ARCHITECTURE Paysage Espace Public Développement durable

L'AVAP DE LORMONT

QU'EST-CE QU'UNE AVAP? A QUOI ÇA SERT?

- A qui m'adresser pour connaître la règle qui s'applique?
- Qu'est-ce que je dois faire en cas de travaux?
- Quelles sont les démarches administratives à entreprendre?

Bordeaux Métropole et la ville de Lormont protègent leur patrimoine. Un nouvel outil de protection, l'AVAP, propose des prescriptions pour la mise en valeur et la préservation du bourg historique.

À SAVOIR

La loi Grenelle 2, du 12 juillet 2010, a créé un nouvel outil de protection du patrimoine, l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ayant comme principaux objectifs d'ouvrir la gestion des espaces patrimoniaux aux préoccupations de la ville durable et d'inscrire cette réflexion dans une démarche de participation citoyenne.

L'AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable, autour de grands principes : protection et mise en valeur du patrimoine architectural, urbain, paysager, historique, archéologique, culturel, ...

Il s'agit désormais de mieux prendre en compte les principes de développement durable et de préservation de l'environnement dans la construction du cadre bâti et dans les espaces extérieurs.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique et s'impose comme document d'urbanisme. Elle crée un espace protégé, délimité par un périmètre, dans lequel une attention particulière doit être apportée à la qualité des travaux qui y sont réalisés. Elle permet de construire un cadre de vie de qualité qu'il convient de pérenniser sous toutes ses composantes. Elle donne des règles à suivre, d'intérêt général, notamment pour les particuliers.

Le patrimoine architectural et paysager du Vieux Lormont est préservé grâce à l'AVAP pour intégrer davantage les objectifs liés au développement durable ainsi que les nouvelles attentes des habitants en matière de qualité de vie, grâce à la concertation organisée par Bordeaux Métropole.



Le vieux Lormont, un village de toiture © Agence architecture MPM

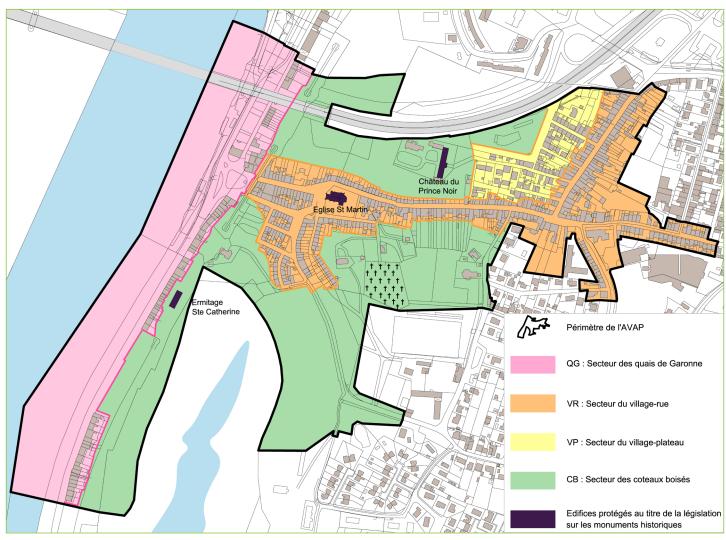




Le vieux Lormont, un paysage particulier lié au relief.

Dans le périmètre de l'AVAP de Lormont, les espaces protégés concernent des éléments bâtis et paysagers de nature et d'époque différentes. Quatre secteurs ont été délimités en fonction des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères identifiées.

- Le secteur des Quais de Garonne
- Le secteur du Village-Rue
- Le secteur du Village-Plateau
- Le secteur des Coteaux Boisés



© Agence architecture MPM



Tenir compte du contexte d'insertion du projet

Les interventions en AVAP doivent respecter l'harmonie, la cohérence des espaces qui les entourent. Il faut donc veiller à la qualité des interventions, des travaux, au choix et à la mise en œuvre des matériaux : nettoyage des façades, ravalements de façades, travaux de toitures, traitements des sols, mobiliers urbains, plantations, etc.

Prendre en compte les caractéristiques de l'existant

Que ce soit pour le bâti ou pour les espaces extérieurs, il est important d'identifier les caractéristiques des éléments de l'existant : volumétrie, composition de la façade, nature du bâti, dessin des menuiseries, type de couverture, nature des sols, végétation existante, relief... Tout projet se raccrochera à cet existant, soit dans le cas de modification, soit dans le cas de nouvelle construction ou aménagement. Cette démarche aide à mieux comprendre et à mieux respecter les qualités et atouts du patrimoine.

Adapter le projet à la valeur patrimoniale

La valeur patrimoniale se base sur les atouts du bâtiment ou de l'espace extérieur attenant. Tout projet d'intervention sera plus pertinent, à la fois en termes d'usage et d'harmonie, si l'on en tient compte. Par exemple, les menuiseries extérieures permettent d'obtenir du confort (luminosité), mais sont aussi un élément de la composition de la façade (proportion et dessin). Pour les espaces extérieurs, on veillera à intégrer les arbres remarquables au projet dès la conception des aménagements.

Connaître les règles de l'AVAP

Elles portent sur le bâti et les espaces extérieurs avec des prescriptions sur la morphologie urbaine, les aspects extérieurs des constructions et l'aménagement de leurs abords. Les règles concernent les immeubles bâtis anciens (échoppes et maisons basses, maisons de ville et immeubles, villas et châteaux), les constructions récentes et nouvelles, les espaces extérieurs et immeubles non bâtis (jardins, parcs, espaces publics, espaces naturels).

Faire les demandes d'autorisation avant tous travaux

Il est obligatoire de déposer une demande d'autorisation avant tous travaux ou aménagements. Le service urbanisme de la mairie peut donner des indications sur le type de demande à faire : déclaration préalable, permis de démolir, de construire.

Dans le cadre de l'AVAP, toutes les demandes d'autorisation de travaux sont transmises par la mairie à l'architecte des bâtiments de France (ABF) pour avis.

Le dossier d'AVAP est composé de plusieurs documents

Le diagnostic annexé porte sur les caractéristiques architecturales, patrimoniales et environnementales du site et dégage les enjeux qui en découlent.

Le rapport de présentation propose une synthèse des approches du diagnostic, présente les objectifs, les principes du projet et la manière dont est prise en compte la notion de développement durable. Il est également constitué de fiches thématiques qui portent notamment sur :

- les échoppes et les maisons basses,
- les maisons de ville,
- les immeubles,
- les nouvelles constructions,
- les berges de la Garonne,
- les jardins,
- les côteaux boisés.

Chacune des fiches rappelle les objectifs, les enjeux au regard du développement durable et énonce des préconisations.

Le règlement écrit comporte des prescriptions relatives à l'insertion des projets et à la mise en valeur des patrimoines. Il est structuré avec des règles communes et des règles spécifiques par typologies bâties et espaces extérieurs.

Le règlement graphique précise le périmètre de l'AVAP et les différents secteurs, il identifie également les typologies bâties, les éléments protégés, les hauteurs autorisées, les arbres remarquables avec leurs essences...

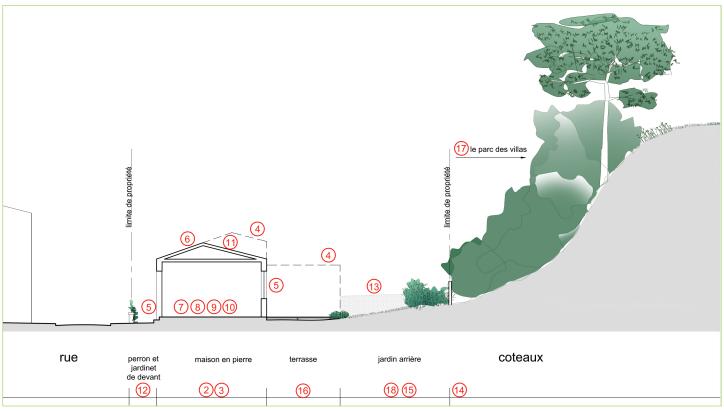
PRÉPARER SON PROJET

Vérifier les règles

Pour connaître les règles qui s'appliquent, il faut identifier la parcelle concernée et le secteur dans lequel elle est située. De façon générale, on se reportera aux règles du secteur concerné qui sont précisées dans le règlement de l'AVAP. On vérifiera la catégorie et le type de protection du bâti et des espaces extérieurs, ainsi que l'emprise bâtie de la parcelle sur le plan réglementaire pour connaître les règles applicables au projet.

S'aider des fiches pratiques comme aide au projet

Pour répondre aux questionnements, des fiches pratiques sont disponibles sur différents thèmes (voir liste ci-dessous).



© Agence architecture MPM

DES FICHES PRATIQUES SUR DIFFÉRENTS THÈMES

1 L'AVAP de Lormont

Patrimoine bâti

- 2 La composition des façades
- 3 Les bâtiments en pierre
- L'extension et la surélévation des bâtiments
- Les menuiseries extérieures et les volets
- 6 Les toitures

Isolation et économie d'énergie

- L'isolation thermique et acoustique
- 8 La ventilation
- 9 Le chauffage

- 10 La luminosité et l'éclairage
- 11 L'énergie solaire

Jardins et espaces libres

- 12 Les perrons et jardinets de devant
- 13 Les clôtures de jardin
- 14 Les murs en pierres
- 15 Les plantations du jardin
- 16 Les terrasses et les allées
- 17 Le parc des villas
- 18 L'entretien des jardins

Elles sont disponibles à cette adresse: http://www.bordeaux-metropole.fr/AVAP

CONTACT

Mairie de Lormont:

Service urbanisme 1 Rue André Dupin, 33310 Lormont Tél: 05 57 77 63 40

Rédaction:

- Marie-Pascale Mignot architecte
- Isabelle Humbert paysagiste
- ALTO STEP développement durable et ingénierie thermique



