

COMMUNE DE BRIVE

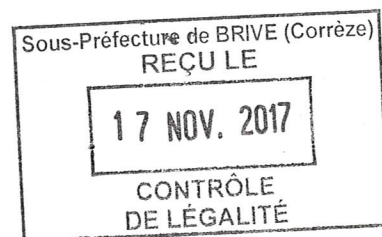


**Aire de Valorisation de l'Architecture et du
Patrimoine (AVAP)**

Site Patrimonial Remarquable (SPR)

MODIFICATION N°1

NOTICE DE PRESENTATION



Délibération d'approbation de l'AVAP : 28.02.2014
Délibération prescrivant la modification n°1 : 17.05.2017
Délibération d'approbation de la modification simplifiée n°1 : 15 NOV. 2017

Mairie de Brive-la-Gaillarde - Place Jean Charbonnel
B.P. 80433 - 19312 BRIVE Cedex
Direction Générale Adjointe
Aménagement, Développement Durable et Services Techniques Ville/Agglo

Juillet 2017

S O M M A I R E

1. Les raisons qui justifient la modification simplifiée	2
1.a - La volonté d'accompagner le programme d'actions développé dans la Page Urbaine	4
1.b - La volonté d'inscrire le centre historique dans une logique projet	5
1.c - La volonté de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme	5
2. Les modifications apportées dans le règlement	7
2.a - Le secteur concerné : le secteur n°1	7
2.b - Les immeubles concernés : les immeubles de qualité	7
2.c - La parcelle concernée : Parcelle n°31 - Section BM	8
2.d - Les articles concernés	8
3. Les conséquences de la modification	9
3.a - L'économie générale du SPR préservée	9
3.b - Les pièces graphiques conservées	9
3.c - La réhabilitation de l'ilot Massenat	9

1. Les raisons de la modification simplifiée du PLU

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de BRIVE a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 28 février 2014. Avec la promulgation en juillet 2016 de la loi n°2016-925 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (Loi LCAP), la terminologie AVAP a été remplacée automatiquement par le Site Patrimoine Remarquable (SPR). La philosophie générale et l'opposabilité aux autorisations d'urbanisme demeurent inchangées.

Le SPR de BRIVE est composé de 3 secteurs, il s'étend sur le centre-ville élargi. Son périmètre s'inspire en grande majorité de l'ancien périmètre des 500m autour des Monuments Historiques.



Source : Diagnostic AVAP - Février 2014

Les raisons qui ont conduit la commune de BRIVE à se doter d'un SPR sont de 3 ordres :

- **PATRIMONIALES** : Protéger le centre historique de BRIVE, son architecture et ses bâtiments remarquables ;
- **REGLEMENTAIRES** : Etablir des règles claires pour la délivrance des autorisations d'urbanisme dans la formulation des avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)
- **FINANCIERES** : Le SPR constitue un préalable obligatoire à la mise en place de dispositifs d'aide à la rénovation et à la réhabilitation en centre ancien.

Aujourd'hui, la commune de BRIVE est soucieuse de conserver son SPR mais elle souhaite le faire évoluer pour les raisons suivantes :

- **MIEUX REpondre AUX PRINCIPES DE REALITE**. Le centre-ville connaît une forte déprise. Les arrêtés de périls se sont multipliés ces dernières années ainsi que les incendies¹. La vétusté et le délabrement des constructions ont été souvent évoqués si ce n'est comme une cause certaine à minima comme un facteur aggravant.

¹ 9 juin 2013 - rue Gambetta ; 27 septembre 2013 - rue Massenat ; 13 janvier 2015 - rue Traversière ; 19 septembre 2015 - rue Toulzac

Le centre historique perd des habitants et la vacance, qu'elle soit commerciale ou résidentielle a fortement augmenté. Ce phénomène de paupérisation des centres anciens n'est pas propre à la commune de BRIVE. En cause une spirale négative difficile à enrayer : un bâti dégradé compliqué à rénover et qui ne répond pas forcément aux standards commerciaux et résidentiels actuels (surface, éclairage, accessibilité,...) → les propriétaires de bâti en site « remarquable et protégé » qui adoptent une position attentiste volontaire ou subie, du fait du marché immobilier en crise ces dernières années et la peur de vendre un patrimoine en-dessous de son prix, en raison également du montant des travaux ou des exigences en terme de matériaux qui freinent les velléités de rénovation et ce malgré des incitations financières (celles-ci pour ne rien arranger ont eu tendance à diminuer ces dernières années) → un centre perd son attractivité et la collectivité se sent impuissante : comment enrayer ce phénomène avec les outils que la commune a à sa disposition ?

Le SPR constitue une alternative crédible face à ce phénomène, elle peut apporter une partie de la réponse, qui viendra compléter les actions déjà enclenchées dans le cadre de l'OPAH-RU en cours sur le territoire de la CABB. Comment : en améliorant et en vulgarisant son règlement afin de faciliter des projets qui aujourd'hui ne peuvent pas se réaliser.

C'est la première raison d'être de ce dossier : modifier le règlement de façon ciblée et raisonnée pour faire en sorte que le SPR dépasse la fonction de document réglementaire opposable et devienne un véritable document projet.

- **GAGNER EN EFFICIENCE ET EN CREDIBILITE.** Lorsque la commune lance un programme d'actions publiques très important pour la reconquête de son centre historique, elle doit pouvoir catalyser derrière celui-ci les initiatives privées. La vie et le dynamisme d'un centre historique s'inscrivent dans une conjonction entre l'action publique et l'initiative privée.

Aujourd'hui la ville, en tant qu'acteur public, est plus que moteur sur ce sujet, elle en fait une priorité. Outre la Page Urbaine, qui mérite un développement singulier, on peut citer pêle-mêle : la rénovation de plusieurs rues du centre-ville², la préemption de plusieurs immeubles par la SEM TERRITOIRES³, le programme de rénovation Façades & Devantures⁴,... **Toutes ces actions et les investissements qu'elle génère ne pourront s'inscrire dans la durée que si celles-ci trouvent écho auprès des investisseurs et des porteurs de projets privés.**

Le SPR constitue la clé de voute entre les acteurs publics et privés. Comment ? Non pas en faisant en sorte que la collectivité se substitue aux porteurs de projets privés eux-mêmes, la collectivité n'a ni les moyens financiers, ni les moyens techniques pour le faire, mais en rendant les conditions réglementaires plus en prise avec les desseins des investisseurs potentiels dans le centre historique.

Quelle ville moyenne peut aujourd'hui se permettre le luxe de refuser des projets dans l'ancien sur la seule base d'une incompatibilité réglementaire ? A notre connaissance aucune, et ce n'est pas la position de la commune de BRIVE au titre de l'intérêt général et de la sauvegarde du cadre de vie.

C'est la seconde raison d'être de ce dossier : modifier le règlement du SPR de façon ciblée et raisonnée pour qu'enfin collectivités et acteurs privés fassent cause commune pour sauver le centre ancien délabré. Passer d'une logique purement descendante à un règlement plus partagé.

Sans cette révolution de pensée, toutes les actions initiées par la ville seront isolées et rendront encore plus marquant le contraste saisissant qui existe entre le domaine public en pleine modernisation et le bâti privé en marge de tous les leviers à disposition pour faire renaître de son glorieux passé.

2 Place Charles de Gaulle ; Rue Majour ; Rue Gambetta ; Rue Carnot

3 En 2016 : 3 rue Jules Vialle - Montant de l'acquisition 56.000 €

4 En 2016 : 7 dossiers traités - Montant des subventions distribuées 24.017 €

En cela le SPR ne doit pas être un problème mais bien une solution. Modifier le règlement est bien un acte responsable envers nos partenaires, dont l'aide est essentielle pour réinventer le centre-ville « ancien » du BRIVE de demain.

1.a - La volonté d'accompagner le programme d'actions développé dans la Page Urbaine

La Page Urbaine est le document par excellence qui sert à présenter et à vulgariser les actions qui vont être entreprises par la collectivité dans tous les domaines de la vie quotidienne.

Débatte lors d'un premier Conseil Municipal le 18 mai 2016 et adopté en Conseil Municipal le 23 décembre dernier, la Page Urbaine décline plusieurs ambitions, notamment l'Ambition 2 : Brive - une ville plus attractive, dans laquelle le SPR est au cœur des leviers pour donner un sens et une réalité aux principes énoncés :

- Reconquête d'îlots en s'appuyant sur l'initiative privée
- Dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat privé
- Îlots à enjeux dans le centre-ville
- Renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires
- Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs
- Harmonisation de la voirie du centre historique

Pas moins de 12 îlots à enjeux ont été identifiés. En affichant, ce niveau d'ambitions pour le centre historique, il convient de « tirer vers le haut » le SPR. Ce document réglementaire par excellence sur lequel les autorisations d'urbanisme sont délivrées ou refusées. Cette expression doit être lue comme un catalyseur, une opportunité de faire évoluer le SPR de façon concomitante à la Page Urbaine.

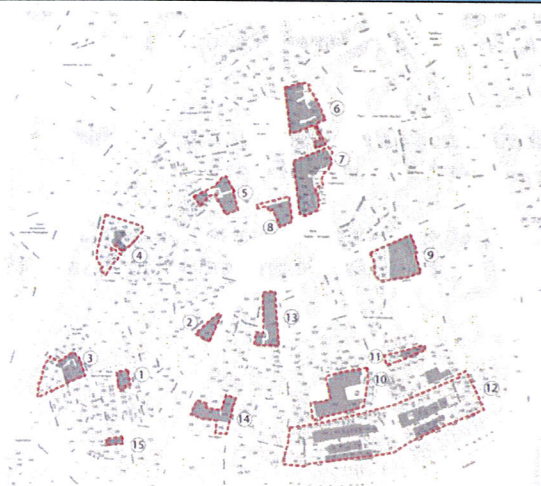


« Pour certains îlots repérés par différentes études sur le centre-ville de Brive, on ne peut que constater les limites des programmes d'amélioration de l'habitat d'ordre incitatif qui n'ont pas permis de débloquent ces situations.

Des outils plus coercitifs pourront être envisagés tels que :

- les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) visant à imposer, lorsque cela est nécessaire, d'importants travaux de remise en état des logements,
- les outils de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI),
- le curetage d'îlot ou la dédensification,
- l'expropriation pour cause d'utilité publique lorsque l'acquisition à l'amiable ne peut être envisagée. »

Source : Extrait Page Urbaine (P 39) – Février 2017



1 République Centre	9 îlot Massénat
2 République Pharmacie	10 Chapeau Rouge
3 République Ouest	11 Gambetta/Ténèze
4 St Ambroise/Jaubertie	12 Lestang
5 Majour est	13 Echevins Nord/Faro
6 Toulzac Clivoire	14 Echevins Sud
7 Toulzac Hotel de Ville	15 Villebois/Monange
8 Toulzac St Martin	

Source : Page Urbaine (P 39) - Février 2017

L'hypothèse d'un SPR en décalage avec la Page Urbaine, c'est faire courir le risque à la collectivité de rendre inopérante certaines actions énoncées.

Dans ces conditions, quelle légitimité pour le SPR ? Aucune si ce n'est une fois de plus favoriser la perception tenace du document d'urbanisme qui annihile les projets. Aujourd'hui, ce n'est pas le sens donné par le législateur aux futurs documents d'urbanisme. BRIVE vit avec son temps et va modifier son SPR : sortir de l'urbanisme « appliqué » et entrer dans la Page Urbaine, une vision volontariste et décomplexée du BRIVE de demain.

1.b - La volonté d'inscrire le centre historique dans une logique projet

Comme cela est rappelé précédemment, depuis quelques années plusieurs incendies et arrêts de périls sont venus illustrer la rubrique fait divers concernant le centre historique. Ce terrible constat illustre quoi ? Nous ne sommes plus dans le temps de la réflexion mais bien dans l'urgence et le temps de l'action.

Il est par conséquent essentiel d'apporter une réponse forte. On ne peut pas faire porter aux seuls propriétaires la responsabilité des dangers des constructions inoccupées ou dégradées lorsque ceux-ci se voient apporter une fin de non-recevoir à leurs desseins pour les questions réglementaires.

Les communes confrontées à cette problématique dans leurs centres historiques protégés n'ont pas d'état d'âme face à ce choix Cornélien : faut-il rester sur une approche fidèle et dogmatique de la notion de protection, au risque de conforter la spirale négative qui entoure les centres historiques qui périssent ou faut-il s'accorder sur une approche projet pour enfin voir certaines ruines ou dents creuses disparaître ?

Dans les communes où la démographie est en hausse et le marché immobilier tendu, le rapport de force est en faveur de la collectivité et celle-ci peut imposer des règles très exigeantes. Dans les communes en stagnation démographique et dotée d'un marché immobilier peu tendu, il faut se rendre à l'évidence le rapport de force est en faveur des investisseurs publics ou privés.

BRIVE est dans la seconde catégorie, elle doit par conséquent se poser en facilitateur de projet, imposer différemment pour réhabiliter plus. Exercice s'il en est d'intérêt général dans les centres historiques couverts par un SPR.

Le SPR est encore trop souvent perçu comme une contrainte par les porteurs de projet. Si l'on reste sur cette posture couplée aux freins financiers et réglementaires que le SPR peut engendrer, les centres anciens périssent.

Comme chacun sait, les programmes de rénovation-réhabilitation sont souvent plus onéreux que les programmes de constructions neuves. Pour pallier aux freins financiers, des dispositifs d'aides ont été mis en place par l'Etat et les collectivités. Pour pallier à l'aspect réglementaire, c'est à la collectivité de prendre l'initiative.

La modification du SPR prend alors tout son sens. Surtout que dans le cas présent, préalablement à son lancement, elle a été discutée avec Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Aujourd'hui, cette solution fait l'unanimité et elle doit être urgemment lancée. Le dernier projet de constructions mixtes neuves sur un îlot du centre historique de BRIVE : le projet des Récollets en 1990, il y a 25 ans.

1.c - La volonté de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

Le Site Patrimonial Remarquable est une Servitude d'Utilité Publique (SUP) qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre qu'elle recouvre. Les Autorisations d'Urbanisme sont donc instruites sur la base du règlement du SPR.

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'une Autorisation d'Urbanisme est en SPR, doit être motivé sur la base du règlement de celui-ci. En ce sens, le SPR garantit un confort et une impartialité pour les instructeurs et l'ABF.

Après quelques années de pratique, la volonté de vouloir établir un règlement sur des bases « hautes » de technicité et de précision s'avère être contre-productif. Chaque cas est un cas particulier et la volonté louable de vouloir régir un maximum de cas ou d'exceptions dans un cadre réglementaire général est un exercice périlleux qui finit par rendre inaudible le règlement auprès des particuliers et des professionnels.

Pire, cela ne garantit pas non plus, les projets incongrus puisque plus les règles sont denses et nombreuses plus elles sont interprétables. Nous l'avons malheureusement appris à notre dépend et au dépend du patrimoine du centre ancien.

La modification du SPR va donc permettre, sans dévoyer ses objectifs principaux de protection et de valorisation, d'ouvrir et de faciliter l'instruction des Autorisations d'Urbanisme, notamment lorsque celles-ci sont déposées à l'échelle d'un ilot.

La restructuration et la réhabilitation du bâti ancien passent souvent par des opérations d'ensemble (îlot) qui lorsque le règlement est axé sur le bâti individuel (construction ou parcelle) se retrouvent parfois hors champs d'application et donc infaisable.

La finalité n'est donc pas de « détricoter » le SPR mais de compléter le règlement sur un point précis à savoir permettre les projets d'ensemble de qualité. Ce principe de transparence est d'autant plus important qu'il donne de la crédibilité et de la légitimité à l'action de la collectivité. Ou comment montrer aux pétitionnaires, que la commune de BRIVE est soumise aux mêmes exigences que tout un chacun.

Comment juger dans un centre ancien couvert par un SPR, une action de réhabilitation portée par la collectivité si celle-ci se soustrait aux règles qu'elle a elle-même écrite et qu'elle impose aux pétitionnaires ?

A travers cette modification la commune affirme avec force sa volonté de respecter les règles. Il n'est pas envisageable de passer en force un projet. Le règlement du SPR doit être modifié, les projets qui ont un impératif réglementaire restent en suspens et seront instruits et délivrés une fois la procédure approuvée. Il en va de l'intérêt de tous : de la collectivité, du porteur de projet et des services de l'Etat associés.

2. Les modifications apportées dans le règlement

2.a - Le secteur concerné : le secteur n°1

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) se compose de 3 secteurs :

- Secteur n°1 : Le centre ancien qui correspond à la ville fortifiée ;
- Secteur n°2 : La première ceinture qui correspond aux extensions planifiées ;
- Secteur n°3 : La deuxième ceinture et les parcelles multi-sites qui correspondent à l'urbanisation induite par la construction du second boulevard et aux ensembles de bâtiments isolés.

Le Secteur n°1 du SPR est le plus restreint.

La présente modification porte uniquement sur le Secteur n°1.

Ce choix est un choix délibéré. Il permet d'illustrer le fait que la commune souhaite mener une modification extrêmement ciblée qui au niveau spatial ou réglementaire ne remettra absolument pas en cause la philosophie et l'économie générale du SPR.

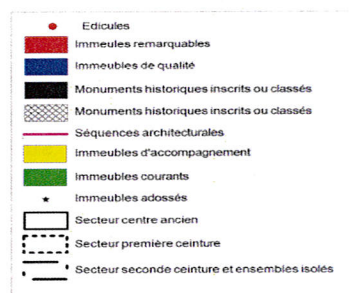
2.b - Les immeubles concernés : les immeubles de qualité

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) possède une typologie bâimentaire composée de 4 catégories :

- Immeubles remarquables ;
- Immeubles de qualité ;
- Immeubles d'accompagnement ;
- Immeubles courants.

Les immeubles les plus représentatifs du SPR sont les immeubles remarquables.

La présente modification porte uniquement sur les immeubles de qualité.



Source : Zonage AVAP - Zoom Secteur n°1 - Février 2014

2.c - La parcelle concernée : Parcelle n°31 - Section BM

La modification porte uniquement sur la parcelle cadastrale BM 31.

Cette parcelle de 432 m² est la propriété de la SEM Aménagement : Territoire. Elle fait partie d'un îlot en centre-ville composé de deux parcelles. La seconde parcelle BM 30 d'une superficie de 514 m² est également la propriété de la SEM Territoire.



Cet îlot baptisé « Ilot Massenat » est délaissé depuis des années. L'objectif aujourd'hui est de transformer cette dent creuse en îlot bâti conformément aux projets présentés dans la Page Urbaine approuvée en conseil municipal le 5 octobre 2017.

2.d - Les articles concernés

Le règlement du SPR est différent pour les constructions existantes et les constructions neuves. **La modification qui porte sur les immeubles de qualité en secteur n°1 ne va par conséquent porter que sur le règlement des constructions existantes.**

Le règlement sur les immeubles de qualité en secteur n°1 comporte 10 articles. La modification ne supprimera ni ne réécrira aucun article dans un sens contraire ou opposé à la version initiale. **La modification porte uniquement sur les dispositions communes imputables aux Immeubles Remarquables, Immeubles de Qualité et Edicules - Secteur n°1 - Prescriptions Particulières - Page 15. Il s'agit d'introduire la même règle que celle autorisée pour d'autres catégories d'immeubles en secteur n°1 : le principe de démolition sous conditions.**

- Règlement actuel - Immeuble de qualité - Secteur n°1 (Page 15)

« La démolition des immeubles remarquables, immeubles de qualité et des édicules est interdite.

Toute démolition, enlèvement, altération, de ces immeubles ou parties d'immeubles sont interdits sinon dans le sens d'une restauration, d'une restitution de l'architecture originelle du bâtiment et d'une mise en valeur de l'édifice conformément aux dispositions du présent règlement.

Le plus grand soin sera apporté à la conservation et à la mise en valeur des éléments architectoniques singuliers, aux procédés techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes en vigueur à l'époque de construction du bâtiment. »

- Règlement futur - Immeuble de qualité - Secteur n°1 (Page 15)

« La démolition des immeubles remarquables, immeubles de qualité et des édicules est interdite.

Toute démolition, enlèvement, altération, de ces immeubles ou parties d'immeubles sont interdits sinon dans le sens d'une restauration, d'une restitution de l'architecture originelle du bâtiment et d'une mise en valeur de l'édifice conformément aux dispositions du présent règlement.

La démolition de l'immeuble de qualité se situant sur la parcelle n°31 section BM est autorisée, à l'exception de la façade sur la rue Blaise Raynal qui sera conservée et préservée. Au vue de l'état de ce patrimoine et de l'intérêt général de l'opération projetée, la démolition partielle est autorisée afin de redéfinir un projet global cohérent tout en respectant les dispositions générales du Site Protégé Remarquable en matière de protection du patrimoine bâti.

Le plus grand soin sera apporté à la conservation et à la mise en valeur des éléments architectoniques singuliers, aux procédés techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes en vigueur à l'époque de construction du bâtiment. »

3. Les conséquences de la modification

3.a - L'économie générale du SPR préservée

L'économie générale du SPR n'est pas remise en cause. En effet, la modification porte sur un point particulier du règlement. Celui-ci n'entre pas en contradiction ni avec les 10 articles des prescriptions particulières des immeubles de qualité ni avec les prescriptions générales du secteur n°1.

Le contenu initial du règlement n'est pas impacté. La modification constitue une complétude du règlement dans une logique de projet. Compléter ou amender le règlement ne signifie en aucun cas sa remise en cause ou sa réécriture dans un sens contraire.

3.b - Les pièces graphiques conservées

La présente modification n'entraîne pas de changement cartographique.

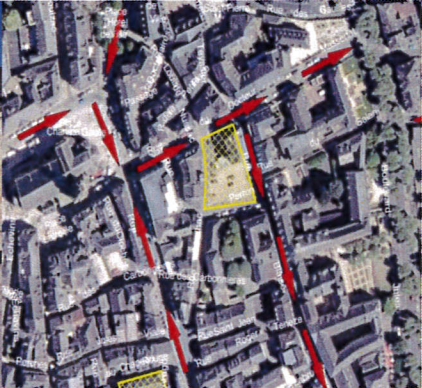
Les 3 documents graphiques réglementaires du SPR, à savoir le zonage secteurs, le zonage patrimoine et le zonage paysage, demeurent inchangés.

3.c - La réhabilitation d'une friche : l'îlot Massénat

Il s'agit d'une démarche de réhabilitation/rénovation d'îlot comme la commune de BRIVE n'a pas connu depuis plus de 20 ans en centre ancien. Ce projet est présenté dans la Page Urbaine (Page 41), il constitue le premier exemple de projet « partagé » qui va illustrer le dynamisme retrouvé du centre historique de BRIVE.

1

**ILOT
MASSENAT**

Aujourd'hui :

- Une dent creuse et un espace « délaissé » en cœur de ville
- Un bâti avec des qualités architecturales certaines mais fortement dégradé

Demain :

- Une mise en valeur du patrimoine bâti remarquable (immeuble Saligné)
- Une mobilisation du foncier délaissée par la création d'un programme de logements neufs avec une surface commerciale en pied d'immeuble (parking en sous-sol).

Source : Page Urbaine (P 41) - Février 2017

*Le(s) conclusion(s)**Note de présentation - modification n°1 du SPR de BRIVE*

Le présent dossier permet d'exposer les motifs de la modification, d'expliciter les conséquences et l'impact de celle-ci sur le document, notamment est-ce que la modification est de nature à porter atteinte à l'économie générale du SPR.

***La complétude du règlement des immeubles de qualité - secteur n°1 du SPR – Parcelle cadastrale BM 31 n'est pas de nature à remettre en cause le PLU.** Le projet générateur de cette modification réglementaire (rénovation complète de l'îlot Massenat) a été à plusieurs reprises évoqué avec l'Etat et l'Architecte des Bâtiments de France. Ce projet constitue une opération nouvelle majeure pour le centre ancien de BRIVE, la dernière opération comparable date de 1990. Le SPR face à un tel enjeu, se doit d'être un document évolutif, qui accompagne réglementairement les projets qui « redonnent vie » au centre historique.*

Plus que jamais, il est de la responsabilité de la commune de BRIVE compétente en matière de document d'urbanisme (SPR), d'accompagner avec réactivité et pragmatisme les projets qui catalysent les dynamiques de son territoire.

Elle s'évertue conformément à la loi et aux outils que celle-ci met à sa disposition (procédure de modification dans le cas présent) à faire évoluer son SPR passant d'un document de protection strict à un document projet qui colle au(x) principe(s) de réalité : économique, démographique et patrimoniale.

