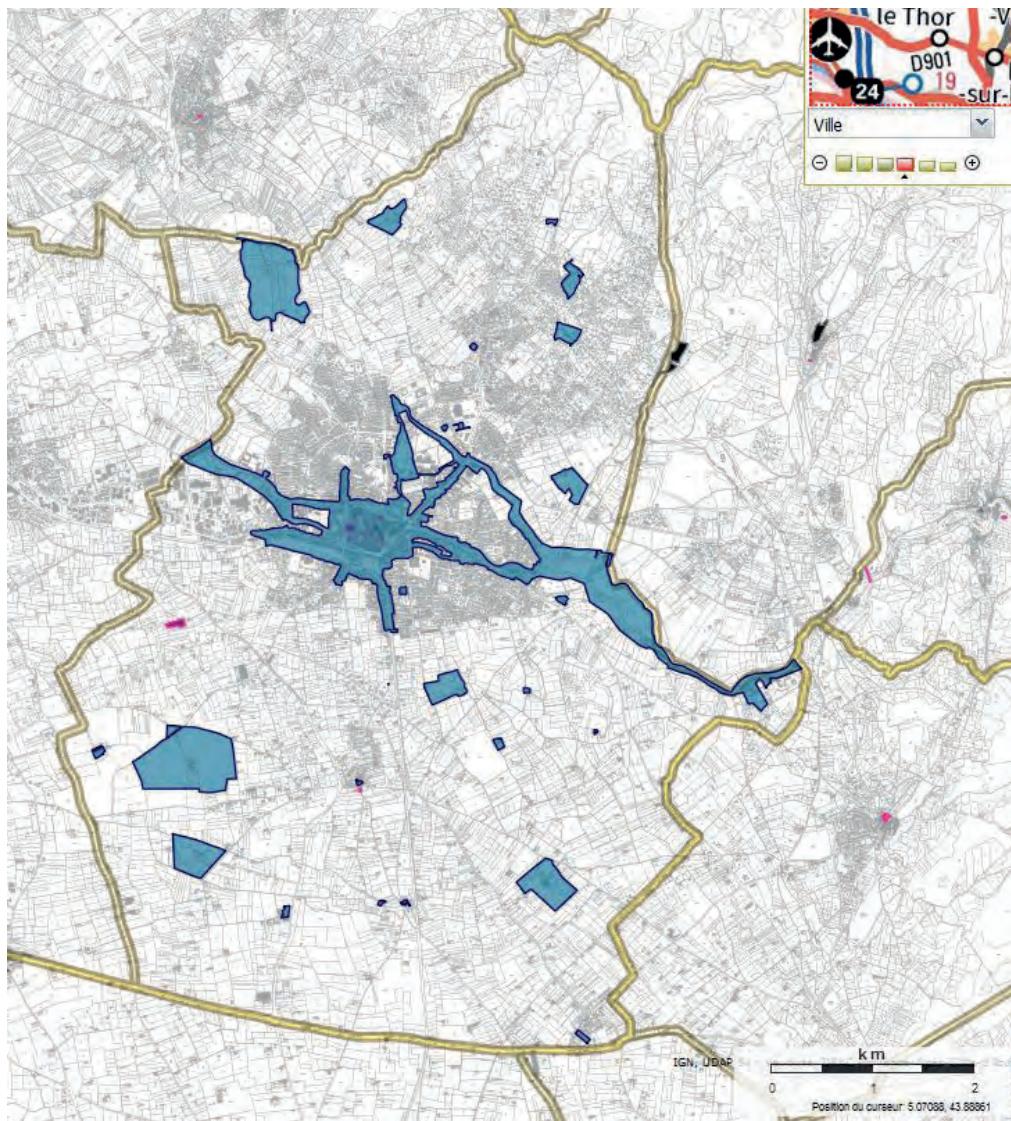
D. Modification des autres documents

Dans le document **ISLE_AVAP-SPR_ANX-4_Fiches-INV_S4_Campagnes**, il a été identifié plusieurs éléments qui peuvent porter à confusion :

- Le sommaire actuel ne correspond pas toujours à la numérotation des pages du document.
- Certaines parcelles identifiées dans les plans de zonage qui accompagnent la description de certains ensembles patrimoniaux ne sont pas reportées dans leur totalité dans le tableau de resancement des parcelles en début de document ou dans les fiches correspondantes.
- Certaines énumérations de parcelles dans les fiches inventaires sont incomplètes ou se terminent par «...» et ne correspondent pas au plan de zonage lorsque celui existe.
- Certaines références cadastrales ne sont pas du tout mentionnées pour permettre le repérage de ces ensembles.
- Le zonage de la servitude SPR sur l'Atlas des patrimoines comportent uniquement certains ensembles de parcelles pour le zonage S4 «Campagnes dispersées». Toutes les fiches de l'inventaire et notamment celles qui présentent des problématiques de repérage cadastral ne sont pas indiquées dans ce zonage de servitude.
- La cartographie du repérage des campagnes dispersées de l'AVAP adopte un mode de représentation qui n'identifie pas les parcelles (repérage par étoiles). Il est difficile dans ce cas de savoir, d'autant plus si le plan de repérage n'existe pas ou si les parcelles sont manquantes dans le fichier inventaire, de savoir quelles parcelles ou bâtis sont concernées par la protection et si le règlement du SPR/AVAP s'applique avec certitude.

Il est proposé par conséquent :

- D'identifier les parcelles manquantes dans le tableau des fiches inventaires.
- D'associer un plan de repérage à chaque fiche pour valider les parcelles concernées par le repérage.
- De faire coincider les plans et les numéros de parcelle pour chaque fiche quand il existe des incohérences.
- De présenter la cartographie des secteurs campagnes dispersées en reprenant les limites parcellaires de chaque ensemble remarquable pour s'assurer de la présence ou non de ces sites dans le SPR et permettre la traduction dans le PLU.



Cartographie des
« Campagnes l'isloises remarquables »
protégées au titre de l'AVAP (secteur S4)



Emplacements repérés dans l'AVAP mais manquant dans l'Atlas des patrimoines.

3. PROCÉDURE DE MODIFICATION

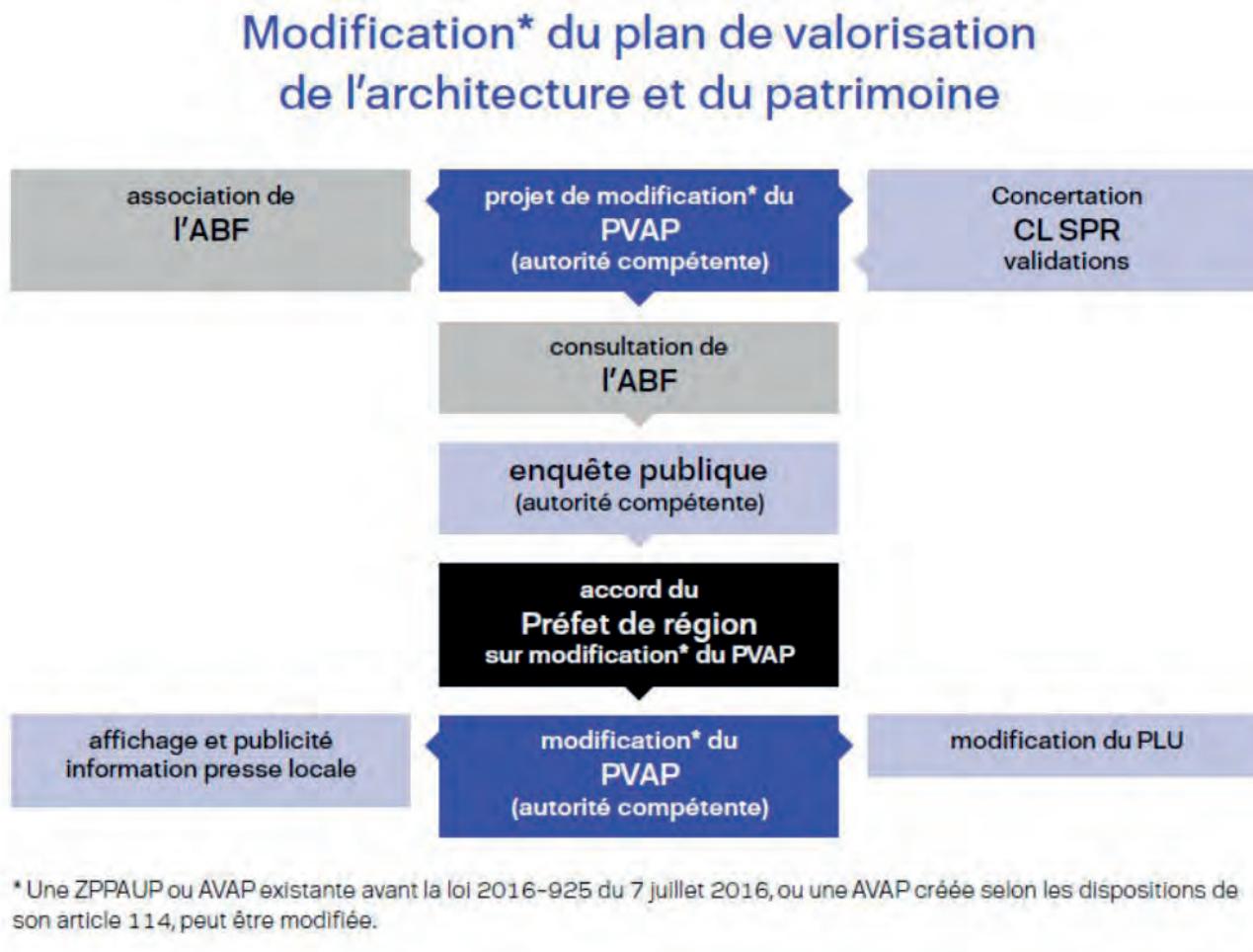


Schéma de procédure modification - source DRAC Hauts de France

Au regard de cette analyse, il apparaît que les évolutions nécessaires du document relèvent d'une modification de l'AVAP/SPR.

Elles visent principalement à préciser une disposition à lever une contradiction ou à corriger des erreurs matérielles identifiées dans les documents graphiques.

Conformément à l'article 112 de la Loi LCAP :

III. [...] 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 peut être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. Cette modification est prononcée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France et après accord du représentant de l'Etat dans la région.

La délibération prise précédemment par la commune est une délibération de révision du SPR (Délibération 6 avril 2021 numéro 21-029).

La nouvelle délibération proposant la modification du SPR/AVAP a été prise par la commune le 5 juillet 2022.

La commission locale du SPR a été concerté en date du 1er février 2023 sur l'avancement du projet de modification.

L'enquête publique de modification de l'AVAP/SPR sera une enquête conjointe avec la révision du PLU.