DRAC Auvergne-Rhône-Alpes - UDAP du PUY-de-Dôme - Commune de La Sauvetat

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

La Sauvetat
UN VILLAGE, UNE HISTOIRE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

RAPPORT DE PRESENTATION

juillet 2019

christine charbonnel, architecte - atelier Alpages, paysagiste

Alpages
Atelier Ligérien des Paysages

christine charbonnel
architecte archéologue
le bourg 43100 - lavaudieu
tél : 04 71 76 40 64 - 06 87 58 23 76
christine-charbonnel.architecte@orange.fr

SOMMAIRE

1ère PARTIE : LE CADRE GENERAL DE L'AVAP

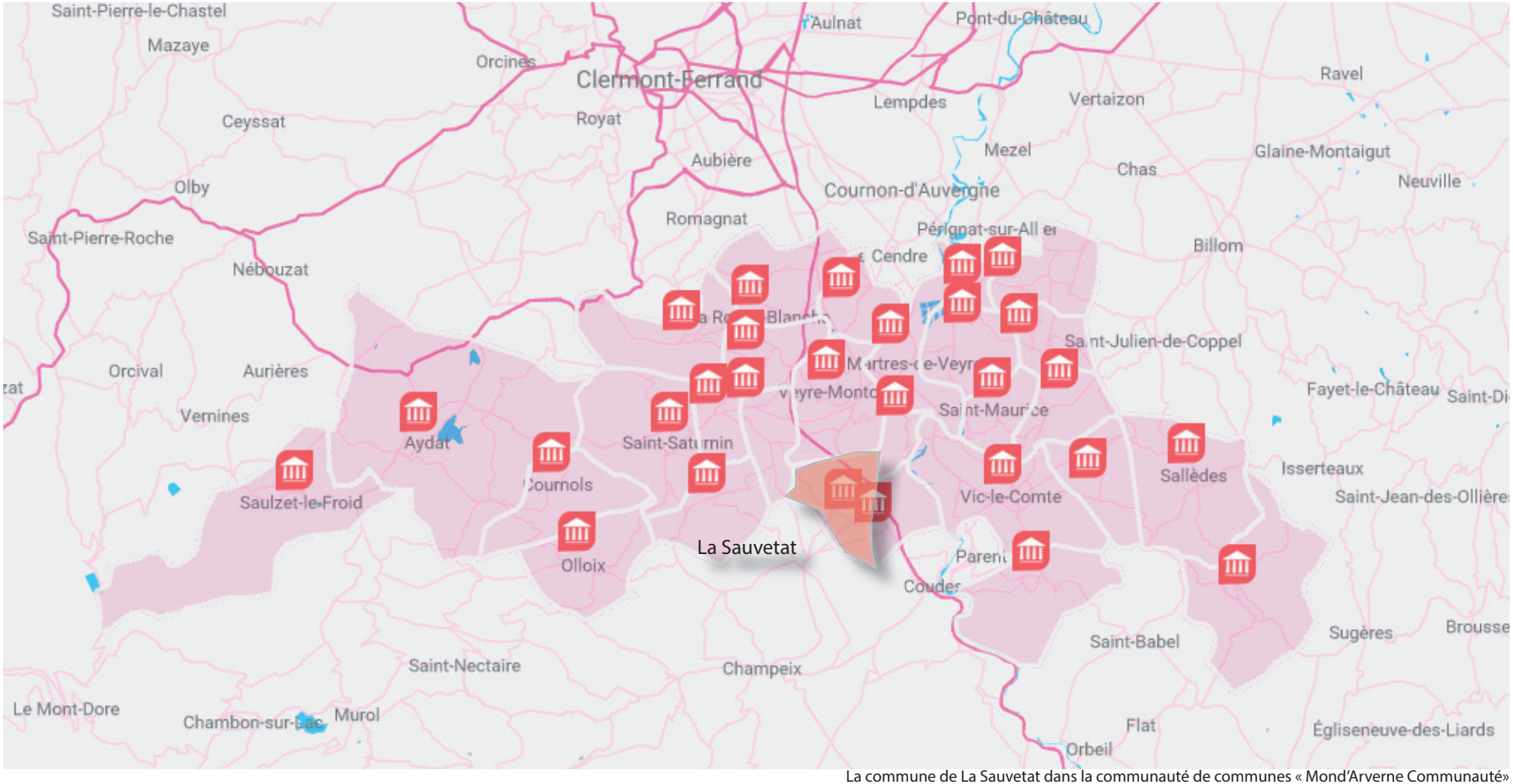
1 - UNE AVAP À LA SAUVETAT : POUR UNE PROTECTION ADAPTÉE AU TERRITOIRE - page 5
2 - LE PATRIMOINE : UN ATOUT ESSENTIEL POUR LA COMMUNE - page 7

2 ème PARTIE : ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AVAP

1 - PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LES PERCEPTIONS - page 15
1.1 - Un paysage ouvert et une topographie qui renforcent la sensibilité des perceptions sur le bourg - page 15
1.2 - Le végétal : élément indissociable du bourg et du paysage - page 21
1.3 - Des entrées de bourg soulignées par la structure paysagère - page 26
2 - LE VILLAGE : BÂTI ET ESPACES PUBLICS - page 33
2.1 - Des quartiers et des ambiances représentatifs de l'évolution du village - page 33
2.2 - Un quartier particulier : le fort - page 35
2.3 - Un «petit patrimoine» de grande qualité - page 36
2.4 - Des perspectives ciblées sur le donjon - page 38
2.5 - Des espaces publics à valoriser - page 44
2.6 - Des techniques et des matériaux valorisant - page 46
2.7 - Insertion et qualité des constructions contemporaines - page 49
2.8 - Végétal et minéral : des composants indissociables - page 51
3 - LES DOMAINES AGRICOLES - page 53
4 - INTÉGRER L'AVAP DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - page 55
4.1 - Préserver l'envrionnement - page 55
4.2 - Développer les énergies renouvelables - page 55
4.3 - Les constructions : un projet architectural adapté à l'environnement et au patrimoine - page 57
5 - ASSURER LA COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PADD - page 59

3 ème partie : PÉRIMÈTRE ET SECTEURS DE L'AVAP
1 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP - page 63
1.1 - Révéler la variété du patrimoine - page 63
1.2 - Intégrer les préoccupations environnementales - page 64
1.3 - Permettre l'adaptation du patrimoine à la vie contemporaine - page 64
1.4 - Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère dans les projets - page 65
2 - LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE - page 67
3 - LA DÉLIMITATION DES SECTEURS - page 69
4 - LE CATALOGUE DU PATRIMOINE - page 73

1 ère partie LE CADRE GENERAL DE L'AVAP



La commune de La Sauvetat dans la communauté de communes « Mond'Arverne Communauté»

Carte : http://www.mond-arverne.fr/mondarverne-clermont-cote-sud/les-28-communes/

RAPPORT DE PRESENTATION
1 INTRODUCTION

La commune de La Sauvetat est récente : créé au 13è autour de la Commanderie, dans l'ancienne paroisse d'Authezat, le village n'a été reconnu comme chef lieu de paroisse et de commune qu'en 1872.

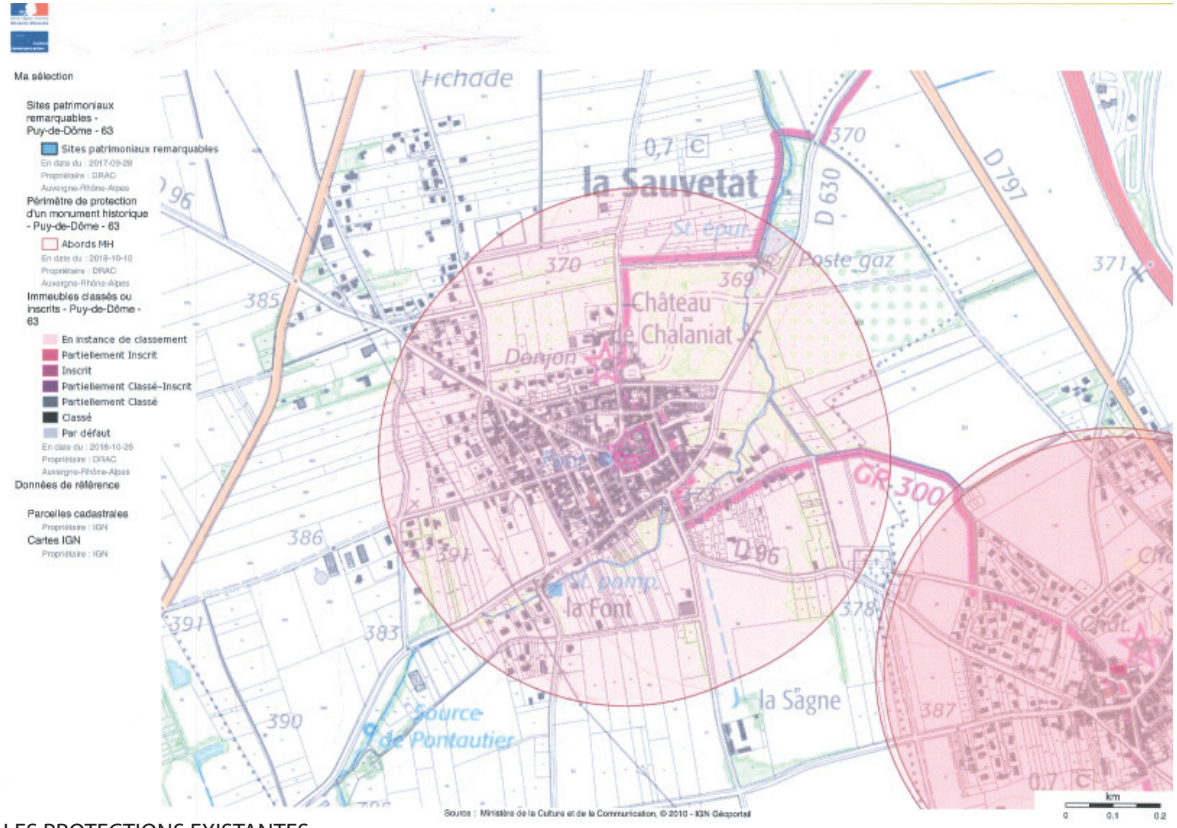
Le partage du territoire lui a alors octroyé près de 8 km2 recouvrant des terroirs variés : les versants de coteaux (Puy de Corent et pentes des Vignots) encadrent, au nord-est et au sud-ouest, une vaste plaine qui recouvre partiellement d'anciens marécages aujourd'hui asséchés (la Narse). L'ensemble est arrosé par un ruisseau (le Charlet) affluent de l'Allier.

A 22 kms au sud de Clermont-Ferrand et 16 kms au nord d'Issoire, la commune bénéficie d'une desserte facile et directe à partir de l'auto-route A75 qui traverse le territoire au pied du Puy de Corent et à partir de la route de Champeix (RD 978).
La commune est bordée par celles de Veyre-Monton au Nord, Corent et Authezat à l'Est, Plauzat au Sud-Ouest et Tallende au Nord-Ouest.

Les 710 habitants se regroupent principalement dans le village. Deux écarts complètent l'occupation : le Lieu-Dieu au nord (de fondation médiévale) et La Sagne au sud (un domaine agricole connu depuis le 17è siècle).

Rattachée à l'arrondissement de Clermont-Ferrand et au canton des Martres-de-Veyre, elle fait partie de l'aire urbaine de Clermont-Ferrand et de la communauté de communes « Mond'Arverne Communauté ». Créée par arrêté préfectoral du 1er décembre 2016 sur 28 communes, cette dernière regroupe une population d'environ 40 400 habitants.

Réseau routier et accès à la commune
Carte : SCP Descoeur - PLAN LOCAL D'URBANISME



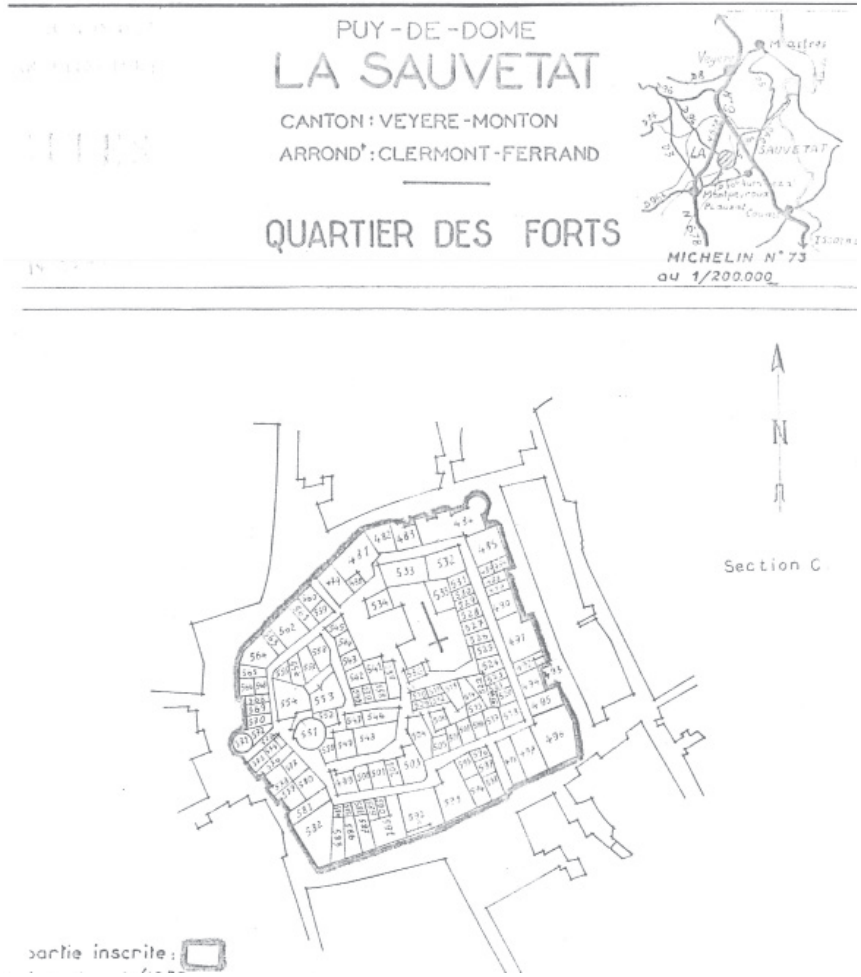
LES PROTECTIONS EXISTANTES

Le village profite actuellement de deux types de protection :

- les «périmètres des 500 m» institué à partir des vestiges de l'enceinte du fort (inscrits sur la liste supplémentaire des monuments historiquesle 13 juillet 1926) et du donjon (classé monument historique depuis le 15 avril 1958)
- le site des forts qui couvre une surface de 0,6864 ha (identifiant : SIT00243)

Les modalités d'application des protections à l'intérieur des périmètres («périmètres des 500 m») présentent un certain nombre d'inconvénients et de limites : l'AVAP a pour but d'expliciter et de clarifier les prescriptions.

A La Sauvetat, les périmètres de protection actuels se superposent et ne concernent qu'une partie limitée du territoire, laissant en dehors des entités paysagères importantes, voir emblématiques (le versant du Puy de Corent, l'ancienne narce, le site et le domaine de Lieu-Dieu en particulier) qui représentent pourtant un patrimoine exceptionnel, tant à l'échelle communale que locale, voire régionale.



LE QUARTIER DES FORTS, inscrit à l'inventaire des sites pittoresques du Puy-de-Dôme, le 18 mai 1955 .

2 UNE AVAP À LA SAUVETAT : POUR UNE PROTECTION ADAPTÉE AU TERRITOIRE

Dominée par son donjon monumental, à la fois témoin de son ancienneté, emblème et repère identifiant, la commune est riche d'un patrimoine historique reconnu au niveau local et régional : à ce donjon s'ajoute un «fort» médiéval, particulièrement bien préservé, et un village traditionnel qui conserve une trame viaire particulière et des architectures traditionnelles et vernaculaires de grande qualité.

Bien que très proche de l'aire d'attraction de Clermont-Ferrand, la commune a su résister à la pression foncière : le développement urbain, relativement maîtrisé, a permis la sauvegarde de vastes zones agricoles, qui s'étendent encore jusqu'au pied du bourg, et de quelques secteurs d'agriculture traditionnelle (vignes, vergers).

La géographie et la présence de belvédères, tels le plateau de Corent, le côteau des Vignots et le versant du puy de Saint-Sandoux, offrent des perspectives remarquables sur le village et son territoire : un bourg ceinturé de végétation, émergeant de la marquetterie des champs qui occupent la plaine.

La dimension patrimoniale de la commune, reconnue à l'échelle du SCOT («pôle à potentiel touristique ou récréatif à renforcer», «fort villageois patrimoine médiéval remarquable à préserver et à mettre en valeur») dépasse donc le seul patrimoine bâti et historique.

A La Sauvetat, la mise en place de l'AVAP s'inscrit dans un long processus de revalorisation du bourg, alimenté par de nombreuses études de faisabilité et de programmation qui, depuis 2011, se concrétisent notamment par d'importants travaux de requalification des espaces publics.

le patrimoine de La Sauvetat ne se limite pas au donjon et au fort : le village et le paysage environnant, qui leur servent d'écrin, constituent, en eux-mêmes un patrimoine paysager, historique, architectural et urbain remarquable, à préserver et à valoriser.

L'AVAP : un outil nouvel de gestion du patrimoine

Le dispositif des AVAP a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant une approche patrimoniale et urbaine et des objectifs de développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, en prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et futures et des aménagements des espaces.

Les modalités de mise à l'étude et de création d'une AVAP, les régimes de travaux soumis à la réglementation et les sanctions pénales encourues en cas de non respect sont déterminés au code du Patrimoine.

Conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet, portant engagement national pour l'environnement, dite «Grenelle 2», la création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est mise en place par délibération du conseil municipal.

L'AVAP, constitue une servitude d'utilité publique qui s'inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Sur la zone concernée, elle suspend les périmètres de protection existants autour des monuments classés et inscrits au titre des Monuments Historiques et les sites inscrits.

ZONE ARCHEOLOGIQUE instituée dans et autour du fort par décret 2002- 89 au titre de la loi 2001/48 sur l'archéologie préventive.
Elle implique la consultation préalable obligatoire du Service Régional de l'Archéologie (SRA) dans le cadre de toutes les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou de travaux divers dans le périmètre. Le SRA peut demander des mesures préalables, notamment la réalisation d'un diagnostic archéologique, suivi le cas échéant de fouilles, études complémentaires (par exemple étude de bâti) ou adaptations techniques du projet.

Cette zone renforce le cadre général qui implique, pour l'ensemble du territoire de la commune, la consultation obligatoire du SRA sur les travaux soumis à étude d'impact et les permis d'aménager. Le SRA peut également être consulté ou demander à être consulté pour tous types d'aménagement (urbains, agricoles, forestiers) surtout lorsqu'ils sont situés à l'emplacement d'un site archéologique connu ou présumé.

RAPPORT DE PRESENTATION

Basée sur un diagnostic «objectif» du territoire et de son patrimoine historique, architectural, vernaculaire et paysager, l'élaboration de l'AVAP constitue l'occasion de définir ce qui constitue LE patrimoine communal, de communiquer avec élus, habitants et usagers.

Elle doit permettre :

- de renforcer la prise de conscience collective des éléments à protéger, des points de vigilance, des améliorations nécessaires, des évolutions acceptables.

- d'aider les élus à la prise de décisions sur les questions d'urbanisme et d'aménagement

- de constituer un outil pédagogique explicitant la définition des «patrimoines» relevés sur le territoire, les enjeux et objectifs qui en découlent.

L'objectif est de trouver et de maintenir un équilibre entre :

- un cadre de vie préservé, embelli et vivant, prenant en compte la valeur patrimoniale du bourg, des écarts et de leur rapports au paysage. Les spécificités de La Sauvetat, village dominé par le donjon et émergeant de la plaine agricole, multiplient cônes de visibilité et de co-visibilités : le bourg, est indissociable de son environnement.

- un développement harmonieux de l'habitat, des activités touristiques, économiques et agricoles. La prise en compte du patrimoine est le moyen pour le village d'affirmer son identité et sa dynamique en tant que village «vivant», pas plus village musée que village dortoir.

Ces objectifs dépassent l'échelle communale : ils respectent et participent aux orientations du SCOT du Grand Clermont, du projet de développement de la Communauté de Communes Mond'Averne, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune.

L'élaboration de l'AVAP est réalisée et évolue parallèlement à la transformation du POS en PLU. Le souhait de la municipalité est de coordonner les démarches et études des deux procédures, en intégrant les considérations environnementales dans les périmètres de protection patrimoniale.

travaux concernés par l'AVAP

Tous les travaux réalisés dans l'aire sont soumis à une déclaration préalable, en vertu des dispositions des articles L.631-1 et L632-2 du code du patrimoine :

«Le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du présent code si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées.
A ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Il s'assure, le cas échéant, du respect des règles du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine».

documents constitutifs de l'AVAP

Le dossier d'AVAP est composé des documents suivants :
- un rapport de présentation des objectifs de l'AVAP, fondés le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme

- un règlement comportant des prescriptions édictées en fonction :
- de la qualité architecturale des constructions existantes ou relatives aux constructions nouvelles
- des objectifs de conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- des objectifs d'intégration architecturale et d'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

- un plan de zonage délimitant l'étendue de l'aire et des secteurs

- un plan de patrimoine résumant la typologie des constructions et leur hiérachie en immeubles et espaces protégés, dont la conservation est imposée, ou «d'accompagnement», éléments de petit patrimoine, ...

1.2 le patrimoine : un atout essentiel pour la commune

le tourisme : principal facteur économique de la commune et enjeu du développement local

Depuis 1968, la population de La Sauvetat ne cesse de croître, de façon relativement régulière. A l'instar de tout le territoire de l'agglomération sud de Clermont-Ferrand, ce renouvellement est essentiellement le fait d'un apport migratoire continu qui devrait se perpétuer dans les années futures : les objectifs du SCOT lui permettront d'accueillir 132 nouveaux habitants à l'horizon 2033, portant la population totale à 830 habitants environ.
Cet essor démographique, qui doit permettre le maintien des populations en place et l'arrivée de nouveaux habitants, pose la question de leur accueil et la délimitation des zones d'extension du village : des zones qui devront être soigneusement implantées et encadrées de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage rural et bâti, en respectant la richesse écologique du territoire.

La vie économique de la commune repose essentiellement sur l'agriculture et quelques entreprises qui se répartissent principalement dans les domaines de la construction, des services et du commerce. Deux d'entre eux (un bar restaurant et un point multiservices) participent à l'accueil touristique du village.

Avec son patrimoine historique, la commune est classée au SCOT comme un pôle à potentiel touristique ou récréatif à renforcer. Elle «voisine» et complète ainsi le site du Puy de Corent, identifié comme un espace à enjeu récréatif à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public.

une signalétique touristique a été mise en place pour informer et aider le visiteur à découvrir le village

Pour ces espaces, le SCoT fixe pour objectif d'améliorer leur accessibilité et leur découverte à travers des aménagements adaptés à tous les publics. Les constructions et les aménagements y sont autorisés à ce titre, à condition de ne pas porter atteinte aux intérêts des espèces et des milieux dits déterminants.

Consciente de ce potentiel touristique, la commune s'est engagée dans une démarche pour l'obtention du label «Petite cité de caractère», qu'elle a obtenu le 8 juin 2018. L'élaboration de l'AVAP s'inscrit dans ce projet, parallèlement à d'importants travaux de revalorisation et d'aménagement des espaces publics : deux aires de stationnement paysagées sont d'ores et déjà réalisées ainsi que plusieurs phases de travaux dans les rues principales du village.

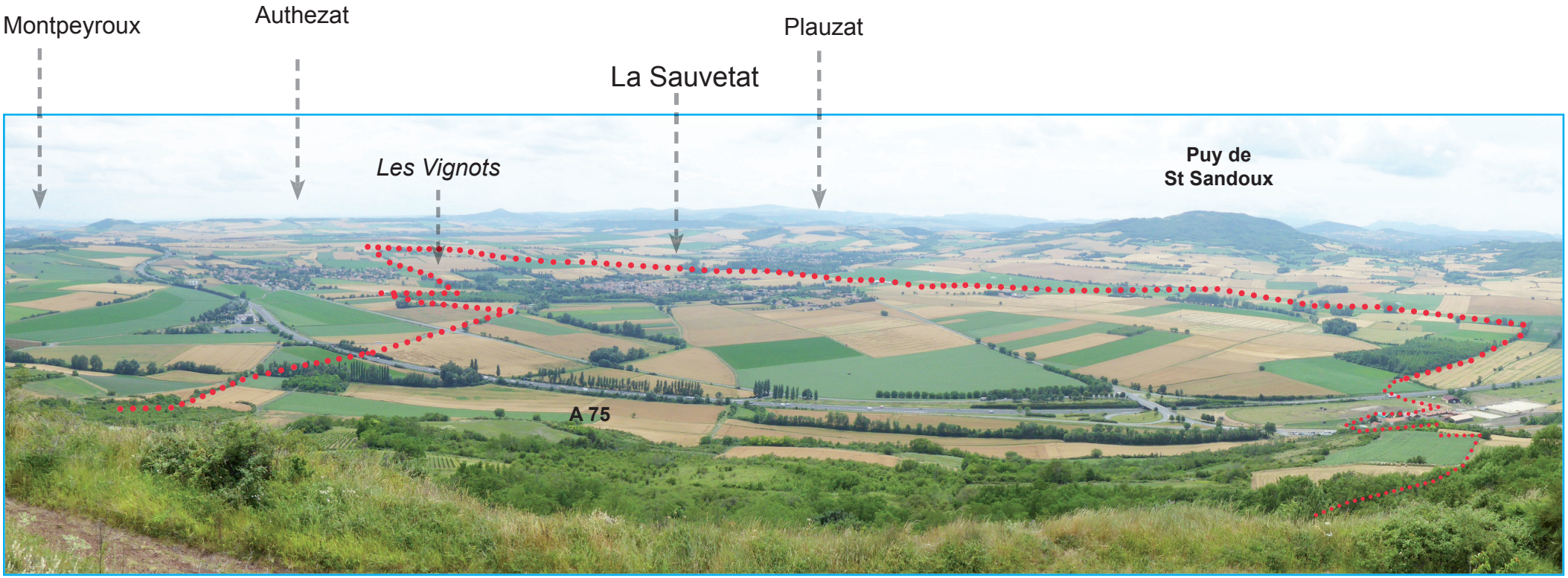
L'élaboration de l'AVAP va répondre à quelques orientations essentielles

PROTEGER LE PATRIMOINE HISTORIQUE, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER SANS ENTRAVER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE
VALORISER CE PATRIMOINE EN TANT QUE FACTEUR TOURISTIQUE ET ECONOMIQUE
ELARGIR LA PROTECTION SUR LE PAYSAGE ENVIRONNANT ET LES PERCEPTIONS
EXPLICITER ET NUANCER LES MESURES DE PROTECTION SUR LE VILLAGE

2 ème partie ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AVAP

RAPPORT DE PRESENTATION

Le Puy de Corent, belvédère sur le territoire communal



Le bourg resserré se détache nettement au coeur d'une ceinture verte à l'image d'une île du pacifique entourée de sa barrière de corail.

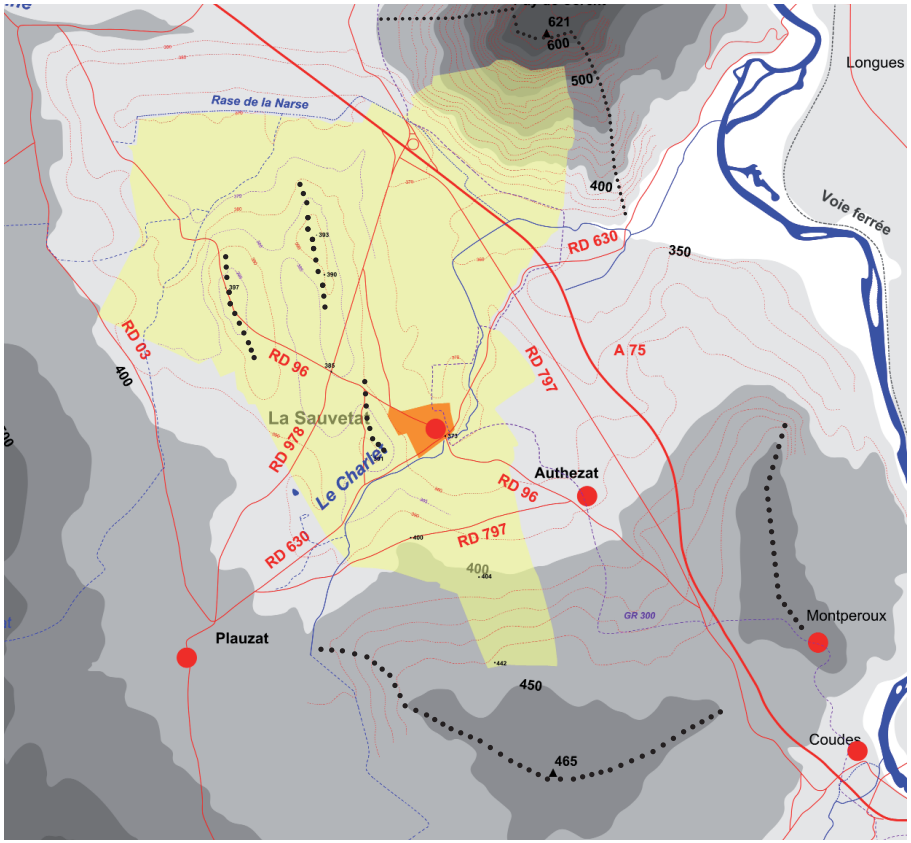
Une forte co-visibilité entre le bourg et les deux secteurs dominants de la commune :

o le Puy de Corent, à la fois belvédère, relief emblématique et entité paysagère particulière, perceptible depuis l'autoroute et la terrasse du donjon

o depuis le secteur sud des Vignots, qui offre des vues d'ensemble sur le village

1 PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LES PERCEPTIONS

1.1 – un paysage ouvert et une topographie qui renforcent la sensibilité des perceptions sur le bourg



territoire communal

Une plaine fertile cernée par des reliefs volcaniques.

La plus grande partie du territoire communal occupe une vaste cuvette cernée par des reliefs volcaniques. Cette configuration joue un rôle important dans la perception à distance de La Sauvetat, des vues dominantes étant ainsi offertes depuis les quatre points cardinaux.

Ce relief, aux légères ondulations, est lié à son histoire géologique.
La commune se trouve en effet à l'extrémité sud de la formation géologique de la Limagne, vaste bassin sédimentaire rempli de sédiments argilo calcaires.
A l'extrémité nord de la commune, se dresse, à 620 m d'altitude, le Puy de Corent né à la suite d'éruptions volcaniques il y a 3 millions d'années : le plateau de roche dure volcanique, dégagé par l'érosion des sédiments tendres qui l'entouraient, se trouve aujourd'hui en position dominante.

Le Puy de Corent représente le relief emblématique et structurant du paysage de la commune.

Le donjon : élément du grand paysage

Dans cette vaste cuvette , le bourg de la Sauvetat occupe une position centrale. Le donjon qui culmine à 24 m de hauteur constitue un élément de repère incontournable à distance. Dans les vues, il fait souvent écho au donjon de Montpeyroux.

¯n dehors du bourg, deux anciens domaines agricoles, La Sagne et Lieu-Dieu marquent également le paysage.

es perceptions, plus ou moins qualitatives, évoluent selon les secteurs d'observation et sont conditionnées par :

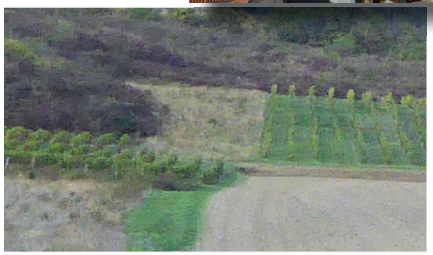
- la topographie : le caractère dominant du site favorise des perceptions élargies sur le bourg
- les extensions du bâti : les extensions pavillonnaires des 30-40 dernières années ont plus que doublé l'enveloppe construite du bourg ancien qui contraste avec son tissu resserré. Ces extensions se sont surtout développées vers l'ouest
- la végétation : elle crée une ceinture verte, plus ou moins épaisse, qui marque la perception des premiers plans

Une plaine entre deux reliefs dominants

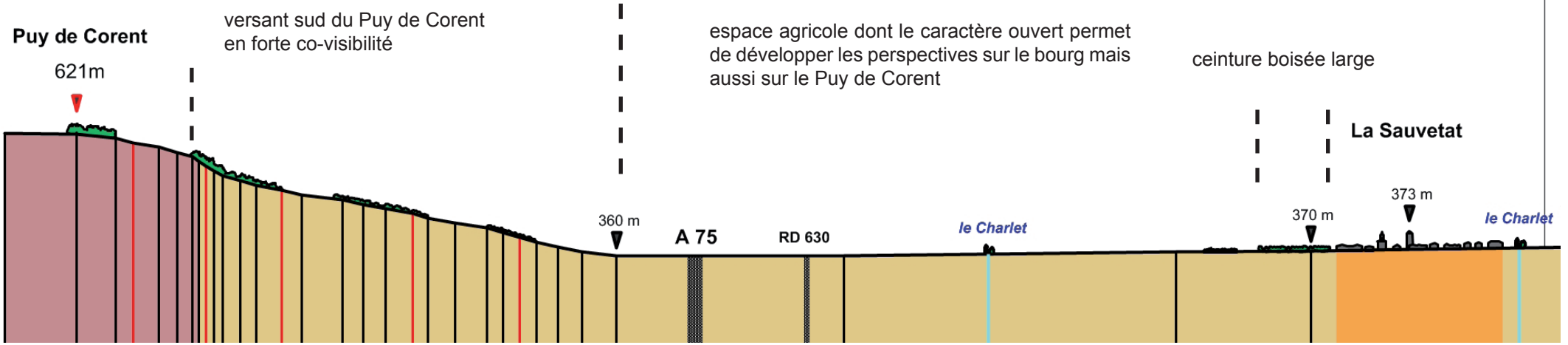
La commune recouvre, au nord et au sud, deux espaces privilégiés de perception du bourg mais aussi du grand paysage. Ces deux espaces, au centre desquels se dresse le bourg, sont en étroites interrelations visuelles.

Au nord : le Puy de Corent, élément structurant du paysage

Le versant exposé au sud du Puy de Corent, qui culmine à 621 m, constitue un immense belvédère sur toute la plaine et sur le bourg. On peut dire que c'est un relief emblématique à l'échelle de la commune tant il est un élément marquant et omniprésent du paysage. Contrairement aux versants voisins de Veyre Monton ou Tallende, aucune construction n'est venue s'y implanter. Dominé par une frange boisée, ce versant ensoleillé offre un mélange de parcelles cultivées et de parcelles en friches. La culture de la vigne qui occupait autrefois tout le versant a fortement diminué laissant la place aux broussailles.



Les vignobles des versants du puy de Corent font partie de l'appellation d'origine contrôlée «Côtes d'Auvergne». Les viticulteurs y produisent notamment un rosé réputé qui tire ses caractéristiques de la nature volcanique du sol.
Il est important de maintenir la vigne et d'encourager la reconquête des parcelles enfrichées pour préserver sa spécificité paysagère, liée directement à la culture séculaire de la vigne. Le risque est que, en se boisant, le versant s'uniformise.



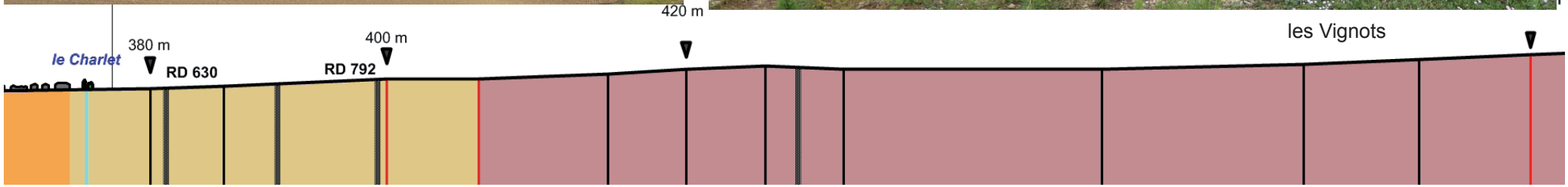
deux secteurs dominants offrant des vues remarquables, deux entités paysagères remarquables: le puy de Corent et le coteau des Vignots

Au sud :
le secteur des Vignots et des vues préservées sur le bourg

Au sud, le toponyme des Vignots atteste la tradition ancienne du secteur. Il ne reste cependant que quelques parcelles de vignes. Elles se mélangent ici avec des vergers dont des noyeraies. Cette sous-entité paysagère contraste avec les grandes parcelles cultivées voisines.

Moins prononcé que sur le Puy de Corent, le relief s'élève progressivement de 373 à 442 mètres d'altitude offrant une vue de plus en plus dominante sur le bourg. Ce secteur offre sans doute la vue à distance la plus qualitative sur le bourg ancien. L'urbanisation récente s'est en effet peu développée au sud du Charlet ce qui a permis de conserver la silhouette resserrée du village. On mesure ici l'importance de préserver les espaces cultivés qui mettent en perspectives cette silhouette remarquable, notamment depuis la RD 797.

Le domaine de la Sagne constitue un ensemble architectural et paysager de grande qualité : le domaine est mis en évidence par une haie bocagère qui délimite un grand espace carré. Son accès par le chemin de la Sagne est magnifié par une double allée de noyers.



Entre le Puy de Corent et le bourg, des perceptions rasantes facilitées par le caractère ouvert du paysage

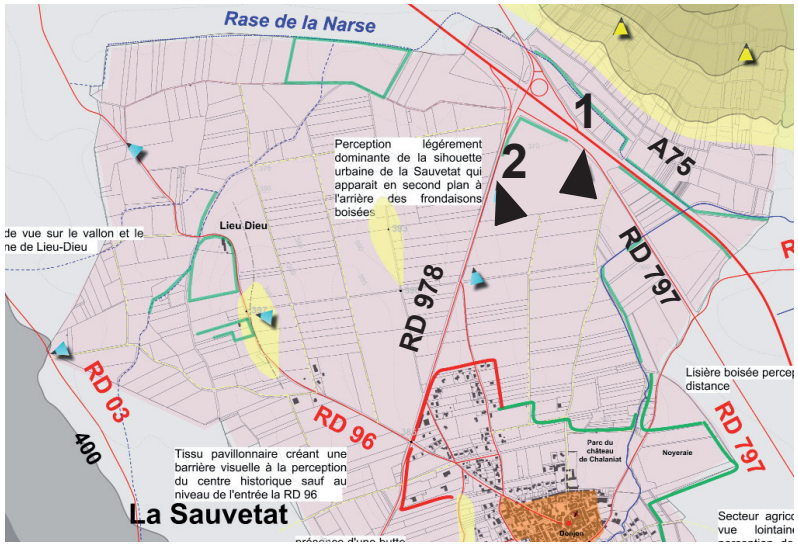
Les parcelles de cultures qui s'étendent entre le pied du relief du Puy Corent et les limites du bourg jouent un rôle important dans la perception des deux éléments. L'espace, largement ouvert, met en relief la perception du bourg qui est caractérisée par la présence d'un ourlet boisé dense.

Les légers mouvements de reliefs influencent la perception du bourg.

- La RD 978, surélevée d'une dizaine de mètres, offre la perception la plus marquante sur le bourg qui se distingue par ses deux points de repères (clocher et donjon). En se rapprochant, les extensions récentes pavillonnaires deviennent de plus en plus présentes pour finalement masquer le coeur historique. Plus au sud, la présence d'une butte empêche la perception.

- Depuis l'A 75 : les vues restent furtives de part la présence de végétation sur les accotements puis du fait du passage de la voie en-dessous du niveau du bourg.

- Depuis la RD 797 : c'est au sud de l'échangeur que la vue est la plus dégagée. La route descend ensuite d'une dizaine de mètres au niveau du passage du Charlet masquant la perspective sur le bourg.



2

1

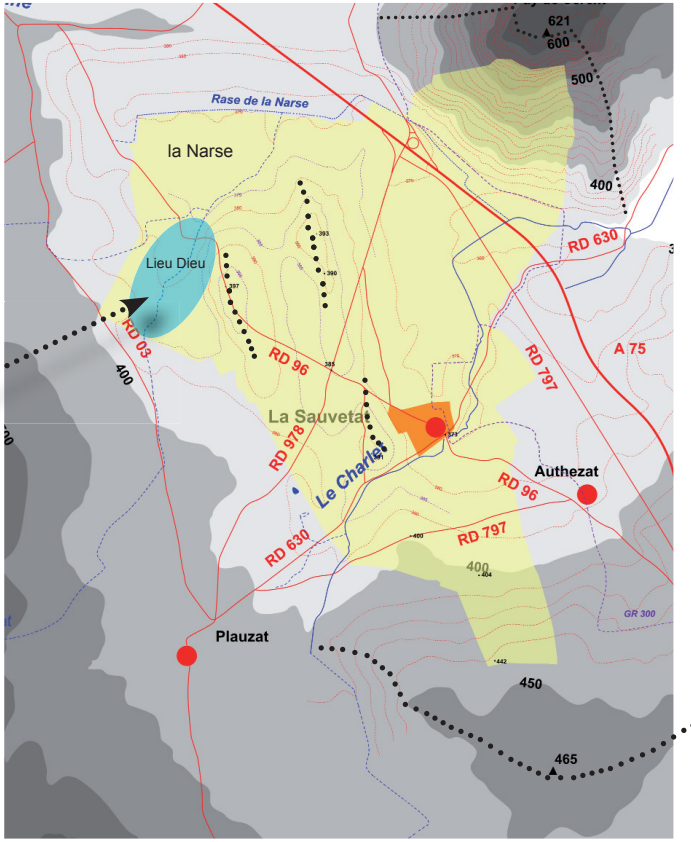
Lieu-Dieu et le vallon du Pressat

Le vallon du Pressat constitue une dépression déconnectée visuellement du champ de perception du bourg de la Sauvetat. La présence de l'ancien domaine de Lieu-Dieu, accompagné d'un parc et souligné comme celui de la Sagne par une enceinte végétale, et le passage du ruisseau, souligné par une abondante ripisylve, en font un lieu patrimonial et paysager unique. Le site se lit particulièrement bien depuis l'ouest (en paticulier depuis la RD 3)et sur les hauteurs du Puy de Saint Sandoux. La ligne de crête et les bâtiments sont également perceptibles depuis le Puy de Corent

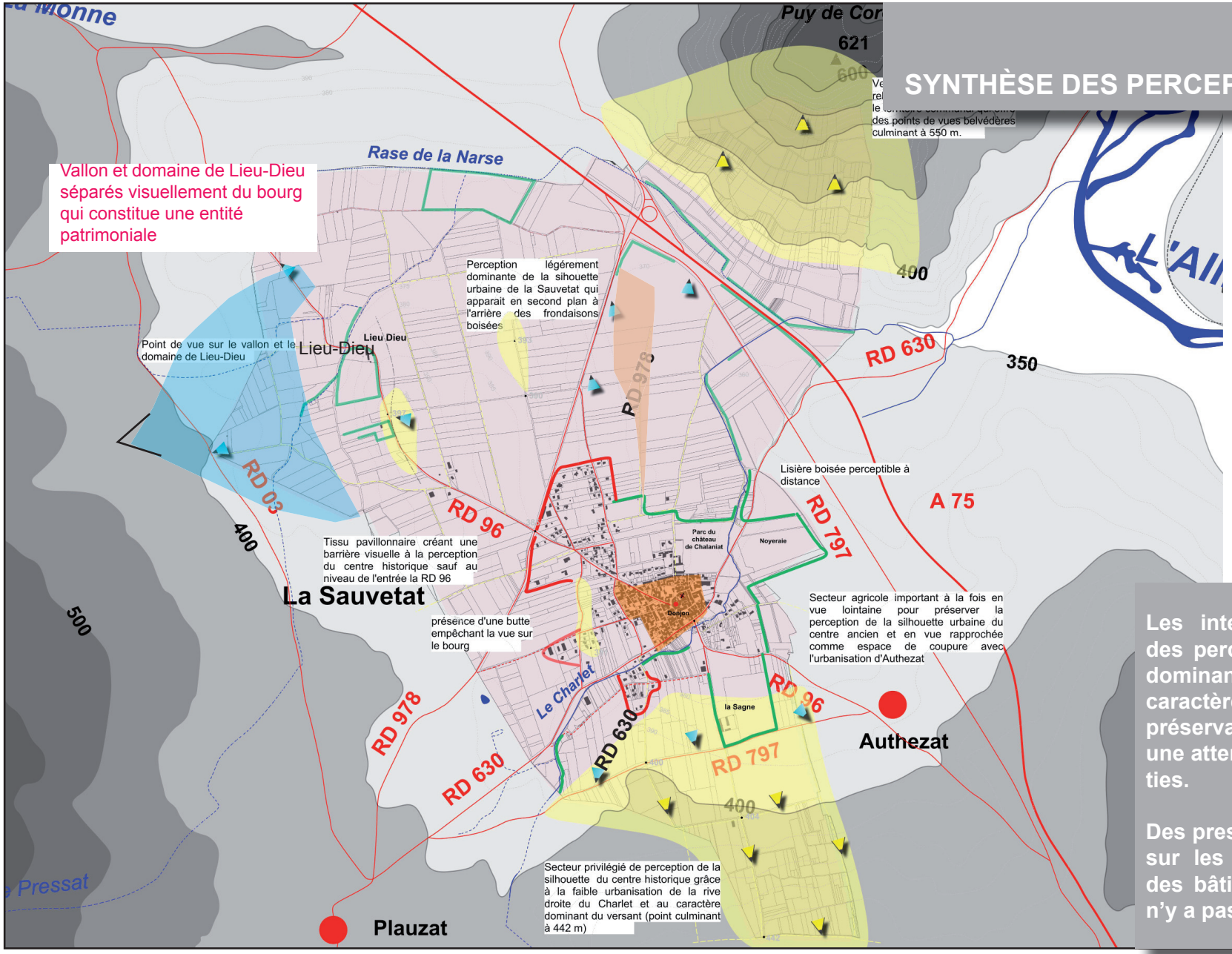
Le secteur de Lieu-Dieu

Bien qu'isolé visuellement le domaine constitue un secteur patrimonial bâti (ancien couvent) et paysager à inclure dans le périmètre de l' AVAP.

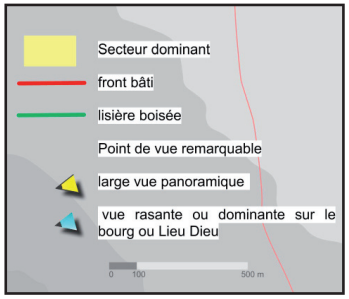
vallon de Lieu-Dieu



SYNTHÈSE DES PERCEPTIONS À DISTANCES



LEGENDE



Les interdépendances de qualité des perceptions entre les espaces dominants et les espaces plats au caractère très ouvert imposent une préservation de l'espace agricole et une attention accrue aux limites bâties.

Des prescriptions seront à apporter sur les modalités d'implantation des bâtiments agricoles même s'il n'y a pas de projet à court terme..

Les parcelles cultivées occupent une large partie du territoire communal. La strate arborée sous formes de haies, bosquets ou arbres isolés y est très peu présente, ce qui renforce le caractère ouvert du paysage agricole.

Une ceinture verte autour du bourg

La végétation présente autour du bourg joue un rôle important dans la perception de celui-ci à distance mais aussi de ses entrées où elle crée une transition entre l'espace bâti et les grands espaces agricoles ouverts.
Elle est constituée des arbres des jardins, vergers et parcs mais aussi de bosquets et de la végétation accompagnant les rives du Charlet.
Un second secteur est situé à l'extrémité nord sur le versant du Puy de Corent. Il présente le secteur boisé le plus important de la commune qui se prolonge par des secteurs en friches.

Les composantes de la strate arborée

Le noyer : arbre emblématique du paysage de la Sauvetat
Sa disparition progressive rend d'autant plus importante la protection de cette essence emblématique qui fait partie du patrimoine et de l'histoire de la commune. Les arbres, isolés ou par petits groupes, se démarquent particulièrement et sont autant d'éléments d'accroche visuelle particulièrement attractifs.

Deux alignements remarquables se distinguent :
- au sud, le long du chemin de la Sagne presque depuis le bourg, il se prolonge de manière discontinue au delà de la RD 792 vers les Palles
- au nord, un alignement a été planté le long de la RD 797 lors de la création de l'A75. Il se détache nettement sur les grandes horizontales des parcelles agricoles.
Il revêt également une importance particulière en limitant à distance la perception de l'autoroute.

RAPPORT DE PRESENTATION

Des haies bocagères comme prolongement des enceintes closes de murs

Même si l'on ne peut parler de véritable maillage bocager, il existe aux abords du bourg des haies d'essences locales (érable, frêne, noisetier, chêne...) qui jouent un rôle paysager et structurant important, en continuité avec le maillage dense des murs d'enceinte des jardins du coeur historique :

- l'entrée ouest, par la RD 96, est ainsi marquée, après la rue de la Garenne, par une grande haie arborescente qui joue un rôle essentiel dans la qualité de perception du bourg. Elle permet notamment de cadrer la vue sur le bourg et le donjon,

- le long des rues de la Garenne, de Tudyme, ou de la Font, des haies participent à l'ambiance rurale du bourg,

- au nord-est du château de Chalaniat, une longue parcelle en prairie, bordée de part et d'autre de haies arborescentes, donne l'impression de se retrouver au coeur d'un bocage normand ! Ce lieu cadré, intimiste, vient ainsi en prolongement des murs de clôture du centre bourg et constitue un espace de transition remarquable vers les horizons ouverts des grandes parcelles cultivées.

On retrouve également ces haies autour du domaine de la Sagne. Elles y soulignent une grande parcelle carrée, en évoquant une enceinte non plus de mur mais végétale.
Une configuration identique se retrouve à Lieu-Dieu, où la parcelle est bordée de pins

Les bosquets

Le paysage est marqué par la présence de bosquets qui ponctuent l'espace.
En arrivant d' Authezat, deux bosquets de peupliers créent un effet de porte le long de la RD 96 avant d'arriver sur le bourg.

Des bosquets sont également présents dans le vallon humide de Lieu Dieu, formant autant d'îlots de verdure parmi les grandes parcelles cultivées.

A l'extrémité nord de la commune, le long de la rase de la Narse, se trouve la plus grande parcelle boisée de la commune. Plantée de peupliers, elle témoigne du caractère humide du sol.

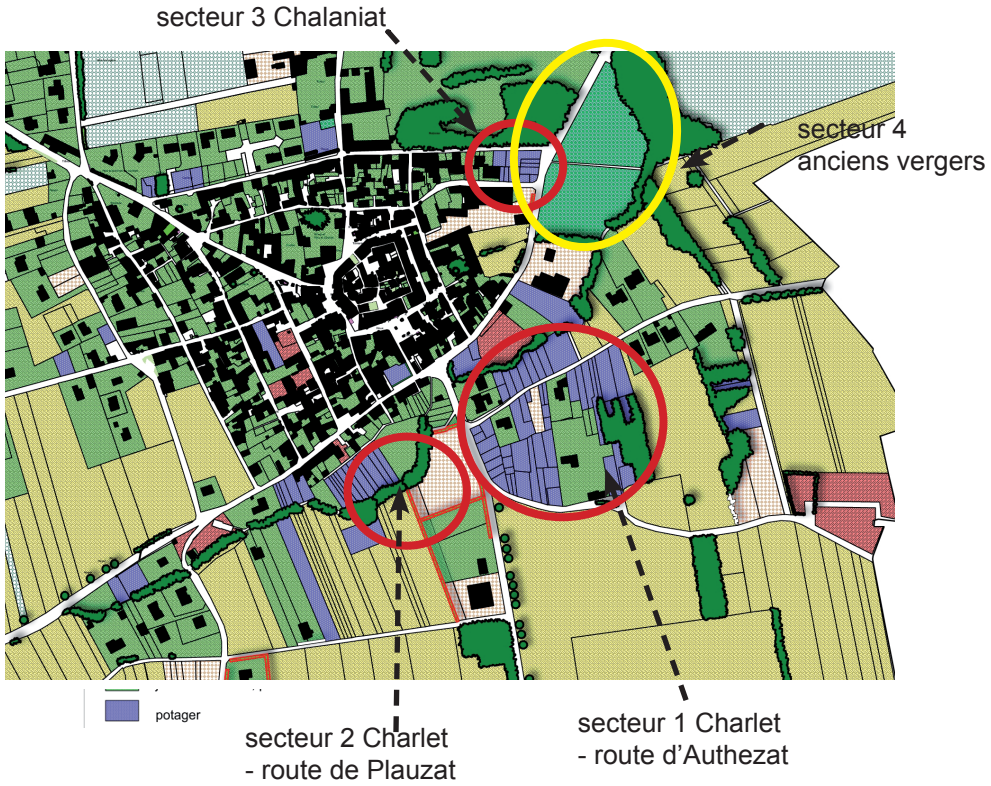
Les jardins potagers et les vergers le long du Charlet

Grâce à la présence de l'eau, des jardins ont été implantés le long du Charlet

De la rue de la Font jusqu'à celle des Fauconniers, se succèdent ainsi de nombreuses petites parcelles de potagers et de vergers, dessinées perpendiculairement au ruisseau.

Le long de la rue des Fauconniers, malgré l'implantation d'habitat pavillonnaire récent, ces parcelles restent délimitées par des murets : elles conservent un intérêt paysager et constituent également côté RD 96, un des éléments perçus en entrée de bourg.

Plus au nord, le long de la RD 63, deux grandes parcelles sont occupées par les reliquats d'un pré verger dont il ne reste que quelques arbres fruitiers, en état de dépérissement. Ce caractère d'abandon est renforcé par le mauvais état du mur de clôture.



Le cordon de végétation accompagnant le Charlet (ripisylve)

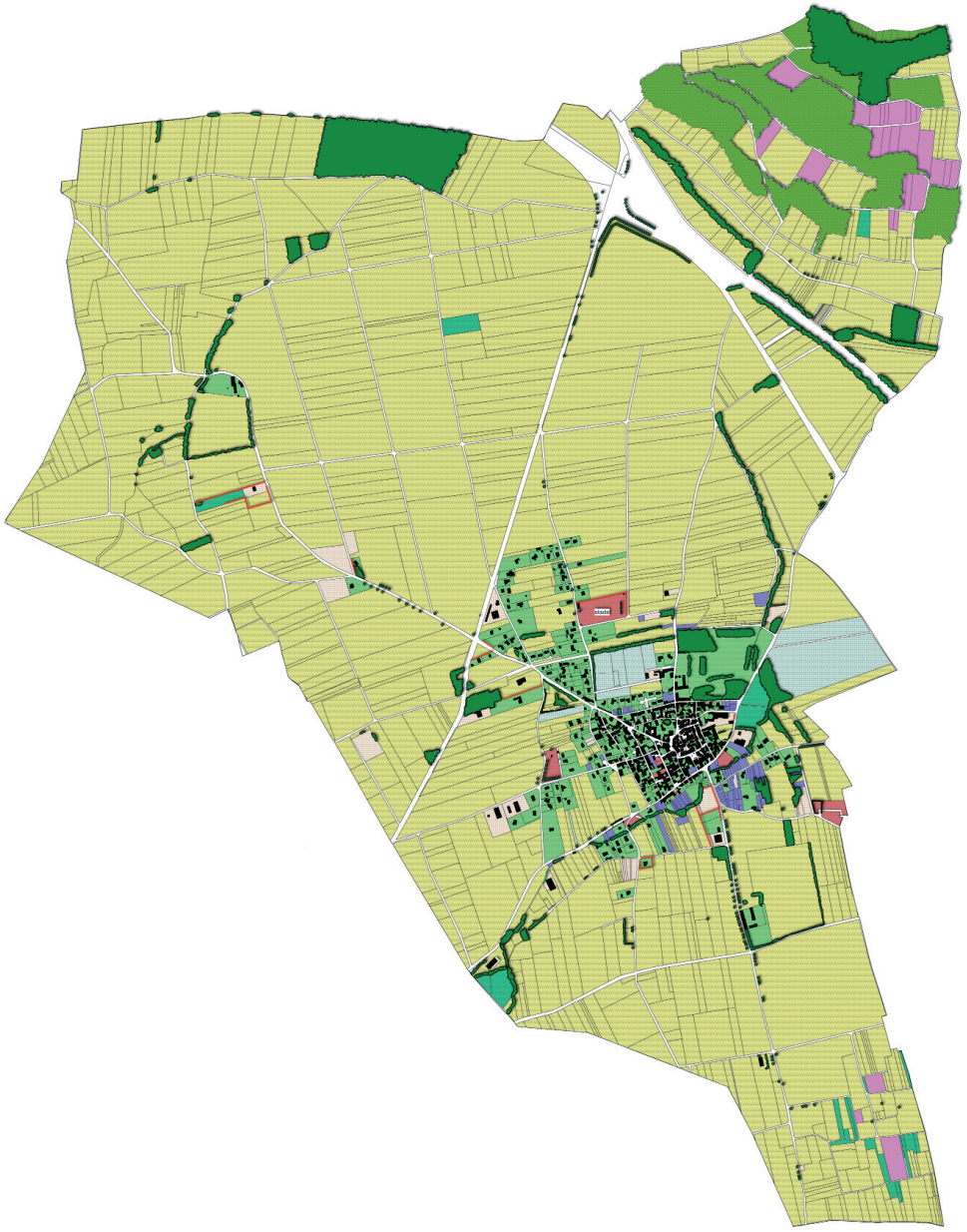
Le passage du ruisseau dans la commune se lit grâce la présence des arbres qui se développent sur ses rives (frênes, aulnes, saules et peupliers,). Ces essences, typiques des milieux humides, forment un cordon linéaire qui se confond dans sa traversée du bourg avec le reste de la végétation.
Le long de la RD 630, il existe cependant un secteur où la ripisylve fait défaut. Ce qui est ici dommageable car l'absence d'arbre entraîne une perception directe sur des bâtiments agricoles peu valorisants.

le parc du château de Chalaniat, espace marquant de l'entrée Nord du bourg

Bien que clos de hauts murs, les frondaisons des arbres qui s'en échappent participent fortement à l'image d'entrée du bourg le long de la RD 630. Il est aussi un élément marquant de la rue du Parc.

Le Syndicat Mixte des Vallées de la Veyre et de l'Auzon (SMVVA) a signé en juin 2016 un CONTRAT TERRITORIAL DU BASSIN DU CHARLET.
Etabli pour une durée de 5 cinq ans (2016-2021) il s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du SAGE du bassin versant Allier aval. Il a pour ambition de réaliser des actions programmées et concertées pour :
• améliorer la qualité de l'eau en réduisant la pollution par les pesticides, les nitrates et les macro-polluants
• gérer, restaurer et préserver le milieu naturel constitué par les cours d'eau et les zones humides du territoire.
Sur la commune de la Sauvetat, des travaux sur le Charlet vont être programmés dans le cadre du Volet B - restauration des milieux aquatiques dans les prochaines années. Ils prévoient des travaux de reméandrage et de renaturation des berges ainsi que le renforcement de la ripisylve dans les secteurs dégradés.

SYNTHÈSE DES STRUCTURES VÉGÉTALES



Compte-tenu de leur valeur paysagère et patrimoniale, les principales structures végétales feront l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'AVAP

- Préserver et renforcer la trame végétale comme élément de qualité paysagère et de biodiversité

- Préserver les éléments recensés comme les plus remarquables et inciter à leur renouvellement : haies, bosquets, arbres isolés ou en alignement

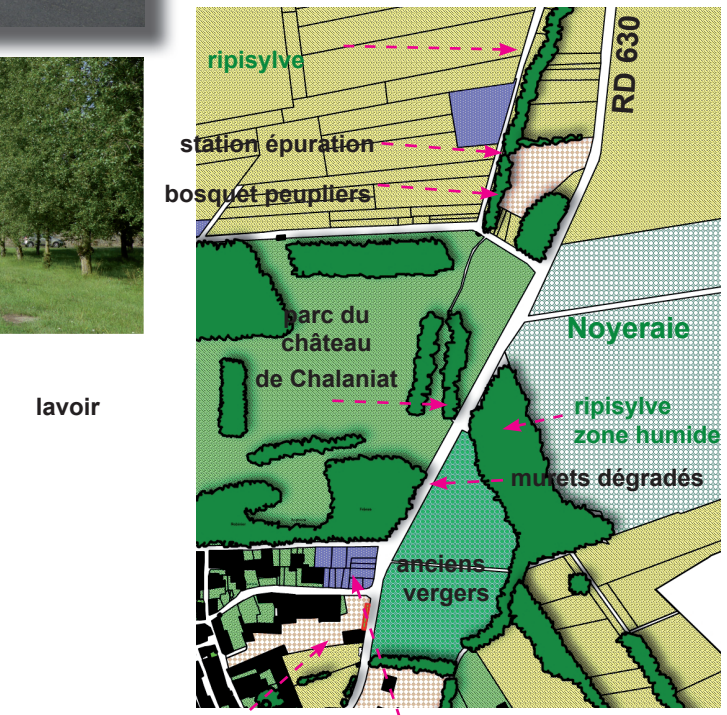
- Préserver les secteurs de jardins : trame parcellaire, murs de clôtures

1.3 – des entrées de bourg soulignées par la structure paysagère

Entrée nord par la RD 630 : entre murs et boisements, une entrée verdoyante

Avant l'entrée dans le village, les arbres orientent les vues et créent une première séquence boisée.
La ripisylve qui accompagne les berges du Charlet cadre d'abord la vue vers l'ouest au niveau de la station d'épuration. Un bosquet de peupliers, d'une part, et un arbre isolé d'autre part, créent un premier effet de porte. Puis les hauts murs du parc du château de Chalaniat et la noyeraie qui lui font face dessinent une entrée majestueuse. Le lavoir, récemment restauré mais masqué par le parapet du pont, n'est malheureusement que peu perceptible.

Bordant la périphérie du village l'entrée est ici moins urbaine mais marquée par la présence du corridor boisé qui accompagne le Charlet face aux beaux murs d'enceinte du château. L'angle de la propriété ouvre la perspective en direction du centre historique d'où émergent le clocher et le donjon.
Le petit secteur de jardins potagers constitue un premier plan de qualité. Mais cette entrée est aussi marquée par la présence d'un bâtiment agricole accompagné d'une haute haie de cyprès de Leyland. En face, les murs ruinés de clôtures des anciens vergers rendent cet espace moins valorisant.

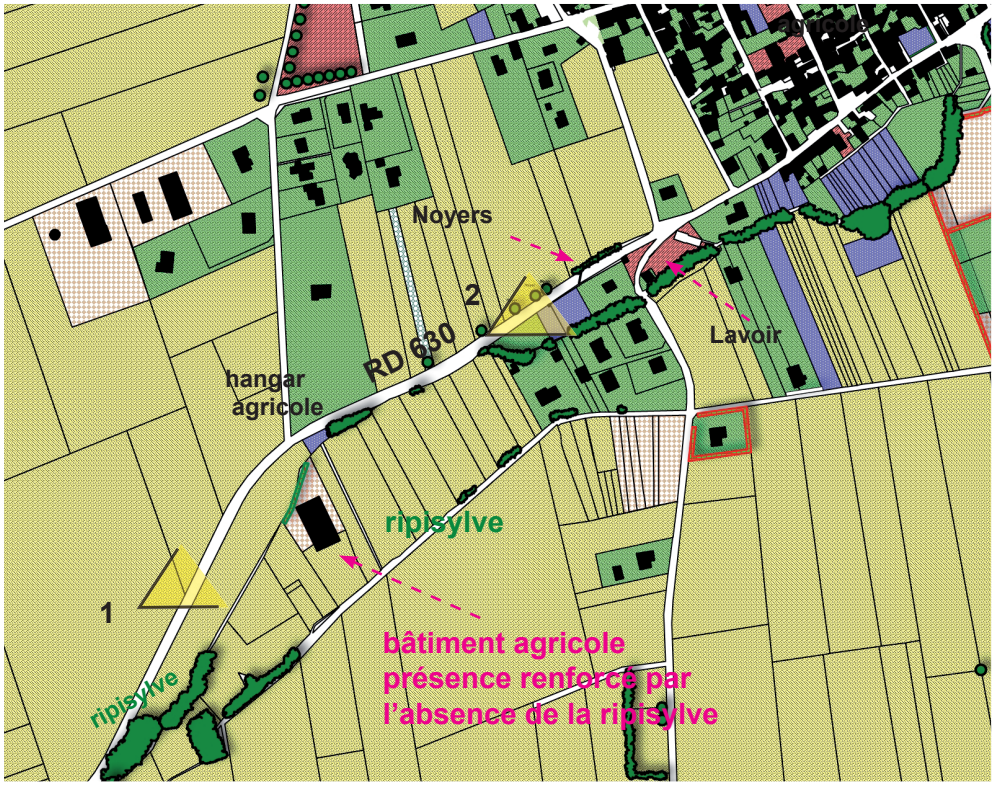


Entrée sud-ouest par la RD 630, route de Plauzat : une entrée qui a gardé son caractère rural

En venant de Plauzat, la route vient longer le Charlet dont les hautes frondaisons cadrent d'abord les vues au sud avant que l'espace s'ouvre brusquement du fait de la disparition de la ripisylve. Cette fenêtre sur le paysage met malheureusement bien en évidence les bâtiments agricoles imposants, implantés à l'arrière.

La route offre un caractère rural jusqu'à l'arrivée au carrefour avec la rue du chemin Haut, où se trouve la poste.
Les quelques noyers présents sur le talus et qui font face à des jardins suffisent à créer un effet de porte.

2

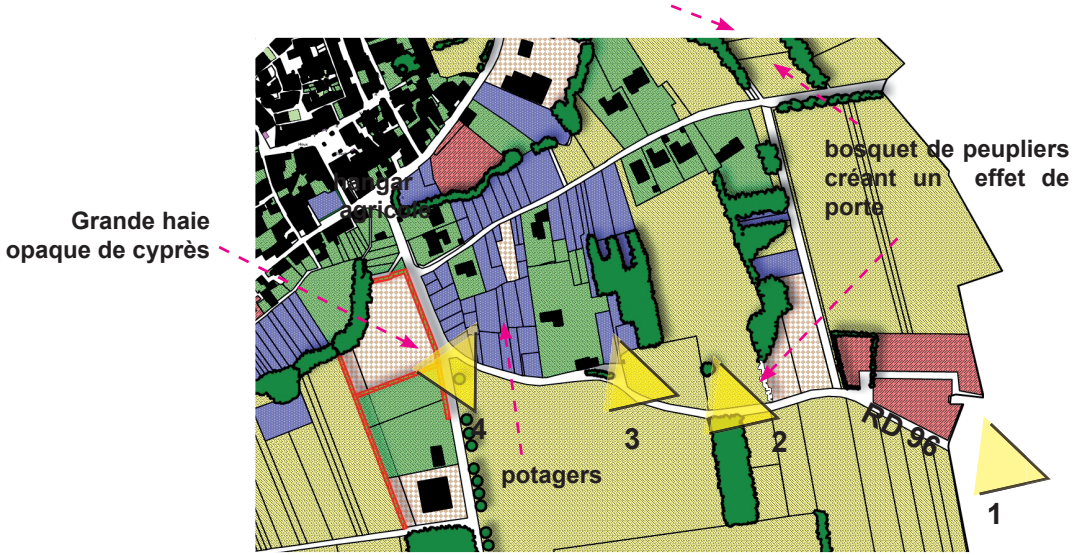


1

Entrée sud-est par la RD 96, une coupure avec l'urbanisation d'Authezat à préserver

Les extensions pavillonnaires récentes d'Authezat ont sensiblement réduit l'espace agricole entre les deux villages : à peine plus de 600 m les séparent aujourd'hui. La coupure entre les deux entités urbaines est pourtant importante, autant à distance qu'en vue rapprochée.
L'entrée sur le territoire communal est marquée par le cimetière attenant de celui d'Authezat.

1



Alors qu'il est largement ouvert en sortant du bourg d'Authezat, l'espace se referme après le passage du cimetière avec la présence de bosquet et de haie bocagère. Le village se repère à l'arrière des frondaisons par l'émergence du donjon et du clocher.
Malgré le caractère rural et verdoyant de l'entrée, quelques éléments viennent perturber sa perception (clôture, réseau aérien, hautes haies de cyprès de Leyland, murets des jardins discontinus et en mauvais état).
L'aire d'accueil offre des plantations «plus horticoles» et donc moins identitaires que le noyer par exemple.

2

3

4

Entrée nord-ouest par la RD 96, route de Plauzat : des extensions résidentielles au coeur historique

La RD 978 constitue un axe important en liaison directe avec l'autoroute A 75. En venant de Plauzat, une légère butte, qui culmine à 391 m d'altitude, masque la vue sur le village de La Sauvetat. On ne perçoit qu'un ensemble de hangars agricoles et les premiers pavillons implantés chemin de la Garenne.
En arrivant au niveau du carrefour avec la RD 96, le paysage est marqué, en premier plan, par la présence de pavillons. Ce n'est qu'en s'engageant dans la RD 96 que l'on commence à percevoir le centre bourg.

La particularité de cette voie est d'avoir un tracé axé directement sur le donjon et, au-delà, sur celui de Montpeyroux. La qualité de ce point de vue exceptionnel est amoindrie par la présence de réseau aérien et l'environnement pavillonnaire. Il reste cependant des parcelles agricoles côté sud qui permettent de maintenir cette perception.
Deux autres voies communales (rues de Tudyme et du Stade) permettent une liaison avec la RD 978. les extensions récentes se sint principalement implantées le long de celles-ci.

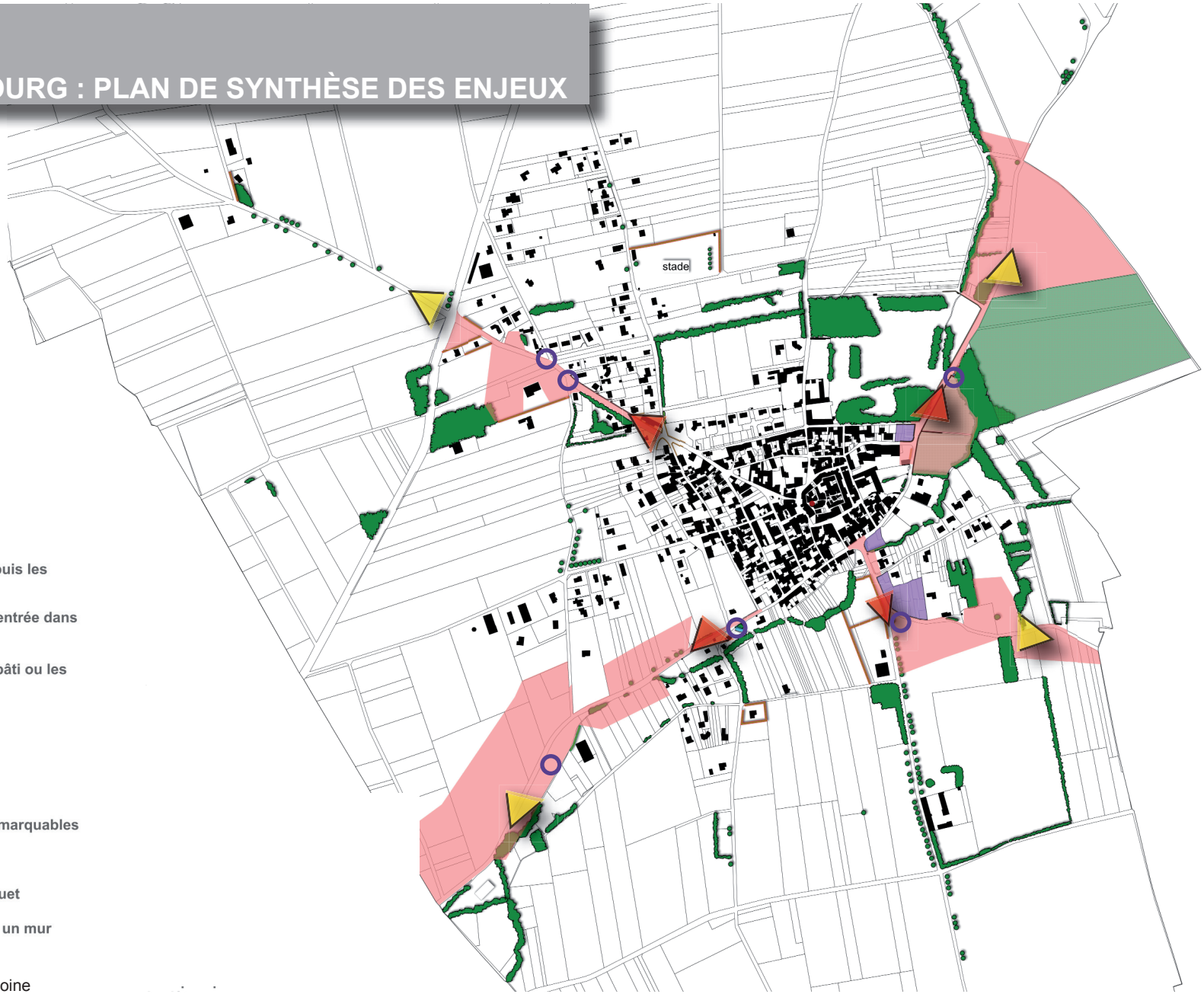
1

Entre la rue de Tudyme et celle du Stade, la route offre un visage très contrasté en bordure. Au nord, elle est en effet bordée par un front pavillonnaire récent, accompagné de clôtures disparates, alors qu'au sud, l'ambiance est restée champêtre grâce à la présence d'une belle haie arborescente, qu'il sera important de préserver.

Le carrefour avec la rue du Stade et la rue du Chemin Haut constitue la véritable entrée dans le bourg avec les premières bâtisses anciennes et leurs parcelles, délimitées par des hauts murs en pierre.
C'est à partir d'ici que la rue a fait dernièrement l'objet d'une requalification.

2

ENTRÉES DE BOURG : PLAN DE SYNTHÈSE DES ENJEUX



ENTRÉES DE BOURG : SYNTHÈSE DES ENJEUX

Les entrées de bourg conservent des qualités certaines qu'il faut protéger, souligner, voire consolider.
En fonction de leurs caractéristiques particulières, il s'agira de préserver et de valoriser :

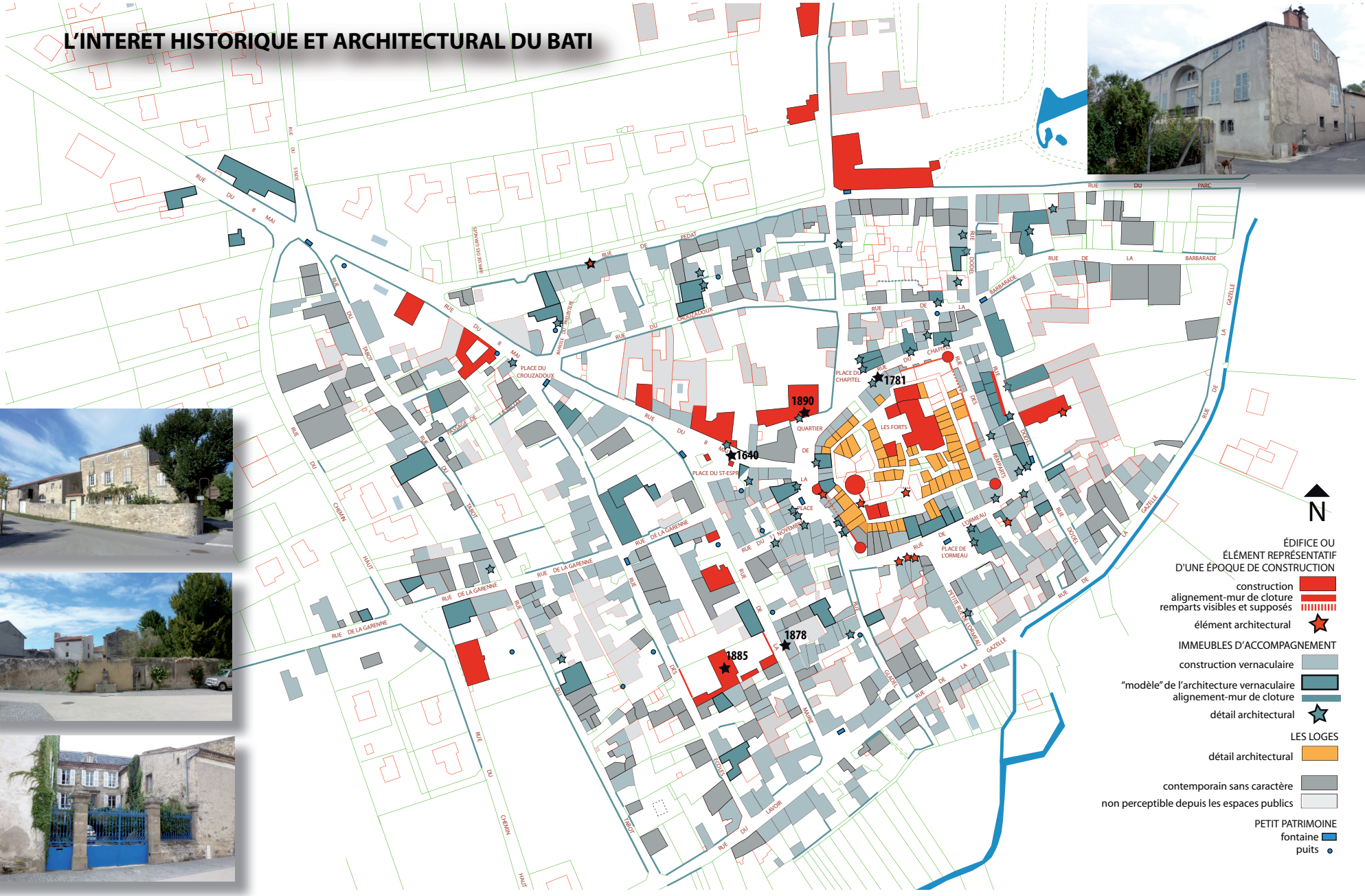
- les espaces de transition entre le bâti et le paysage (espaces agricoles, ripisylve, parcs, vergers, ...)

- les structures paysagères (bosquets, alignements, murs, jardins)

- les perspectives ouvertes sur le bourg (conservation et restauration des murs, prescriptions sur le traitement des limites de parcelles - clôture, essences - , ...)

- les éléments de petit patrimoine (station de pompage, lavoir, croix...)

L'INTERET HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL DU BATI



2 LE VILLAGE - BATI ET ESPACES PUBLICS

2.1 – des quartiers et des ambiances représentatifs de l'évolution du village

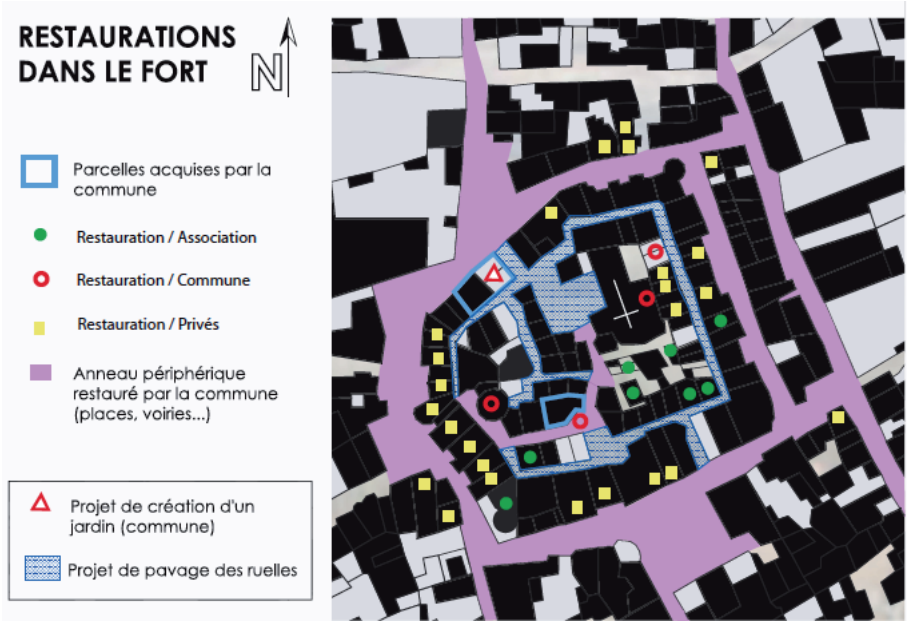
L'une principales caractéristiques du village tient à la permanence de formes et de composantes héritées des différentes phases de l'architecture qui s'y sont exprimées.

Chacun des secteurs qui se juxtaposent dans le bâti conserve de nombreux exemplaires des modèles historiques, architecturaux et vernaculaires qui « racontent » son histoire :

- loges du fort, avec leurs façades étroites, leur hauteur régulière et leurs percements très particuliers, inhérents à leur fonction première de refuge
- maisons de bourg aux façades « codifiées » par la recherche de symétrie
- maisons vigneronnes et leurs escaliers extérieurs (avec ou sans estre)
- bâtiments agricoles (granges, remises), isolés ou regroupés en îlots ou alignements, aux maçonneries et percements soignés
- pigeonniers et colombiers caractéristiques
- petites fermes ou grands domaines agricoles, qui introduisent dans le bâti les creux de leur cours et leurs murs de clôture

Dans un bâti plus ou moins aéré, les murs composent un ensemble indissociable de l'architecture dont ils prolongent les alignements, dessinant les limites des espaces publics (certaines rues perdraient toute unité en leur absence). La hauteur, variable, bloque le regard ou lui offre des échappées sur les constructions environnantes ou plus lointaines (donjon et clocher), elle permet aussi, dans certains secteurs, l'introduction dans le minéral d'une présence végétale (perception des arbres …)

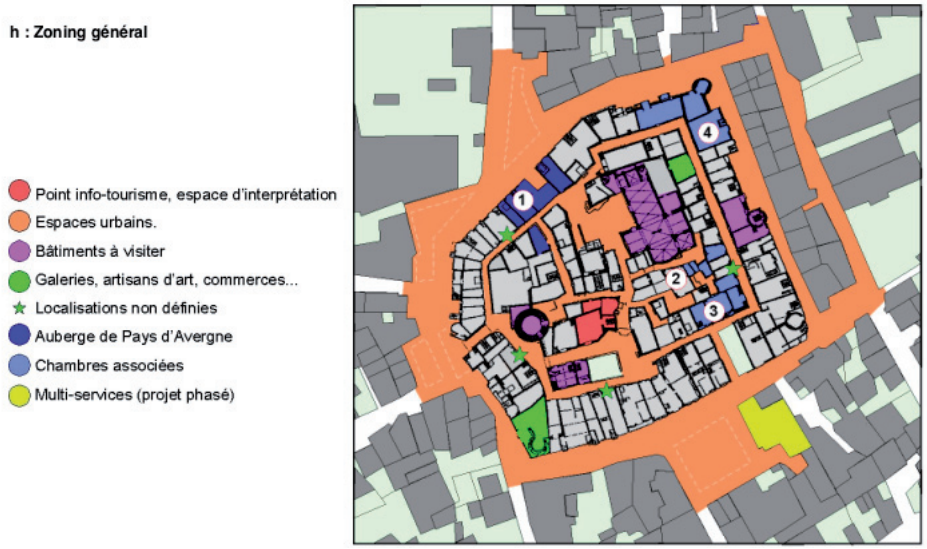
Ces « modèles » cohabitent ou se dispersent dans les différents quartiers en leur conférant des ambiances variées et complémentaires :
un des potentiels forts de La Sauvetat.
Cette diversité doit être préservée et valorisée par des règles adaptées aux caractéristiques propres à chacun d'eux



IV - ORIENTATIONS

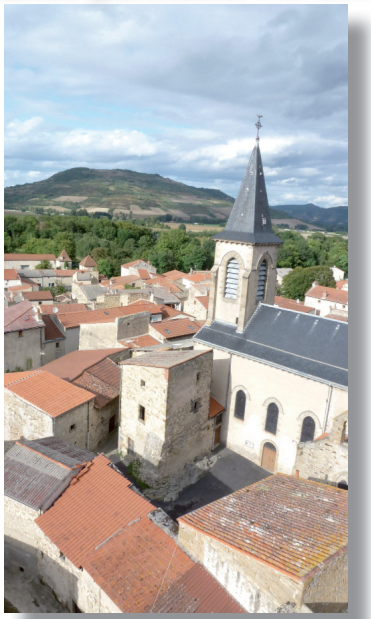
IV-B : Organisation des aménagements et équipements

h : Zoning général



Etat des lieux et propositions d'aménagement du fort
Etude de valorisation touristique, fort villageois de La Sauvetat, Mérimée conseil, septembre 2010

2.2 – un quartier particulier : le fort



Donjon et «loges», forment à l'intérieur du village une entité très particulière et emblématique de la commune :

- un ensemble très cohérent représentatif des origines et de l'évolution du village tout au long du moyen-âge,
  - la commanderie et son donjon, emblème de sa puissance militaire et politique
  - le fort, exemple remarquable des fortifications érigées dans la région en réponse aux menaces de la guerre de Cent Ans
  - l'église, en partie héritée du moyen-âge et représentative de l'émergence de la paroisse puis de la commune

- un potentiel archéologique :
  * les opérations réalisées conjointement avec les travaux de revalorisation des ruelles ont montré que le sous-sol peut encore receler des informations importantes pour la compréhension du secteur et de ses transformations
  * en conservant de nombreux témoins de leur origine les façades forment un autre ensemble archéologique à préserver

- les principaux atouts touristiques de la commune, mis en valeur à l'échelle locale (panneaux d'entrées de bourg) et reconnus plus largement (SCOT, ...)

- des questions liées à ses usages : si une partie des loges extérieures perdure en tant qu'habitat permanent ou temporaire, la majorité des parcelles intérieures, reste dévolue à des utilisations secondaires (caves, dépendances agricoles) qui risquent de s'amenuiser, voire de disparaître
Une partie d'entre elles, réhabilitées par l'association des Amis de la Commanderie, animent ponctuellement le site (Maison des Forts, «maisons» Vaudel» et «Moïse» ...) mais l'avenir du plus grand nombre reste à définir.
Cette problématique, récurrente dans les études réalisées à la demande de la commune, a donné lieu à diverses propositions basées sur un constat global : l'avenir du fort doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble et d'une coopération des différents acteurs (commune, association, privés)

- une ambiance particulière, liée à l'organisation du secteur et à l'architecture des loges : la préservation des techniques traditionnelles de constructions y sera particulièrement importante de manière à ne pas transformer son image et son ambiance « hors du temps ».
Le paysage de toitures, directement perceptible depuis la terrasse du donjon, est un enjeu prioritaire.

le fort s'impose comme un ensemble complexe dans lequel interfèrent plusieurs atouts et enjeux.
L'AVAP devra permettre :
- de conjuguer les moyens de préserver
le patrimoine archéologique, architectural et «sensible» du quartier et sa lisibilité
- de ne pas entraver l'adaptation du bâti à des fonctions nouvelles
(accueil touristique, équipements culturels, habitat permanent ou saisonnier, ...)

2.3 – un «petit patrimoine» de grande qualité

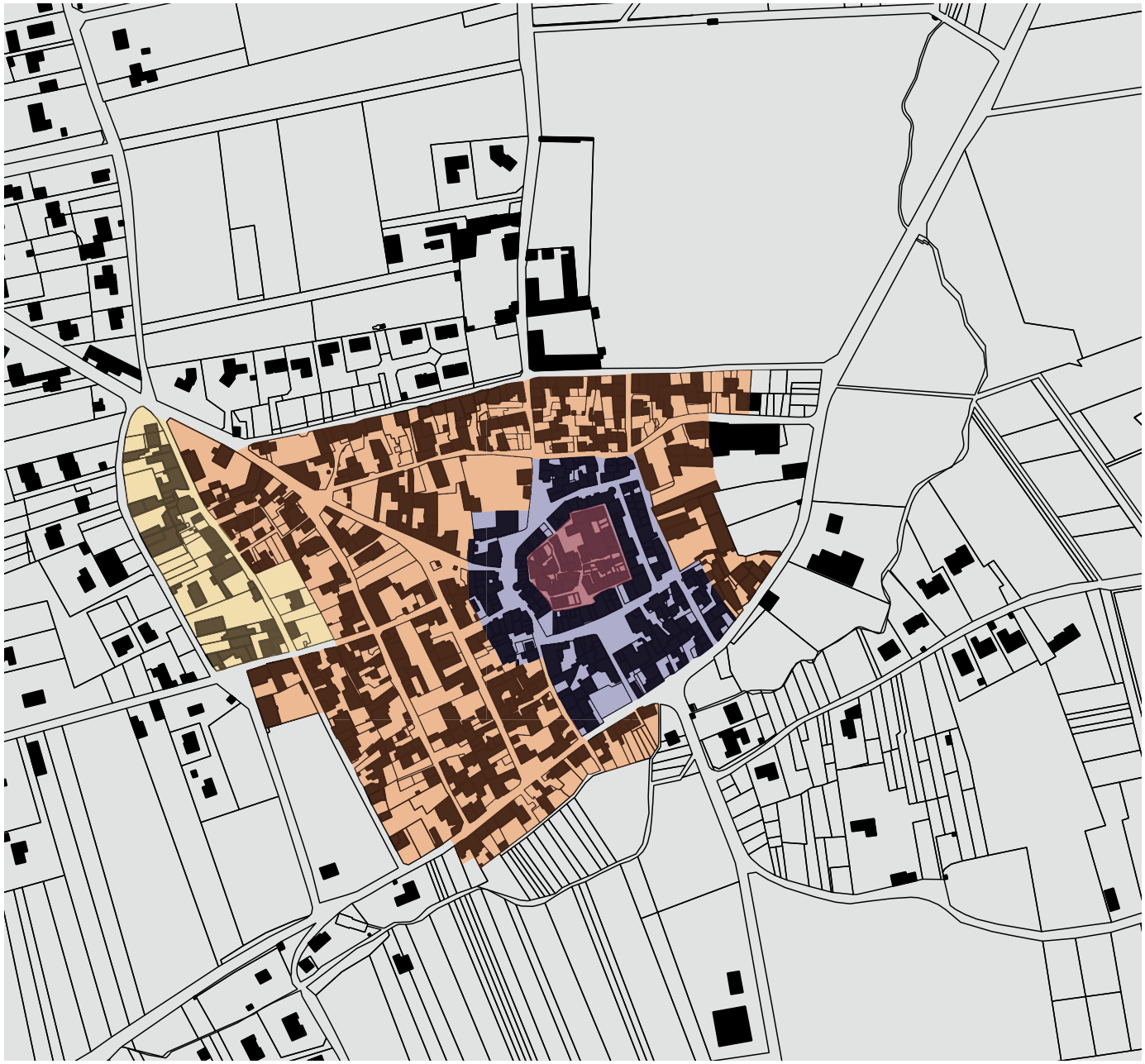
Indissociables de la vie d'antan, qu'elle soit religieuse, quotidienne ou économique, ces éléments que l'on dit aujourd'hui de «petit» patrimoine accompagnent le tissu bâti et animent les espaces publics

La Sauvetat a la particularité de conserver trois croix anciennes qui, bien que déplacées au cours des siècles, témoignent encore des conditions de fondation du village : croix de bornage elles marquaient les limites du territoire bénéficiant des privilèges accordés à la «sauveté» (croix des Lites, de la Lite, et de la Garenne).
Deux croix postérieures, caractéristiques des «missions» diocésaines initiées à partir de 1830 par l'épiscopat de Clermont, ont été implantées dans le cimetière et en périphérie du bourg.

Le village a bénéficié, à la fin du 19è siècle, d'importants travaux d'adduction d'eau. Si l'opération n'est pas originale (la nécessité d'alimenter en eau une population de plus en plus nombreuse est récurrente dans toutes les communes rurales de l'époque) elle s'est concrétisée de manière unique à La Sauvetat, sous la forme d'une coopération entre la commune et l'un des plus importants propriétaires fonciers. L'ensemble du réseau (on connaît mal l'état antérieur) a été repensé depuis le captage des sources, sa distribution générale et l'alimentation des points d'eau. Les nombreuses fontaines et les deux grands lavoirs, sans doute érigés en même temps, constituent un ensemble d'une rare homogénéité.
De nombreux puits (privés ou communaux), vraisemblablement hérités de l'ancien réseau, complètent le dispositif.
Les fontaines et lavoirs, conservés «en eau», concourent à l'ambiance rurale des différents quartiers et agrémentent de leur présence les espaces publics. Ils sont valorisés au fur et à mesure des travaux de requalification des espaces publics

Deux petits édicules, restaurés récemment, un oratoire du 17è siècle et la balance communale, construite au 19è siècle, animent une des places anciennes du village.

Ces éléments, qui participent à l'identité du village et à ses ambiances, constituent un enjeu important pour le village :
l'AVAP doit garantir leur conservation et encourager la poursuite des opérations de valorisation



VALORISER UNE LECTURE HISTORIQUE DU BOURG

Les secteurs différenciés font l'objet de règlements et de préconisations adaptés aux contextes

- l'architecture : formes, matériaux et aspects des façades

- les espaces publics : souligner le tour du fort (ancien fossé), la «place» publique, celles du Chapitel et de l'Eglise

- la végétation : graduer le végétal en fonction des ambiances à restituer ou à conforter

Ces trois composantes de l'espace bâti sont indissociables les unes des autres.

- LA COMMANDERIE ET LE FORT
- LE PREMIER NOYAU VILLAGEOIS
- LES FAUBOURGS DU VILLAGE TRADITIONNEL
- LES DERNIERES EXTENSIONS DU VILLAGE TRADITIONNEL

2.4 – des perspectives ciblées sur le donjon

La trame parcellaire, orthogonale dans la plus grande partie du bourg, organise les rues principales sur des axes rectilignes, orientés vers le donjon.

Les vues ainsi «cadrées » offrent des perspectives de très grande qualité sur le monument et le bâti environnant. Les voies, relativement longues, traversent les différentes zones qui composent le village (faubourgs, village médiéval) pour venir « butter » sur le pourtour du fort : la découverte puis la progression vers le centre permettent de traverser des ambiances différentes, rendues sensibles par la configuration des lieux : nature des alignements, implantation des bâtiments, forme des toitures, présence ou non de cours et de végétation, hauteurs variables, …

Outre les qualités intrinsèques du bâti, ces « vues » constituent un élément patrimonial spécifique du village.
Les travaux de requalification de certains de ces espaces publics, entrepris et réalisés récemment par la commune révèlent, valorisent ou accentuent ce potentiel.

Une perspective à valoriser: rue de Pranly

PHOTO 4
Sur la rue du 8 mai, à l'entrée du village, aboutissent trois voies. Le manque de signalétique ne permet pas au visiteur le choix de sa route.
La fontaine contre la clôture de jardin rue du Tabot n'est pas mise en valeur.
Les poteaux télégraphiques rythment la perspective vers le donjon et l'Eglise.
Revêtements des sols de type routier.

La rue du 8 mai
AVANT travaux
extrait du PAB - décembre 2009

l'effacement des réseaux et le traitement des sols
accentuent et valorisent la perspective sur le donjon

et APRES

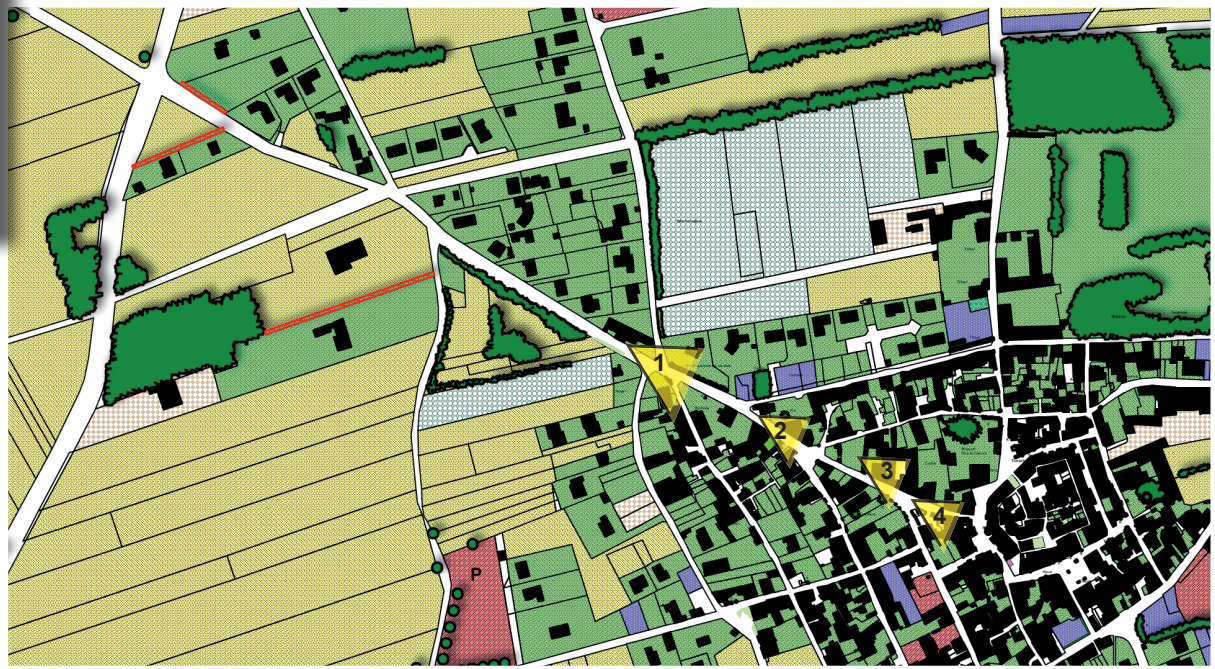
4

3

Rue du 8 mai

Un des principaux axes d'accès dans le bourg, la rue du 8 mai offre des perspectives progressives sur les quartiers du village et le donjon. Grâce à des éléments marquants :
- murs de clôture
- rôle de la végétation, jeu minéral/végétal
- élément de petit patrimoine.

La requalification récente dont elle a profité, en libérant l'espace des réseaux aériens et en soulignant le bâti et les murs de clôture, accentue les effets de perspective.



Rue de la Garenne

Le cheminement, qui conduit vers le village depuis le parc de stationnement aménagé en entrée, offre des séquences variées.
L'encadrement des vues passe d'un environnement à des ambiances de plus en plus minérales : le village dévoile sa structure historique alors que la vue reste axée sur le donjon.
Comme pour la précédente, les éléments de valorisation devront être préservés et confortés : haies, alignements des murs, volumétrie des constructions, plantations,

La rue de la Garenne AVANT travaux

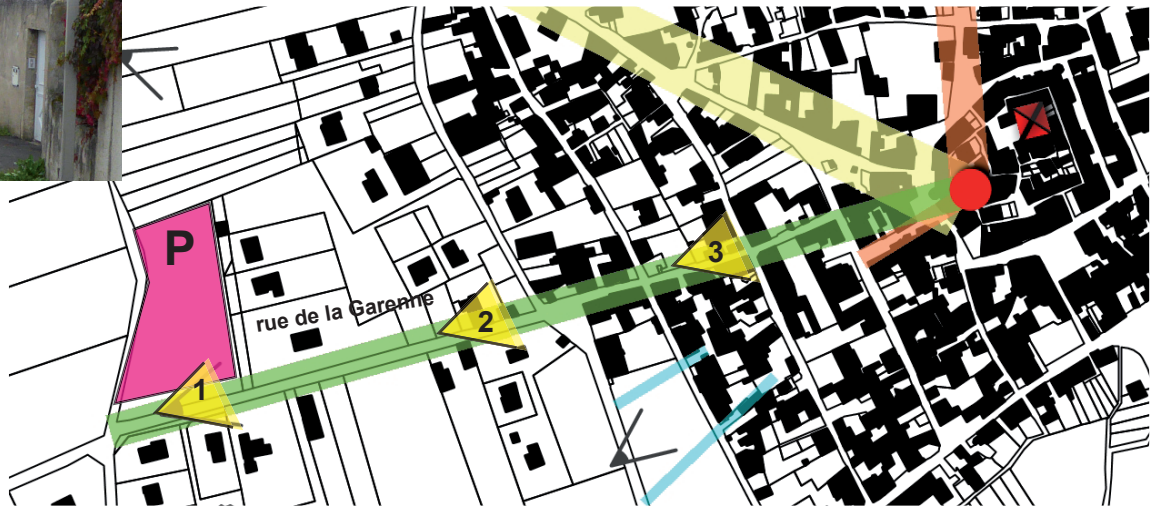
extrait du PAB - décembre 2009
Suite à la réalisation des études PAB, la commune a engagé une première campagne de travaux qui a concerné la rue du 8 mai, la rue de la Mairie et la rue de la Garenne, où ils viennent de se terminer fin 2017.

et APRES

3

2

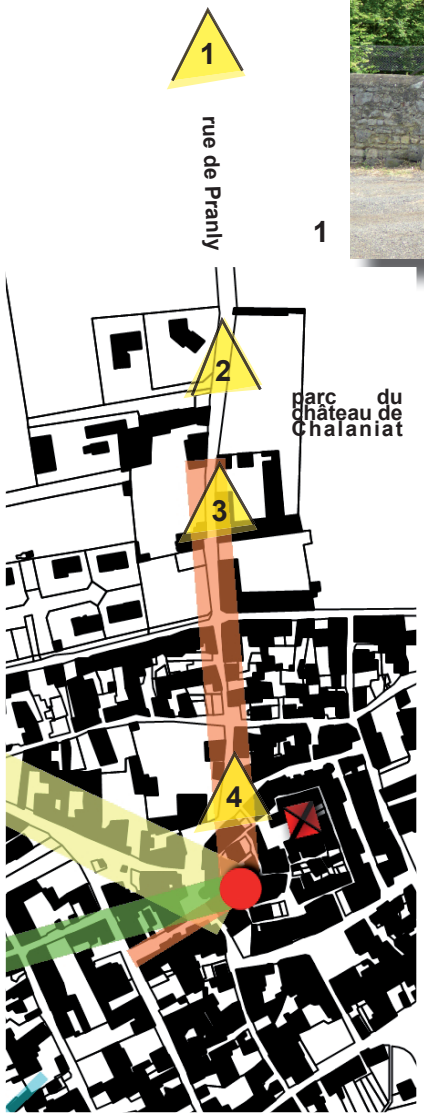
1



RAPPORT DE PRESENTATION

Rue de Pranly

1



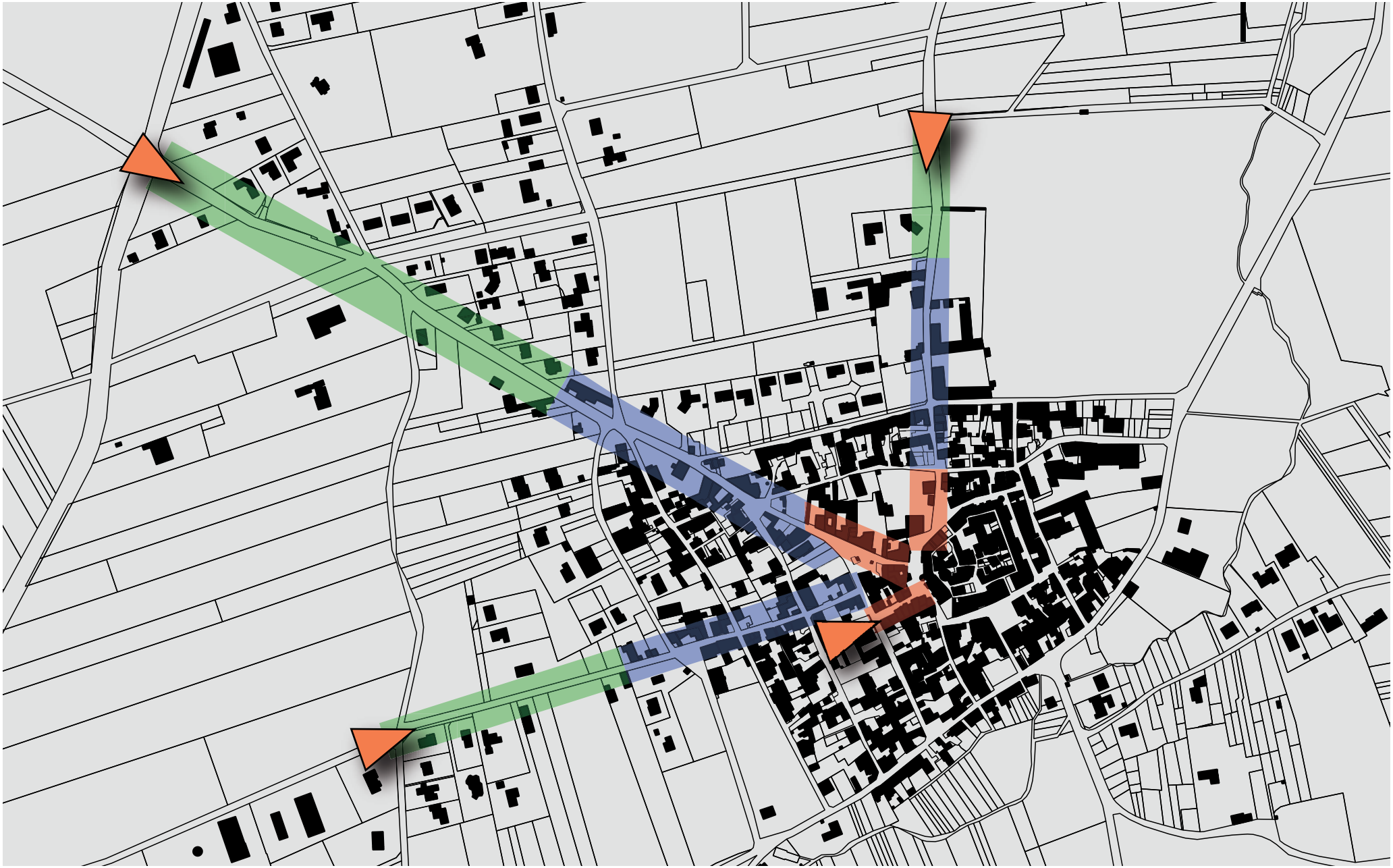
Sans doute plus intimiste que les deux précédentes, la rue de Pranly constitue un cheminement de grande qualité, décomposé en trois épisodes :
- l'entrée, au croisement du chemin rural, offre une ambiance particulièrement champêtre, dominée par les frondaisons des arbres du parc de Chalaniat
- les hauts murs de clôtures des deux domaines anciens, accentuent les lignes de perspective
- le dernier tronçon, qui traverse le village, s'enrichit des façades et des volumes des constructions limitrophes, en contraste avec la verticalité et le dessin strict du donjon.

Les ambiances de ces deux derniers secteurs sont dévalorisées par le traitement actuel des sols.

2

3

4



VALORISER LES PERSPECTIVES ET LES CONES DE VUE SUR LE DONJON

Les perspectives devront faire l'objet d'une attention particulière dans l'AVAP :
la réglementation devra, notamment, garantir la pérennité des différentes séquences sans nuire à l'harmonie d'ensemble :
- préservation des cônes de vues
- qualité et caractères des alignements : continuités ou discontinuités
- hauteurs des constructions
- aspects des façades (matériaux, couleurs, …)
- traitement des sols et du végétal

secteurs périphériques ou d'urbanisation récente
ambiances dominées par le végétal : alignements, haies

extensions anciennes du village - faubourgs
les perspectives sont soulignées par les murs de clôture et le végétal en arrière plan

coeur de village
les alignements (constructions, clôtures) se densifient. Priorité du minéral

2.5 – des espaces publics à valoriser

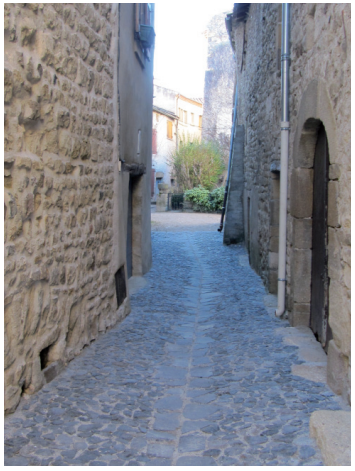
Depuis 1996 (ruelles du fort), la commune a engagé un important programme de requalification des espaces publics.
Certaines des rues et des places ont bénéficié de travaux complets (enfouissement des réseaux, réfection des sols, plantations, ...) qui en ont transformé l'image (mettre photos) et révélé la qualité de certaines perspectives.

La «Place» et celle du Chapitel - le pourtour du fort

Excepté celle de l'Ormeau, les places principales du bourg n'ont pas évolué : elles constituent pourtant des espaces essentiels autour desquels s'est développé le village médiéval

Ces deux espaces contigus au nord et nord-est du bourg, se trouvent sur le pourtour du fort, dans la continuité des rues qui le contournent sur toutes les faces : ces espaces seront à traiter en harmonie avec les travaux réalisés.

Une utilisation différente des matériaux, de leur mise en oeuvre et de leur répartition sera à rechercher pour mettre en valeur les caractères particuliers de ces espaces : souligner le tracé de l'ancien fossé et du rempart, valoriser les dimensions «urbaines» de la place principale.



Poursuivre la requalification des venelles du fort

le tour du fort

- harmoniser le traitement des sols pour souligner la limite du fort et évoquer le tracé du fossé

- une réflexion sur l'aspect des façades

LEGENDE

- aire de stationnement
- place ou placette

restauration des espaces publics :

- récente (2012-2017) : enrobé grenaillé et pavé de basalte
- plus ancienne ( ) : enrobé noir et petite rive en pavage de basalte ou caniveau central

Intérieur du Fort

- dallage opus incertum
- restauration récente galets basaltique éclatés
- axes principaux de desserte

La place du chapitel
avant démolition d'une loge

Refermer le fort sur l'emprise du bâtiment démoli, en conservant un accès suffisant à l'église

La place principale

certainement la plus ancienne : en arrière plan une façade conserve les éléments d'une ancienne échoppe, au premier plan : la grande fontaine du village ...

Une réorganisation et une requalification s'imposent pour valoriser les éléments patrimoniaux

VALORISER LES ESPACES PUBLICS

Préconiser un éventail de matériaux et de techniques de mise en oeuvre permettant de valoriser les caractères historiques et urbains des espaces publics (traitement et aspect des sols, signalétique, mobilier, plantations...)

RAPPORT DE PRESENTATION

2.6 – des techniques et des matériaux valorisant

à quelques exceptions près (église et toits caractéristiques des maisons «bourgeoises» en ardoise) : un paysage harmonieux des toitures de tuile canal

vue sur le fort : hier ... l'omniprésence de la tuile canal

aujourd'hui ...

le fort est particulièrement sensible

vues directes depuis le donjon

son environnement proche ou lointain l'est aussi ...

mitage du paysage par les toitures de fibro ciment

un choix de matériaux et de techniques à graduer en fonction de l'impact visuel

Si les formes générales ou certains des éléments constitutifs des différentes architectures présentes dans le bourg l'enrichissent de leurs diversité, une harmonie d'ensemble persiste grâce au maintien des matériaux, des techniques, des couleurs qui étaient généralement utilisés.

des perspectives de qualité sur le donjon et le village, en entrée et périphérie de bourg ... au même titre que les façades les toitures sont les faire valoir du patrimoine ...

Le toit et la tuile

Premier élément perçu depuis les lointains, le toit est une des composantes essentielles de l'architecture. Ce paysage de toitures est également une donnée fondamentale du patrimoine dans les perspectives ouvertes sur le bâti depuis certains espaces publics et la terrasse du donjon.

La tuile creuse, qui a succédé aux couvertures végétales au 19è siècle, s'est imposée comme le matériau le plus adapté aux besoins et contraintes de l'architecture classique : produite localement, durable, elle s'adaptait aisément à toutes les formes de couvertures, quelque soit leurs irrégularités.

Mais si les toits ont généralement conservé leur faible pente, adaptée au matériau d'origine, les «modes » ou la recherche d'économies ont introduit de nouveaux matériaux : tuiles mécaniques de terre cuite rouge dans le meilleur des cas … tôles ou fibro-ciment, dans les pires, rivalisent avec la « tige de botte » et menacent, à terme l'effacement du caractère historique du village.

Une utilisation raisonnée des différents modèles de tuile doit être garantie : selon la situation de la construction (nature du secteur concerné, degré de perception de la toiture), de ses caractères architecturaux (tuiles plates mécaniques et ardoises se justifient sur certains bâtiments ou modèles) et de l'harmonie d'ensemble (interdiction d'aspects hors contexte).

alternances d'aspects : dégradé des enduits

La façade et la maçonnerie : composition, aspect et couleurs

La façade est l'expression privilégiée de l'architecture. Chaque période a inventé ou utilisé un mode de composition particulier, dicté par les objectifs recherchés tant du point de vue pratique (l'éclairage des locaux) qu'esthétique (disposition des ouvertures, éléments de décor, …), en utilisant les matériaux disponibles et leurs qualités.

La majorité des constructions de La Sauvetat répond aux règles de symétrie qui se sont imposées depuis l'époque classique : dessin des ouvertures et des menuiseries, surfaces, disposition dans la façade.

La nature et l'aspect des murs, correspondent, de même, à des logiques rationnelles, récurrentes dans la région :

- les petits moellons de calcaire, exploités localement, permettaient des appareillages très réguliers, soulignés par des joints horizontaux « beurrés » qui accentuent les effets d'ombre et de lumière. Ces maçonneries, qui demandent dextérité et … patience, étaient réservées aux constructions jugées « secondaires » (murs pignons, dépendances, annexes) et restaient apparentes, la maçonnerie suffisant à son « décor »

des matériaux et des appareillages

- les façades de l'habitat, que l'on habillait d'un enduit (la chaux étant plus onéreuse que la pierre, l'enduit était un « marqueur social ») étaient édifiées de manière plus grossière : moellons et joints irréguliers, consolidés par les encadrements d'ouverture et des chaînages d'angles en pierre de taille plus dure (arkose de Montpeyroux pour la plupart)

Cette distinction, encore très bien représentée dans le bourg, a été oubliée, au profit de deux modes contradictoires :

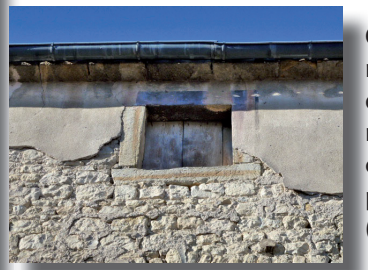
- celle de l'enduit « protecteur » et de la façade « redressée», encouragée par l'apparition et l'expansion de produits industrialisés, dont le ciment est le plus caractéristique ... ainsi que le plus néfaste pour les maçonneries de pierre

RAPPORT DE PRESENTATION

- celle du « décroutage » systématique, de la « valorisation» des matériaux «naturels » qui met à nu des maçonneries faites pour être cachées, supprime la protection apportée par l'enduit (érosion, gel) et prive la construction d'une protection contre les déperditions énergétiques.

La couleur est également dépendante des modes : après celle de l'enduit clair (voire blanc), de l' « ocre » décliné en « clair », « rosé », etc , celle de la polychromie s'impose dans les villages anciens … comme dans les lotissements.
Aucun exemple d'une couleur autre que la couleur naturelle de l'enduit ou du badigeon, n'est présent à La Sauvetat, exception faite de quelques enduits de type «tyrolien » en vogue dans les années 1940-1950 (constructions neuves ou restaurations de l'époque).

Les enduits et les badigeons anciens conservés offrent une variété de tons «naturels» qui se nuancent selon la nature et la composition des mortiers (sable, chaux, …).



Quelques vestiges témoignent d'un souci de décor : encadrements, corniches et chaînages soulignés par une teinte foncée (bleu ou violet).

l'enduit ciment est inadapté à la pierre locale :

sous l'action de l'humidité et du gel, il se désolidarise par «plaques», en entraînant la surface de la pierre

Un des objectifs de l'Avap sera de promouvoir le retour à des solutions adaptées à la nature et à l'aspect des maçonneries existantes :

- l'alternance et la juxtaposition des différents types d'aspect, constituent un élément majeur pour préserver les qualités de l'architecture

- un enjeu technique : la bonne utilisation des matériaux est un facteur de longévité

- le choix de la couleur (enduit et joints) sera soigneusement étudié :
à La Sauvetat aucune trace ancienne ne justifie l'introduction de couleurs vives ou pastels dans un bâti traditionnel dont l'harmonie repose sur des variations délicates de gris ou de blancs cassés.

RAPPORT DE PRESENTATION

2.7 – insertion et qualité des constructions contemporaines

L'urbanisation récente qui s'est principalement développée autour du village traditionnel, s'est également introduite dans certains des îlots périphériques ou les franges des quartiers anciens.

Les constructions nouvelles, de type pavillonnaire, y ont introduit un «vocabulaire» nouveau et stéréotypé (implantations, formes, volumes, matériaux et aspects, ...) en rupture avec les modes de composition et les logiques anciennes.
Ces «architectures» contemporaines et leur techniques se retrouvent également dans certaines opérations de «rénovation», réalisées sur des bâtiments antérieurs qu'elles ont privé de leur caractère d'origine.

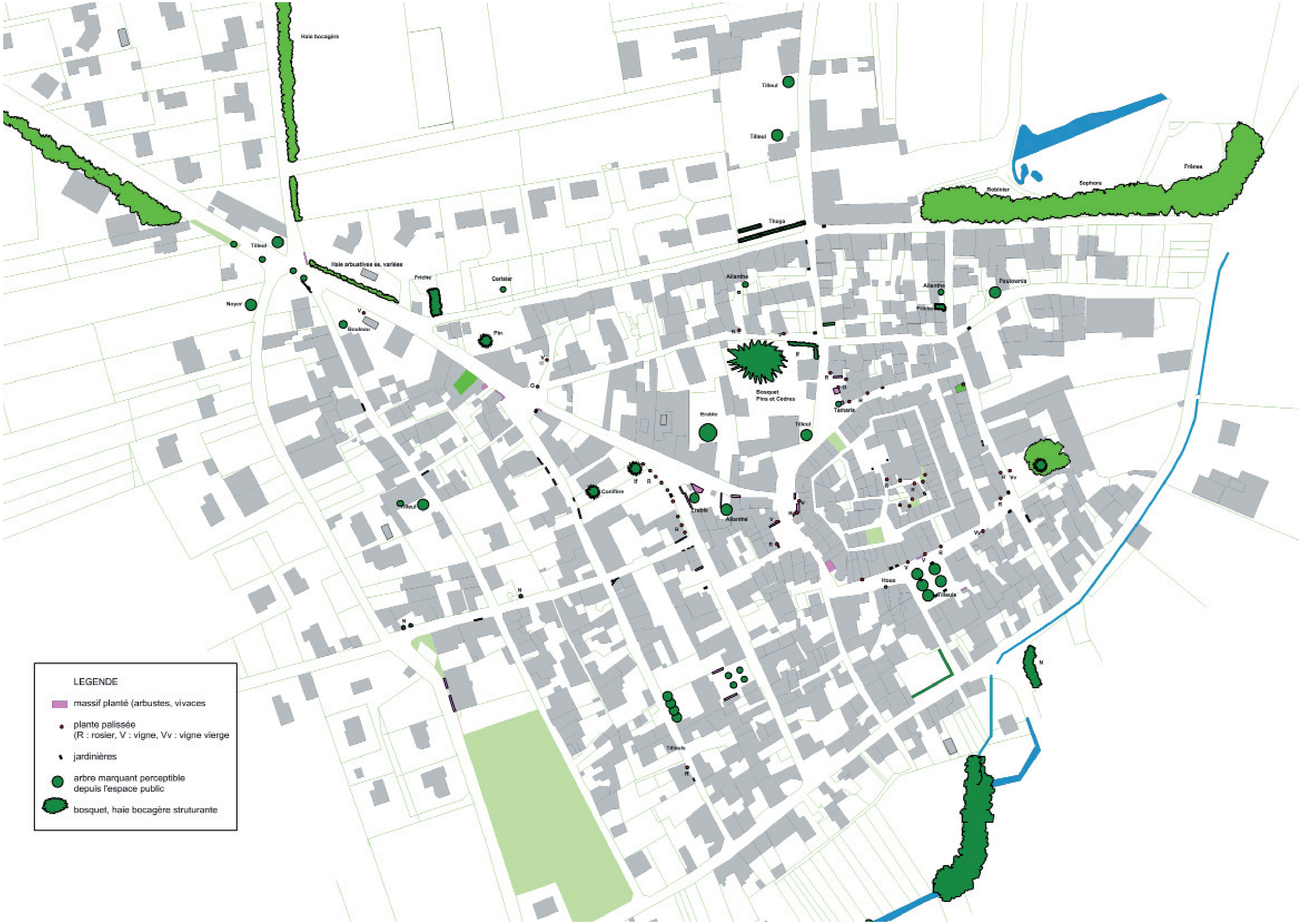
S'il ne peut être question d'interdire au village d'évoluer, la problématique posée par ces constructions «contemporaines» doit être envisagée de manière à favoriser leur meilleure intégration dans ou autour du bourg.

Par une réflexion sur les moyens d'une insertion dans la structure traditionnelle :

- implantation dans les alignements (traitement du pourtour des parcelles -murs existants à conserver ou murs à créer)
- choix des formes et des volumes
- matériaux et aspects des toitures et des façades, couleurs
- végétation d'accompagnement ...

Le contraste est grand entre le traitement des limites du centre bourg et celui des jardins des espaces résidentiels contemporains banalisés (muret en moellons non enduits, haies monospéficiques...).

Un des objectifs de l'Avap sera de préconiser les moyens à mettre en oeuvre pour assurer la meilleure insertion des constructions neuves ou améliorer (à l'occasion de travaux futurs) celles des constructions récentes dans le cadre bâti ancien


LEGENDE
massif planté (arbustes, vivaces
plante palissée
(R : rosier, V : vigne, Vv : vigne vierge
jardinières
arbre marquant perceptible
depuis l'espace public
bosquet, haie bocagère struturante

RAPPORT DE PRESENTATION

2.8– végétal et minéral : des composants indissociables ...

Les plantations privées accompagnent ponctuellement les façades et participent à l'animation et à la valorisation de l'espace public. La présence de vigne palissée sur les façades exposées au sud est récurrente dans le centre du village

Les aménagements récents rues du 8 mai et de la Mairie ont été accompagnés de quelques plantations ponctuelles de massifs arbustifs en pleine terre et de rosiers palissés.

Les arbres qui émergent au-dessus des hauts murs de clôture sont autant de points d'appels visuels qui contrastent avec le caractère minéral du centre historique. Le tilleul est l'essence la plus présente.

Les faibles dimensions des espaces publics du centre bourg limitent la présence des arbres.
La place de l'Ormeau est la seule place qui soit arborée. Réaménagée il y a une vingtaine d'années, elle a été plantée de cinq tilleuls

La densité des constructions du centre ancien laisse peu de place à la présence et à la perception du végétal tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

Selon la structure et l'histoire des quartiers, la végétation s'impose où s'efface :

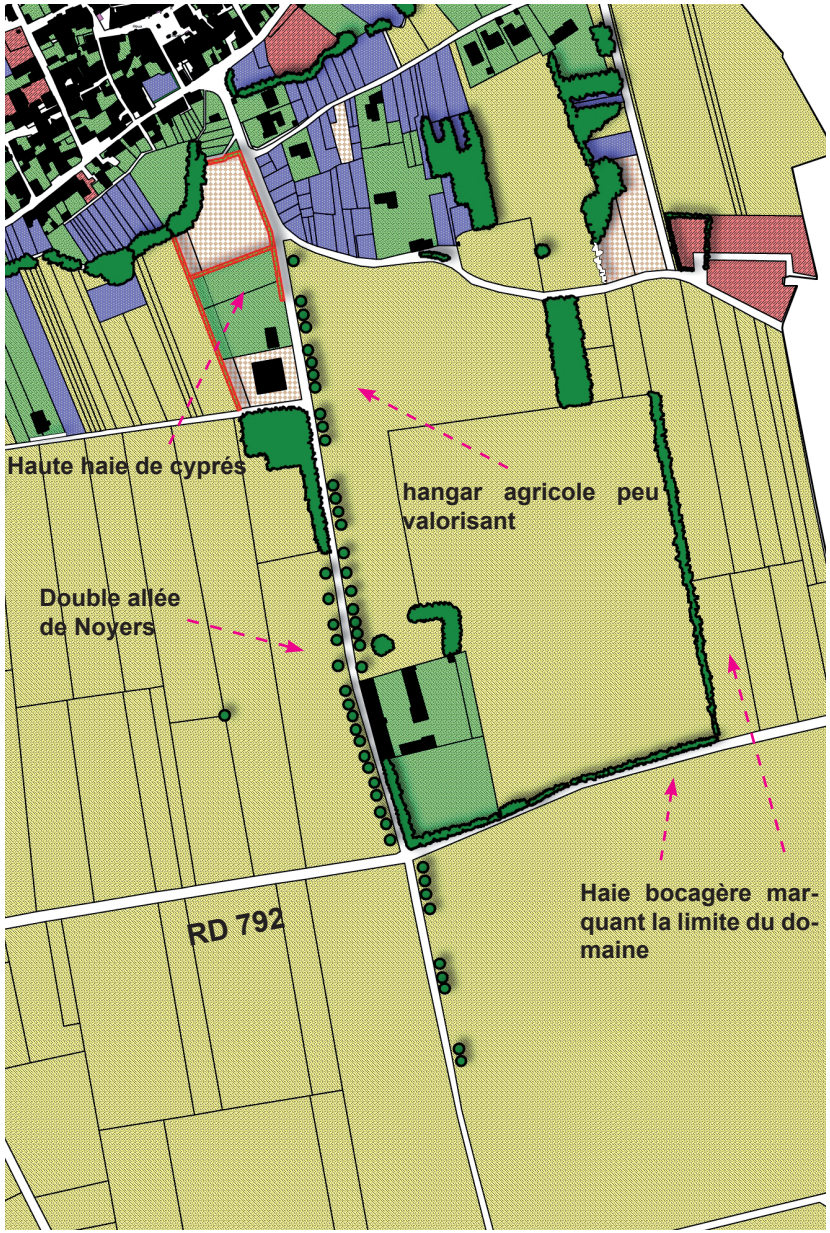
- avec son ancien statut de «refuge» et ses espaces publics restreints, le fort est et doit rester très minéral. La seule parcelle actuellement plantée démontre assez bien l'incongruité de son caractère «champêtre» ou «jardiné» qui, loin de remplacer les constructions antérieures, accentue l'effet de «perte» due à leur démolition.

- une utilisation restreinte peut s'envisager sur le pourtour extérieur du fort et les places contiguës (la «Place» et celle du Chapitel) pour accompagner le bâti

- dans les faubourgs, les cours et jardins, plus nombreux et d'étendues variables en fonction de leur implantation, sont le support d'une entrée progressive du végétal dans le village

Au même titre que les formes et les «détails» de l'architecture, une utilisation raisonnée du végétal peut renforcer le caractère patrimonial et les ambiances des différents quartiers du village :

adapter les plantations au caractère historique et architectural des différents quartiers en privilégiant des essences locales et traditionnelles.



La Sagne : un domaine et une allée majestueuse

Le domaine semble relativement récent, le nom n'apparaissant qu'au 17è siècle : la description qu'il en est alors donnée évoque un domaine homogène, entouré sur ses quatre faces par des chemins.

Les bâtiments, le parc et les terres adjacentes, ont conservé les dispositions anciennes, du moins telles apparaissent sur le cadastre de 1819.
Adossée au long mur qui le clôture à l'ouest, la maison, au volume imposant et à l'architecture classique, est la partie la plus perceptible de l'ensemble, environné de végétation. Seules des vues lointaines permettent d'observer les dépendances et le front est de la propriété : une partie du mur de clôture est conservé ainsi que deux des pavillons d'angle représentés au 19è siècle.

Accompagnés par la végétation (parc et alignement le long du chemin) les bâtiments forment un ensemble encore très représentatif et d'une grande valeur patrimoniale.

3 LES DOMAINES AGRICOLES

Deux domaines, d'origine médiévale ou postérieure, complètent l'occupation du territoire. Ils se concrétisent encore aujourd'hui par des architectures et des espaces plantés ou agricoles (parcs, prairies, ...) d'un intérêt remarquable.

Parce qu'ils participent au patrimoine communal, ces domaines sont à préserver et à valoriser au même titre et dans les mêmes conditions que l'architecture traditionnelle et l'environnement paysager du village :

- conditions de restauration et de transformation du bâti

- traitement des parcs, jardins et espaces adjacents

- valorisation des silhouettes dans les perspectives

Le tracé de la RD 03 à près de 400 m d'altitude marque la limite entre la plaine et le versant du puy de Saint-Sandoux.
La route offre une vue directe sur le vallon et le domaine de Lieu-Dieu derrière lequel se dresse le Puy de Corent.
Le tout constitue un ensemble paysager d'une grande qualité.

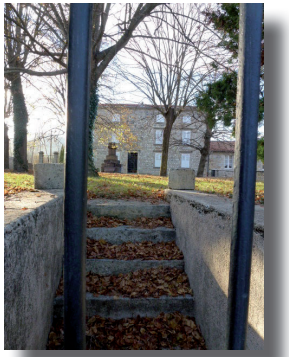
Le Lieu-Dieu : un domaine d'origine médiévale au fort impact paysager

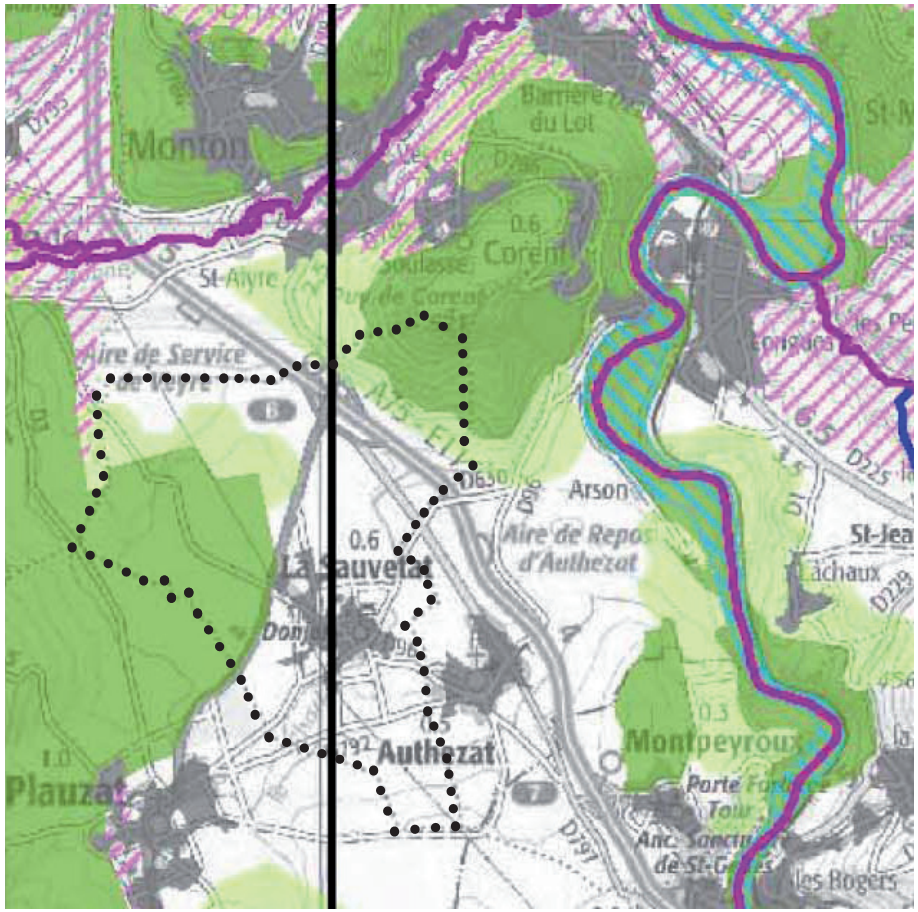
Le domaine, aujourd'hui privé, est d'origine ancienne : il correspond à un monastère de religieuse, fondé avant la fin du 12è siècle, et son implantation sur le site, semble appartenir à une phase importante de valorisation des marais de la narce.

Après avoir perdu ses fonctions ecclésiastiques pour n'être plus qu'une simple exploitation agricole, le domaine est vendu comme bien national en 1791.
Aux bâtiments d'origine, indiqués sur le cadastre de 1819, sont venues s'ajouter des constructions nouvelles qui referment une cour. L'ensemble s'ouvre sur un jardin d'agrément et un parc arboré.

Les façades perceptibles ne révèlent aucun témoignage de l'origine médiévale des constructions, excepté peut être une pierre sculptée, encastrée dans un des pignons récents (remploi ?).
Les constructions aux façades «classiques» sont de grande qualité, tant du point de vue architectural (volumétrie, dessin, ...) que des techniques. Les maçonneries des dépendances agricoles, en particulier, présentent des appareillages de petits moellons de diverses natures (calcaire, volcanique, arkose) soigneusement agencés.

La cour, cloutée de galets, et le jardin d'agrément participent et accentuent l'intérêt patrimonial de l'ensemble.

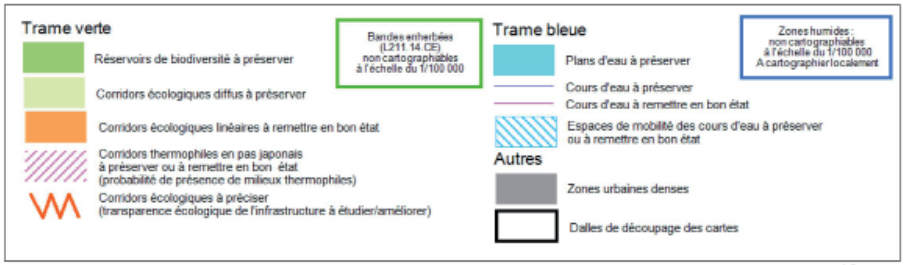




Le maintien de la trame végétale constitue un élément important non seulement en termes de paysage mais également pour la biodiversité dans un contexte de prédominances des grandes cultures sans maillage de haie.

Les objectifs de protection sont
en accord avec le Schéma Régional de Cohérence écologique et les secteur à enjeux environnementaux (ZNIEFF).

La trame bleue n'apparaît pas sur la carte mais la qualité de l'eau est un facteur de qualité environnemental important. La qualité de sa ripisylve joue également un rôle déterminant tout comme les zones humides limitées sur la commune du fait du drainage des terres cultivées



16

4 INTEGRER L'AVAP DANS UNE DEMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

4.1 – préserver l'environnement

Les zones protégées et les corridors écologiques ne seront pas impactés par les zones d'urbanisation prévues :
- les parcelles bâties limitrophes au ruisseau présentent peu de risques de constructions nouvelles
- la préservation des corridors de bio-diversité ne pose pas de problèmes importants sur le territoire : à l'exception de l'autoroute, il n'y a pas d'obstacle important et les corridors communiquent facilement grâce aux zones agricoles.

Dans le cadre de l'AVAP, cet état est préservé par le classement en zones naturelles non constructibles de grands secteurs de terres agricoles et de jardins.
Le Charlet, qui longe le front nord et nord-ouest du village et les zone de jardins qui l'environnent, protégés de l'urbanisation (par un secteur NP), constituent un corridor «intra-muros».
Les jardins et les parcs des domaines insérés dans la ville, font de l'emprise urbaine une zone perméable qui prolonge la trame verte, et contribuent à la qualité du cadre de vie.

4.2 - Développer les énergies renouvelables

Les conditions d'exploitation des énergies renouvelables prennent en compte, d'une part les ressources et potentiels locaux et, d'autre part, les objectifs de protection du patrimoine bâti et paysager.

Le territoire communal bénéficie d'un régime éolien favorable mais l'implantation d'éoliennes est contradictoire avec la préservation des paysages.
Dans et autour du centre-bourg, cette implantation ne peut être envisagée : l'urbanisation dense ne permet pas les reculs imposés par les nuisances sonores et visuelles engendrées par les éoliennes domestiques.

Le sous-sol semble réunir des capacités d'exploitation de l'énergie géothermique : par la discrétion des systèmes et des équipements, cette solution favorise la protection des paysages bâtis et naturels. Elle peut être envisagée dans l'emprise de l'AVAP, mais reste assujettie à des conditions de mise en oeuvre restrictives (surface de terrain, accessibilité par les engins de forage, ...).

Les pompes à chaleur air/air, moins rentables, constituent une solution plus facilement adaptable : leur implantation peut être autorisée sur le territoire de l'AVAP si elles s'inscrivent discrètement dans le contexte bâti et paysager.

L'ensoleillement important de la région incite à considérer l'énergie solaire comme une des meilleures solutions, mais son utilisation doit être envisagée avec précaution dans certains secteurs, en particulier dans l'AVAP.
Deux échelles sont à prendre en compte :
- celle des constructions : les toitures font partie intégrante de l'architecture d'origine et toute modification par ajout d'élément rapporté peut remettre en cause les qualités patrimoniales des édifices
- celle des ensembles bâtis : les toits du village, encore peu modifiés, composent un ensemble cohérent et harmonieux.

La tuile de terre cuite rouge reste l'élément essentiel : les plans irréguliers des toitures, les infinies variétés de nuances de la terre cuite, composent de véritables «paysages», perceptibles en vues lointaines ou rapprochées, et un patrimoine à préserver.

Les objectifs «d'un développement durable» se résument dans une démarche responsable, d'économies (espaces, énergie), de respect de l'environnement et des habitants, d'aujourd'hui et de demain. Il ne s'agit plus de consommer sans raison mais de raisonner sa ou ses consommations de manière à satisfaire ses besoins sans gaspillage.

Dans le cadre d'une procédure telle que l'AVAP, ces objectifs se concentrent sur quelques questions clés : préserver les équilibres environnementaux, économiser l'énergie, réduire les pollutions et les risques de réchauffement climatique, garantir à soi-même et aux autres, un environnement plus sain.

Dans les secteurs de grande valeur patrimoniale, concernés par l'AVAP, les objectifs de développement durable doivent se conjuguer avec ceux visant à préserver et valoriser le patrimoine, qu'il soit bâti, paysager ou naturel.
Un juste équilibre doit être recherché, qui permettra de diminuer l'impact énergétique des constructions, les pollutions inhérentes aux matériaux (énergie grise dépensée par la fabrication, le transport et la destruction en fin de vie) tout en conservant le caractère architectural et les ambiances traditionnels.

Dans la plupart des cas, les constructions existantes ne pourront être transformées en constructions «passives» mais leur consommation énergétique pourra être réduite par l'amélioration des installations existantes : le remplacement d'équipements de chauffage obsolètes par des équipements plus rentables, la mise aux normes des installations électriques ou la restauration des fenêtres existantes peu suffire à modifier sensiblement les conditions.
La démarche qui vise à améliorer l'existant avant de détruire et de remplacer à neuf est la première démarche «durable», elle est aussi la plus «économique».

Les économies d'énergie dépendent également de l'usage que l'on fait des installations et des équipements : occulter les fenêtres en période de grand froid ou de grande chaleur, évite les déperditions ou la nécessité d'une climatisation, la bonne ventilation (manuelle ou mécanique) des locaux assure une meilleure qualité de l'air et une plus grande pérennité des bâtiments, une régulation de la température intérieure permet de chauffer les pièces en fonction des besoins réels ...

Dans le bâti ancien qui présente, en lui-même de bonnes conditions, le développement durable revient le plus souvent à redécouvrir de simples pratiques dictées par le bon sens.

L'implantation de capteurs solaires (thermiques et photovoltaïques) et le risque de «mitage» qu'elle entraîne doit être autorisée avec circonspection : dans certaines zones, particulièrement sensibles (perceptions, caractère historique, ...), les capteurs solaires doivent être prohibés (au même titre que les châssis de toit).
Ils restent possibles dans les secteurs plus récents, sur les constructions de moindre valeur patrimoniale ou architecturale et sur les constructions neuves.

L'implantation peut se réfléchir autrement : des implantations discrètes sont souvent possibles sur les constructions annexes (existantes ou à créer) ou dans les jardins, en appui contre un mur ou un talus. Ces implantations sont envisageables dans l'AVAP.

L'une des énergies renouvelables les plus facilement adaptables aux préoccupations de l'AVAP est le bois : matériau naturel et écologique par excellence, il impose peu de contraintes (sinon celle du stockage) et peut facilement s'intégrer dans les constructions existantes (poêles, cheminées, foyers fermés, chaudières). Le seul impact sur l'aspect extérieur est l'éventuelle construction d'un conduit et d'une souche de cheminée.

L'AVAP préconise des solutions différentes adaptées à chacun des types de constructions

- les constructions traditionnelles

Le village s'est développé sur un plan plus ou moins resserré, selon les époques. Dans ce contexte, la plupart des constructions anciennes (médiévales et classiques) ont adopté le modèle de la maison bloc en hauteur : elles s'appuient les unes contre les autres, s'ouvrent sur les espaces publics par des façades étroites et «se réchauffent» mutuellement.
Les déperditions énergétiques sont amoindries par la constitution des murs en double parement de pierre, blocage de moellons et mortier de chaux : l'épaisseur des maçonneries et la nature des matériaux garantit aux murs une inertie thermique importante, qui peut être renforcée par un enduit en bon état sanitaire.
Dans ces conditions l'investissement dans l'isolation thermique doit être réfléchi : il ne sera pas forcément «rentable» et les travaux peuvent se concentrer sur l'isolation des toitures, des menuiseries (principales sources de déperdition) et sur l'isolation intérieure.
L'isolation extérieure, contradictoire avec le respect des architectures traditionnelles et des alignements réguliers de façades, sera réservée à des constructions plus récentes et plus facilement «réceptrices».

- les constructions récentes

Des zones d'extension se sont développées autour du village : on y retrouve un «modèle» nouveau, celui du pavillon individuel, implanté au centre de sa parcelle. Cette urbanisation et les matériaux «modernes» (blocs de béton, brique, ...) augmentent considérablement les déperditions.
Le bilan énergétique, particulièrement mauvais, des constructions antérieures aux années 1970 (aucune isolation thermique prévue avant le premier «choc pétrolier»), celui, à peine meilleur, des constructions postérieures, inversent les priorités.
Ces constructions nécessitent la mise en oeuvre (ou l'amélioration) d'une isolation thermique. Comme pour les précédentes elle peut se réaliser par des travaux intérieurs mais peut, également, intervenir par un placage extérieur : les volumes, généralement simples, sont particulièrement adaptés et les travaux peuvent être l'occasion d'introduire un vocabulaire contemporain.

4.3 – les constructions : un projet architectural adapté à l'environnement et au patrimoine

- les constructions neuves

Pour les créations futures, l'économie énergétique doit être envisagée de manière plus large, dans l'élaboration du projet. Ces constructions qui devront répondre aux nouvelles réglementations peuvent être conçues comme des maisons «bioclimatique», «BBC», etc ... en prenant en compte tous les facteurs propices (exposition, implantation, forme, ...). Dans ces conditions la question de l'isolation thermique, qui pourra être extérieure et participer à l'architecture générale, n'est qu'un élément de réponse parmi d'autres.

Le développement durable est une démarche globale qui s'exprime à tous les stades du projet architectural, dans des conditions différentes selon la nature de l'opération (restauration ou construction neuve).

réhabiliter ...

Reconquérir l'existant plutôt qu'étendre l'emprise du bâti, s'inscrit implicitement dans une démarche «durable» : elle permet une économie d'espace, favorable à la sauvegarde des équilibres environnementaux et une réduction de l'investissement.

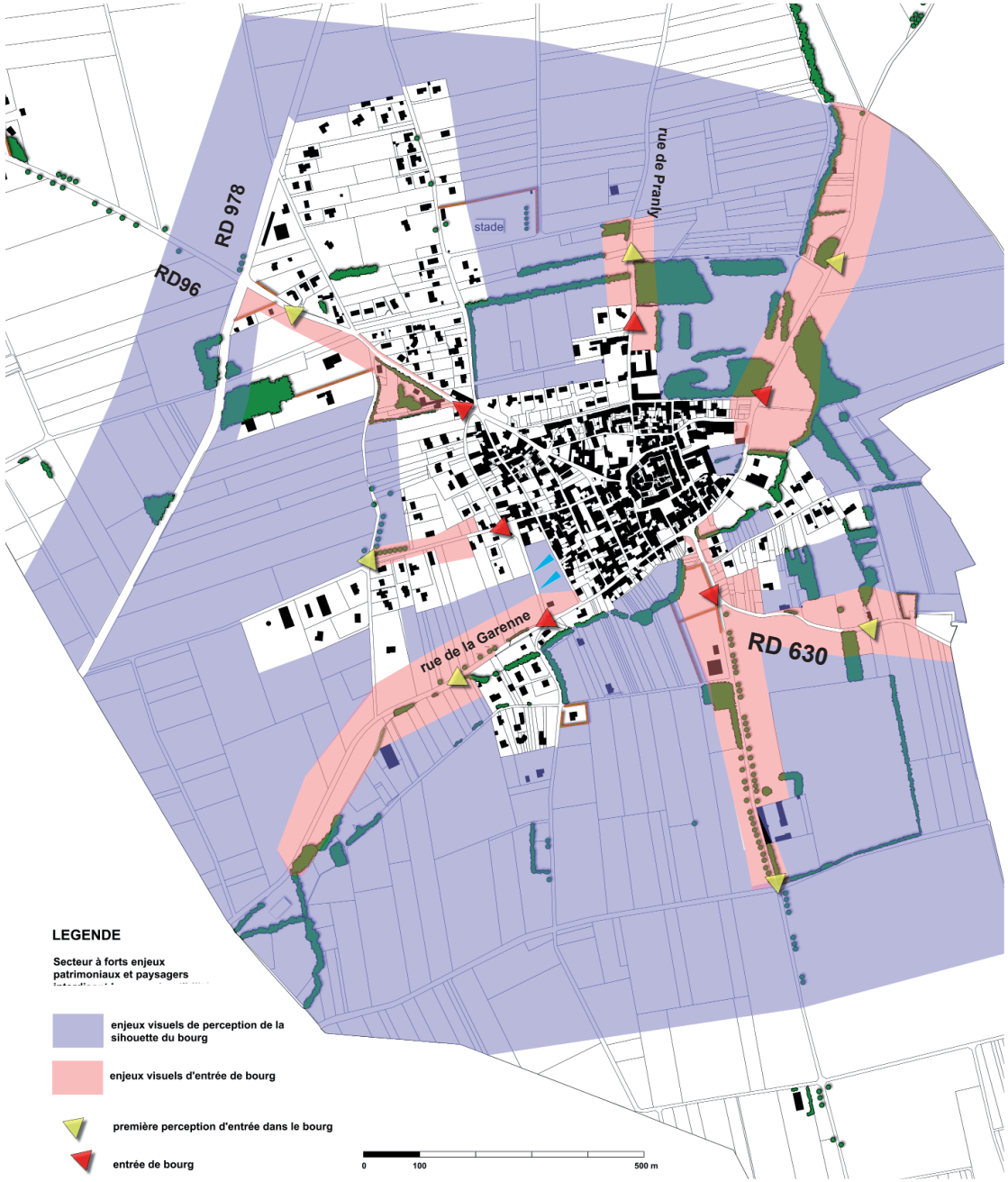
L'utilisation de matériaux et de techniques traditionnels, qui peut être préconisée ou imposée par l'AVAP, n'a pas seulement une valeur esthétique. Leur usage au fil des ans a démontré leur solidité et leur longévité et, dans le cas de travaux de restauration, ils assurent également une meilleure compatibilité avec l'existant que les produits «modernes» (l'exemple le plus représentatif est celui de l'enduit ciment, utilisé jusqu'à présent en dépit des dangers sanitaires qu'il induit sur les maçonnerie de pierre).

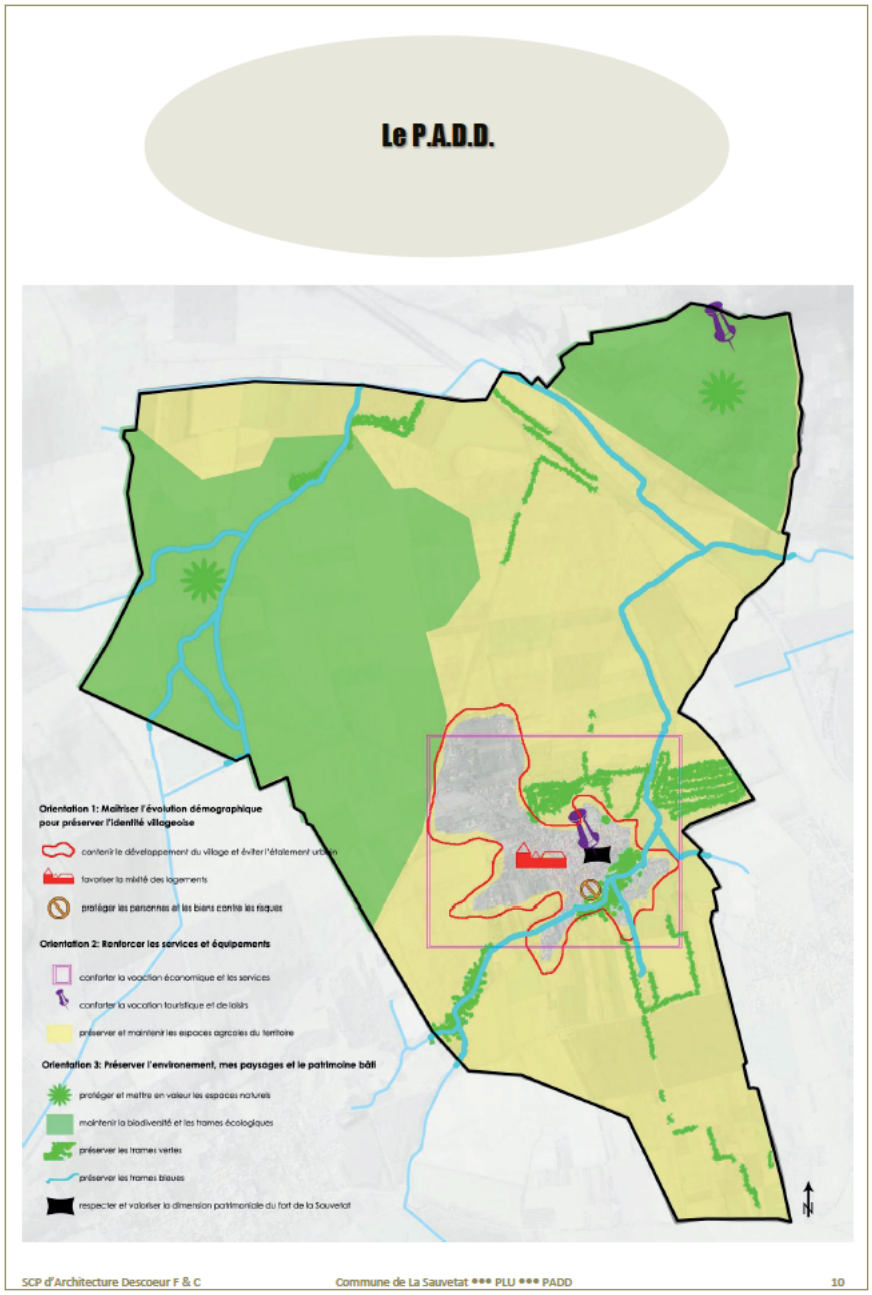
De plus, lorsqu'elle est possible, l'utilisation de matériaux locaux (pierre ou bois d'origine régionale, matériaux de réemploi, ...) limite les frais et les nuisances des transports : elle présente un impact écologique parmi les plus faibles, avec un cycle de vie long (possibilités de réparation, de modification ou de réemploi) et de bonnes conditions de recyclage ou de destruction en fin de vie.

construire ...

Les sites retenus pour les futures extensions du village sont déterminés par leur faible impact paysager et leur proximité immédiate du village, qui permet de minimiser les travaux et investissements nécessaires à la viabilisation et à l'accessibilité piétonne et automobile des terrains.

Le développement durable pourra également s'exprimer à l'échelle des constructions par une implantation intelligente des constructions (orientation, ensoleillement, ...), l'introduction de formes (menuiseries, verrières, ...), de matériaux «écologiques» et de techniques spécifiques (capteurs d'énergie solaire, ...) sous réserve d'une bonne compatibilité avec l'environnement bâti et paysager du projet.


RD 978
RD96
rue de Pranly
stade
rue de la Garenne
RD 630
LEGENDE
Secteur à forts enjeux patrimoniaux et paysagers
enjeux visuels de perception de la silhouette du bourg
enjeux visuels d'entrée de bourg
première perception d'entrée dans le bourg
entrée de bourg
0
100
500 m


Le P.A.D.D.
Orientation 1: Maîtriser l'évolution démographique pour préserver l'identité villageoise
contenir le développement du village et éviter l'étalement urbain
favoriser la mixité des logements
protéger les personnes et les biens contre les risques
Orientation 2: Renforcer les services et équipements
conforter la vocation économique et les services
conforter la vocation touristique et de loisirs
préserver et maintenir les espaces agricoles du territoire
Orientation 3: Préserver l'environnement, mes paysages et le patrimoine bâti
protéger et mettre en valeur les espaces naturels
maintenir la biodiversité et les trames écologiques
préserver les trames vertes
préserver les trames bleues
respecter et valoriser la dimension patrimoniale du fort de la Sauvetat
N
SCP d'Architecture Descoeur F & C
Commune de La Sauvetat ••• PLU ••• PADD
10

5 - ASSURER LA COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de La Sauvetat reconnaît que le patrimoine paysager, historique et bâti constitue son atout important et sa valorisation, un enjeu primordial pour la commune.
Le projet communal tend vers un développement harmonieux et respectueux de la qualité remarquable du bâti, du paysage et de l'environnement et se traduit par trois orientations fortes :

Orientation n° 1 Maîtriser l'évolution démographique pour préserver l'identité villageoise

Les objectifs de l'AVAP rejoignent ceux du PADD, en ce qu'ils permettront d'expliciter les bonnes conditions permettant :

- de conforter le bâti existant, de favoriser le renouvellement urbain et de «recycler» le foncier, sans nuire à la dimension patrimoniale des constructions, des quartiers et des ambiances qui les différencient
- de définir les éventuelles futures enveloppes à urbaniser, en évitant l'étalement urbain, le «mitage» ou la destruction des éléments patrimoniaux de paysage

Orientation n° 2 Renforcer les services et équipements

Le PADD relève l'importance économique du patrimoine à l'échelle communale et supra communale «La Sauvetat qui renferme l'un des forts villageois préservés d'Auvergne et une commanderie de chevaliers Hospitaliers, est classé au SCOT comme un pôle à potentiel touristique ou récréatif à renforcer. Le puy de Corent est identifié comme un espace à enjeu récréatif à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public».

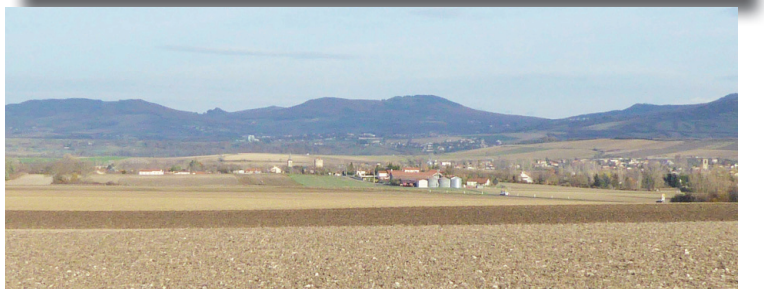
La valorisation du patrimoine, garantie par la mise en place de l'AVAP, participe à cet objectif : elle confortera sa dimension économique et permettra de favoriser le développement et l'accueil de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services.

Orientation n° 3 Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine bâti

AVAP et PADD se rejoignent tout particulièrement sur cette orientation : l'AVAP, renforçant les choix et décisions du PLU : «un des enjeux majeurs est l'équilibre de la préservation de l'identité patrimoniale de la commune et l'inscription de celle-ci dans la modernité : La Sauvetat (...) et ses grandes valeurs patrimoniales et historiques sont notamment identifiées par la mise en place d'une AVAP parallèlement à l'étude PLU (qui) doit tenir compte des zonages définis par l'AVAP».

PLU et AVAP concourent aux même objectifs, en termes :

- de protection de l'environnement : préserver et valoriser les espaces naturels, maintenir la biodiversité et les trames écologiques,
- de préservation des paysages, des trames vertes (structures végétales, petits massifs boisés, ripisylve, haies, arbres isolés, ...) et bleues (ruisseau et narce)
- de protection et de valorisation du patrimoine et du paysage bâtis : du donjon et du fort, considérés comme éléments majeurs et emblématiques de la commune, aux différents quartiers du village.



Les deux démarches sont complémentaires et visent le même but : transmettre l'héritage dans les meilleures conditions, pour lui et pour ses usagers.

Ainsi qu'il est rappelé dans le PADD, l'exigence d'une qualité architecturale et urbaine sur tous les projets est un facteur essentiel pour la qualité du cadre de vie et l'émergence du style d'une époque

Permettre que les réalisations d'aujourd'hui constituent le patrimoine de demain

3 ème partie PERIMETRE ET SECTEURS DE L'AVAP

RAPPORT DE PRESENTATION

1 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP

Les objectifs patrimoniaux et objectifs environnementaux ont été rassemblés en quatre grandes orientations :

1.1 - Révéler la variété du patrimoine

Considérer le patrimoine comme un ensemble solidaire de ses différentes composantes historiques, architecturales, urbaines, et paysagères.

- Identifier et protéger le patrimoine paysager pour ses qualités, enjeux, qualités et fragilités propres et comme écrin pour le patrimoine architectural de la commune

• Identifier

- les cônes de vue principaux, dans un but de préservation et de valorisation des panoramas
- les entités paysagères structurant les avant-plans paysagers
- les structures paysagères représentatives et à fort impact paysager
- les éléments de petit patrimoine, porteurs de mémoire collective et d'une culture locale.

• protéger et valoriser

- encadrer la conservation et la restauration des éléments identifiés
- accompagner les transformations du paysage : développement de l'agriculture, de l'urbanisation

- Identifier et protéger le patrimoine bâti, immeubles, éléments de second oeuvre

• Identifier

- évaluer objectivement la qualité des immeubles la conservation des édifices repérés
- identifier les éléments de second oeuvre patrimoniaux : portes, décors, grilles
- recenser les éléments de petit patrimoine, porteurs de mémoire collective et d'une culture locale.

• protéger et valoriser

- encadrer la conservation et la restauration des éléments identifiés
- mettre en place des régimes spécifiques de protection en ajustant le régime de préconisation à la qualité de l'immeuble
- encadrer la restauration des immeubles remarquables dans l'esprit des dispositions d'origine, en respectant la composition et la modénature des façades
- permettre la réhabilitation des immeubles caractéristiques en valorisant leurs qualités architecturales

- Identifier et protéger les caractéristiques urbaines remarquables

• Identifier

- le tissu et le parcellaire ancien, conservés jusqu'à nos jours pour leur valeur historique et patrimoniale
- les structures urbaines : limites bâties, espaces publics et de transition
- les parcs, jardins ou espaces urbains ayant des qualités patrimoniales ou paysagères
- les arbres ou ordonnancements arborés ayant un caractère paysager ou historique
- la nature des limites (clôtures), des revêtements des espaces publics et des espaces libres privés (jardins, plantations, stationnements) qualifiants pour le village.

• protéger et valoriser

- préserver le caractère urbain des différents secteurs (densité, alignements,...)
- préserver et valoriser le caractère particulier du fort
- conserver et valoriser les limites bâties et les espaces de transition
- maintenir les qualités urbaines et paysagères des parcs, jardins et espaces urbains, des arbres ou ordonnancements arborés identifiés
- porter attention aux traitements des limites (clôtures), des revêtements des espaces publics et des espaces qualifiants

1.2 - Intégrer les préoccupations environnementales

* Valoriser les qualités environnementales du patrimoine existant

- favoriser les solutions d'amélioration énergétique de l'habitat en termes d'isolation, de chauffage, de ventilation et de production d'énergie en tenant compte des qualités thermiques du bâti et de sa valeur patrimoniale
- favoriser la réhabilitation et les mises aux normes des bâtiments en conservant leur caractère
- encadrer les rénovations énergétiques : promouvoir les solutions respectueuses de la qualité architecturale du bâtiment recommander une étude patrimoniale et thermique des immeubles, hiérarchiser et exposer les différentes solutions techniques

* Valoriser les ressources locales et les matériaux durables

- encourager l'emploi de matériaux locaux, durables et recyclables tant sur l'espace public que dans le bâti ancien, afin de permettre la récupération et la réutilisation des matériaux
- favoriser l'usage du bois par rapport au PVC et autres matériaux énergivores.

* Valoriser un urbanisme respectueux de l'environnement

- encourager la réparation ou le complément en mise en oeuvre, plutôt que la démolition-reconstruction
- permettre les constructions nouvelles ou la reconstruction en secteur dense de bâtiments dans la logique du tissu urbain existant
- préserver les espaces vides ou les parcs et jardins structurant l'espace urbain et révélant son caractère polynucléaire.

* Permettre l'installation, sous conditions, de sources d'énergies renouvelables

* Préserver l'environnement naturel

- protection des trames végétales
- préservation et renforcement de la ripisylve le long du Charlet et du ruisseau du Lieu-Dieu

1.3 - Permettre l'adaptation du patrimoine à la vie contemporaine

* Préserver le patrimoine bâti en encourageant sa mutabilité

- favoriser les reconversions d'édifices désaffectés, dans le respect de leurs caractéristiques principales ;
- favoriser l'évolution du bâti en veillant à ne pas dégrader ou altérer ses qualités patrimoniales
- permettre l'adaptation et la mise aux normes des constructions privées ou publiques, pour permettre la continuité d'utilisation
- permettre l'amélioration thermique des immeubles anciens pour en assurer la pérennité

* Préserver le patrimoine naturel et rural

- maintien et développement des jardins potagers et vergers,
- préservation des parcelles de vignes et soutien de la reconquête des surfaces en friches,
- dans les secteurs d'urbanisation future :
  - préservation de la trame végétale existante
  - inscrire les nouveaux projets dans un cadre végétal bien développé pour renforcer la ceinture verte autour du bourg.

1.4 - Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère dans les projets.

* Inscrire l'architecture contemporaine sur le site

- favoriser la création architecturale, dans le respect des contextes historiques, urbains et paysagers
- garantir l'insertion paysagère et la qualité des nouvelles constructions, notamment en termes de volumes, teintes et qualité, et celle des espaces d'accompagnements (jardins...)

* Promouvoir la qualité de l'espace public

- considérer l'ensemble des éléments : murs de soutènements, compositions, végétaux, clôtures, entités comme des éléments constituants de la qualité du paysage de la commune
- accompagner l'installation des dispositifs de voirie, de sécurité, de mobilier urbain en tenant compte du paysage urbain : limiter la palette de matériaux utilisables, adapter la couverture végétale,

* Considérer l'échelle du petit et grand paysage

- protéger et valoriser les cônes de vue majeurs et les perspectives particulières, afin que tout projet
- veiller à l'intégration des bâtiments en fonction de leur exposition visuelle, à petite ou grande échelle
- souligner certaines perspectives par un accompagnement adapté (clôtures, végétaux) : perspectives repérées sur le donjon
- adapter le végétal aux ambiances et à la qualité des espaces

LEGENDE

Secteurs bâtis

- **1 - le fort**
- **2 - le village traditionnel**
- **3 - les extensions récentes et futures**

4- Secteurs d'enjeux paysagers

- 4 a - jardins potagers
- 4 b - vergers
- 4c - parcs

5 - secteurs de sensibilités paysagères

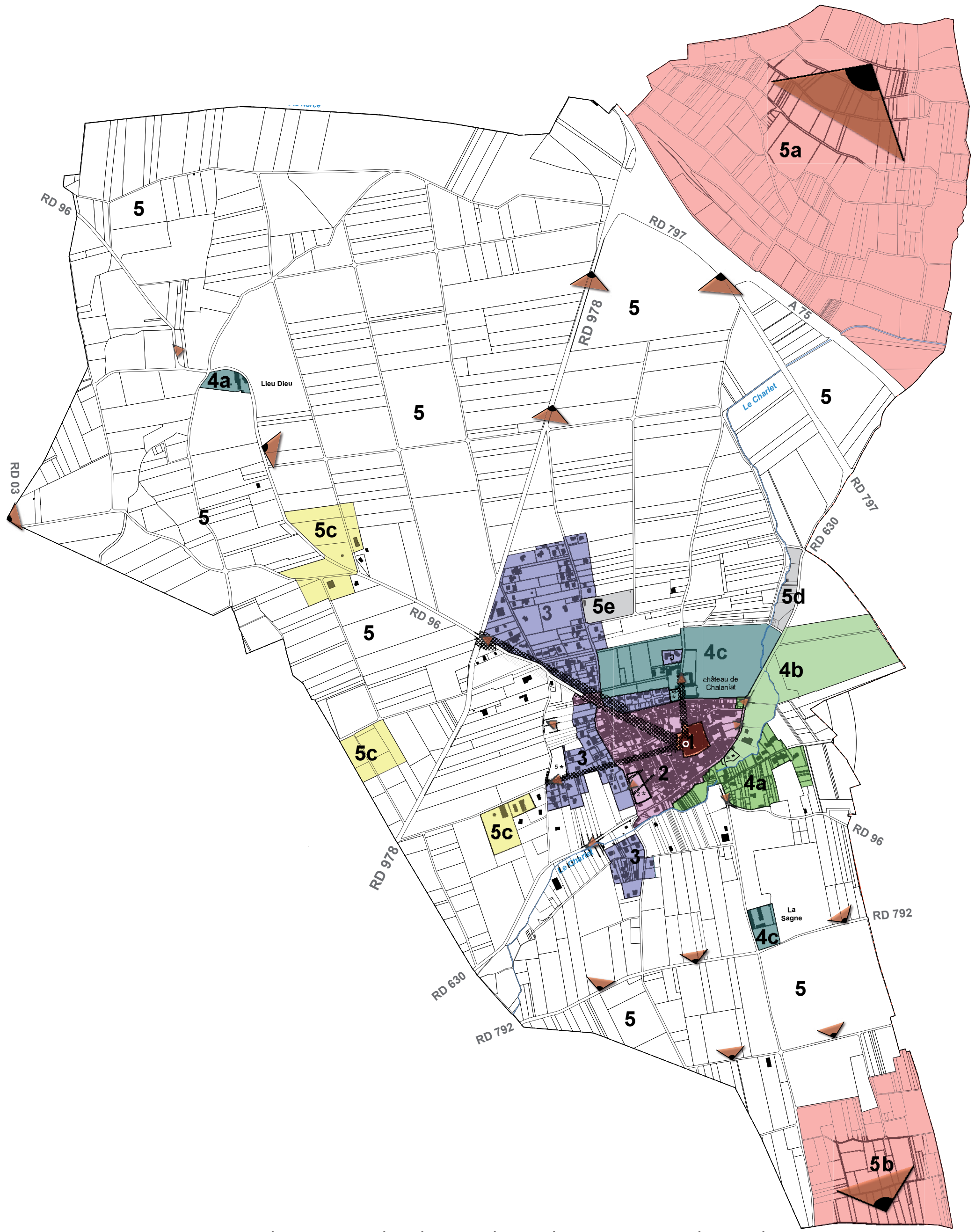
Sous secteurs :

- 5a - versant viticole du Puy de Corent
  5b - secteur des Vignots
- 5c - secteur d'implantation
  de bâtiments agricoles
- 5d - station d'épuration
  5e - stade

- Cône de vue remarquable
- Vue panoramique remarquable
- Perspective remarquable sur le donjon
- Cône de vue à 360° depuis le donjon

- Périmètre MH
- Limite communale

0 100 500 m *échelle 1/5700 e*



2 – LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE

l'importance du paysage

L'implantation de la commune, au pied de deux reliefs offrant de larges cônes de vue (puy de Corent et versant des Vignots), le belvédère constitué par la terrasse du donjon, rendent le paysage particulièrement sensible.
L'ensemble du territoire est concerné : la grande plaine agricole, les plantations aux abords, la ripisylve qui souligne le ruisseau valorisent les perceptions sur le village, dans un contraste minéral/végétal d'une qualité particulière.
Le vallon et le domaine de Lieu-Dieu, bien que séparés visuellement du bourg, constituent une entité patrimoniale à préserver.

paysage et patrimoine historique et architectural : des relations particulières à conserver et à valoriser

A ces qualités paysagères s'ajoute un patrimoine archéologique et architectural d'une grande variété, l'ensemble s'exprimant dans un réseau d'inter relations liées à l'histoire :

- les plus anciennes remontent à l'antiquité, avec les liaisons de l'oppidum gallo-romain de Corent (en voie de découverte et de valorisation), et les vestiges archéologiques connus sur la commune (en particulier le fanum au bas du versant, sur le terroir de Juzarat),
- l'ancienne narse au nord, dont le relief reste perceptible, et dont l'évolution est intimement liée à celle de la commanderie et du village

- les domaines isolés, notamment celui de Lieu-Dieu, d'origine médiévale et d'une grande qualité architecturale, rappellent les grandes époques de valorisation et d'occupation du territoire

- le maintien et le développement de la viticulture sur le versant de Corent s'inscrivent dans une longue tradition, dont la trace est encore très présente dans le quartier des Forts : c'est à cette tradition viticole que l'on doit la préservation d'une grande partie des loges, utilisées en caves et cuvages après le démantèlement des fonctions militaires du quartier. Cette vocation est également liée à la présence de nombreuses maisons «vigneronnes» caractéristiques.

Dominés par le donjon, «emblême» de la commune, ces éléments patrimoniaux se conjuguent dans un ensemble cohérent dont les phases d'évolution et les caractères architecturaux et urbains restent très lisibles : l'ancienne commanderie et le fort, le village traditionnel et ses faubourgs, restent en relation étroite avec les espaces de jardins, vergers et parcs.

Des zones d'extension récentes, de type pavillonnaire sans intérêt particulier, cernent le village au nord et à l'ouest. Elles représentent une nouvelle phase d'occupation, perceptible en vues lointaines, et offrent les potentiels principaux pour le développement de la commune. Leur prise en compte dans l'AVAP s'impose pour garantir leur intégration et celle des constructions futures dans le paysage communal général.

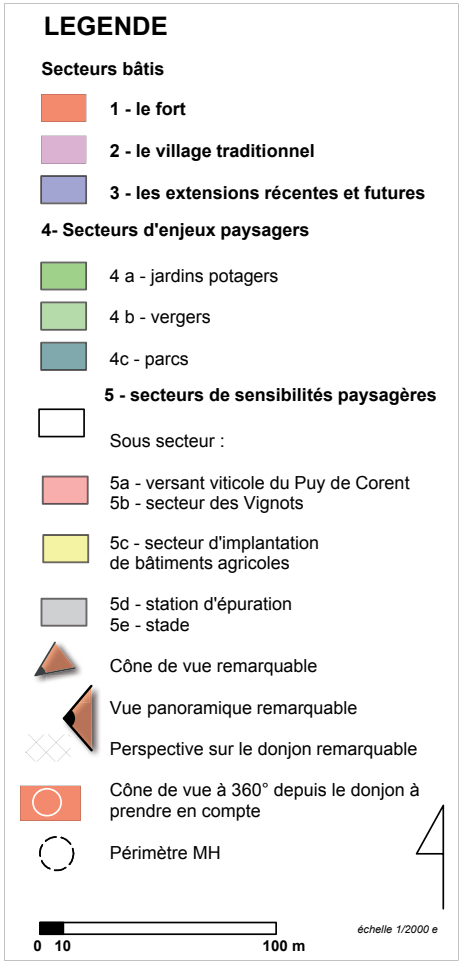
La délimitation de la zone prend en compte les parties de territoire sur lesquelles s'exercent les enjeux révélés par le diagnostic et sur lesquelles un contrôle peut se révéler utile, voire indispensable.

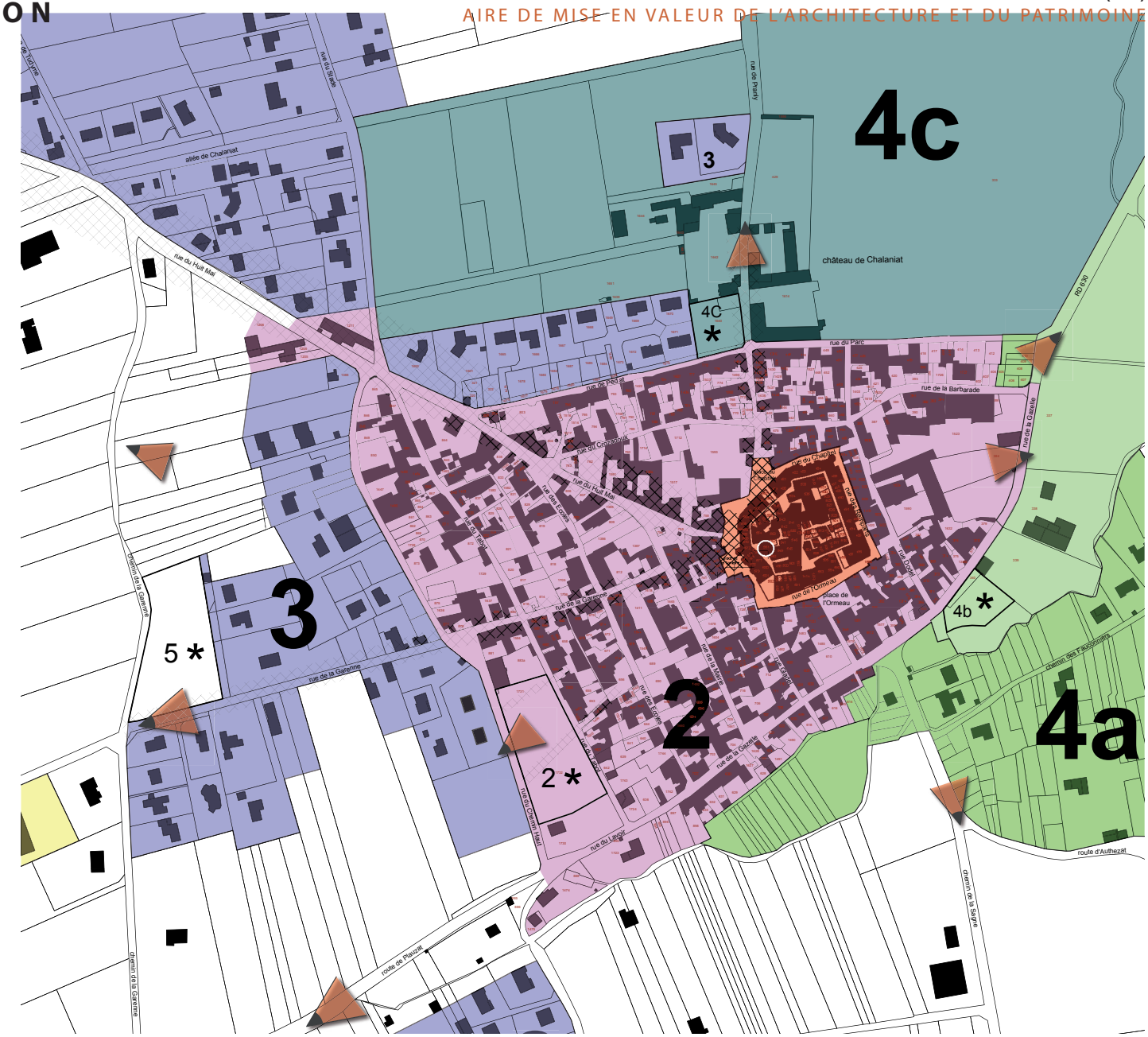
l'AVAP concerne l'ensemble du territoire

- les zones bâties, correspondant au village médiéval et traditionnel, dont la silhouette perçue en vues lointaines et rapprochées (depuis les espaces publics ou la terrasse du donjon) et les ambiances intérieures doivent être protégées et valorisées

- les zones d'urbanisation récente, sans caractère patrimonial mais dont l'impact visuel, paysager et environnemental doit être maîtrisé

- les zones paysagères, reconnues comme espaces de qualité ou comme zones de valorisation et devant perdurer comme telles,….


LEGENDE
Secteurs bâtis
1 - le fort
2 - le village traditionnel
3 - les extensions récentes et futures
4- Secteurs d'enjeux paysagers
4 a - jardins potagers
4 b - vergers
4c - parcs
5 - secteurs de sensibilités paysagères
Sous secteur :
5a - versant viticole du Puy de Corent
5b - secteur des Vignots
5c - secteur d'implantation de bâtiments agricoles
5d - station d'épuration
5e - stade
Cône de vue remarquable
Vue panoramique remarquable
Perspective sur le donjon remarquable
Cône de vue à 360° depuis le donjon à prendre en compte
Périmètre MH
0 10 100 m
échelle 1/2000 e


4c
3
château de Chalaniat
4C *
rue du Parc
rue de la Barbarade
rue de la Gazelle
rue du Huit Mai
allée de Chalaniat
rue du Stade
rue de Prarly
rue de Pedat
rue du Crozet
rue du Chapitel
rue des Ecoles
rue de la Garenne
rue du Tabot
rue de l'Ormeau
place de l'Ormeau
rue de la Mairie
rue de la Cazelle
rue du Chemin Haut
rue du Lavoir
chemin de la Garenne
chemin des Faucarmes
route d'Authezat
chemin de la Sagne
route de Plauzat
RD 630
3
5 *
2
2 *
4b *
4a

3 – LA DÉLIMITATION DES SECTEURS

Le périmètre de l'AVAP recouvre un ensemble d'entités géographiques, paysagères et bâties qui se distinguent les unes des autres par des caractéristiques et des problématiques différentes.

Les secteurs urbanisés

La définition de ces secteurs s'articule à partir de l'histoire et de l'évolution du village et en fonction des caractéristiques patrimoniales des constructions qui les composent.

le secteur 1 : le fort

Confiné dans le tracé du rempart et du fossé extérieur, ce secteur conserve les monuments et les structures historiques du village, mais aussi des traces enfouies connues ou à découvrir : il constitue une «réserve archéologique» essentielle pour le bourg et la commune.
Il se compose de deux entités caractéristiques de son évolution :

- la partie centrale, peu accessible et non desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement, est inadaptée à une fonction d'habitat, au moins à court ou moyen termes. Les constructions très denses, les espaces publics étroits, les fonctions « annexes » qui perdurent dans le bâti depuis l'époque médiévale (loges puis dépendances agricoles), lui confèrent un caractère et une ambiance « hors du temps » reconnus comme un atout touristique remarquable à l'échelle de la commune et de la région.
- la couronne extérieure correspond à deux états : les anciennes loges élevées contre le rempart, ont été plus ou moins modifiées après l'abandon de la fonction militaire du fort et le comblement des fossés. Certaines d'entre elles ont été transformées en habitations. Les «nouvelles» façades, créées ou modifiées, rendent compte de cette évolution : certaines d'entre elles, particulièrement représentatives, participent au patrimoine vernaculaire remarquable du village.

OBJECTIFS DE L'AVAP - SECTEUR 1
- conserver et valoriser le caractère historique et archéologique du fort : loges, éléments de défense, constructions médiévales
- conserver et valoriser les éléments du patrimoine architectural : maisons vigneronnes, maisons de bourg
- permettre l'évolution du secteur : accueil et animation touristiques dans les loges, habitat ou équipements en périphérie.

le secteur 2 : le village traditionnel

Ce secteur regroupe les îlots les plus anciens et les faubourgs qui se sont créés et développés au cours des temps.

- les premiers, vraisemblablement d'origine médiévale, s'agglutinent autour du fort et des espaces publics principaux (place du Chapitel, place de l'Ormeau et du «quartier de la Place). Un parcellaire serré et relativement régulier organise les constructions, principalement dédiées à l'habitat et de type classique, qui donnent au quartier une ambiance « urbaine »
- les faubourgs et extensions de l'époque classique se sont étendus en direction de l'ouest, sur une trame régulière (peut-être héritée de l'ancienne sauveté). L'espace plus vaste des parcelles a permis l'implantation de nouvelles configurations (maisons sur cours, fermes et domaines agricoles) organisées sur des cours ou des jardins. Le tissu s'aère, introduit la végétation et un élément indispensable à la « tenue » du tissu : le mur de clôture et son vocabulaire (portes, portails, menuiseries, ferronneries). Le caractère plus agricole reste très sensible.

OBJECTIFS DE L'AVAP - SECTEUR 2
- maintenir les qualités urbaines des quartiers
- onserver et restaurer les éléments du patrimoine architectural : maisons de ville, maisons nobles, maisons vigneronnes, granges, petit patrimoine, clôtures
- favoriser la réhabilitation et les mises aux normes des bâtiments tout en conservant leurs caractéristiques patrimoniales
- permettre les constructions nouvelles ou la reconstruction de bâtiments dans la logique du tissu urbain existant
- veiller à la qualitté des espaces publics et des espaces libres privés (jardins, plantations) qualifiants pour le village.

OBJECTIFS DE L'AVAP - SECTEUR 3
- préserver la qualité des vues, sans entraver le développement du village.
- assurer l'intégration paysagère des constructions existantes et à venir du fait de leur fort impact dans les perceptions du village
- promouvoir des traitements et des limites qualifiants pour l'espace public (clôtures)
- adapter la couverture végétale
- renforcer la qualité des espaces publics et des espaces libres privés (jardins, plantations) qualifiants pour le village (perpspectives sur le donjon)

le secteur 3 : les extensions récentes du bourg

Il couvre les zones d'approche des quartiers anciens, de moindre valeur patrimoniale, mais représente cependant un enjeu important de co-visibilité avec le donjon et le village dans les grands cônes de vue
Les constructions les plus anciennes remontent au début du 20è siècle et les différentes zones se sont développées sous forme d'habitat individuel isolé ou en lotissements.
L'architecture correspond aux modèles pavillonnaires qui se sont succédé jusqu'à nos jours.

Les secteurs à enjeux paysagers

OBJECTIFS DE L'AVAP - SECTEUR 4

- préserver et renforcer la ceinture verte autour du bourg
- préserver l'identité et la diversité paysagère de chaque secteur
- préserver et restaurer les murs de clôtures

le secteur 4 : jardins potagers, vergers et parcs

Ce secteur correspond à la ceinture verte qui entoure le village et le valorise en vues lointaines et rapprochées.
Il englobe des zones et des usages différenciés et complémentaires (jardins, vergers, parcs des domaines bourgeois) qui seront délimitées en sous-secteurs pour permettre des prescriptions spécifiques.
Certaines parcelles ont été bâties anciennement ou plus récemment : les qualités paysagères doivent être préservées, tout en assurant l'avenir des constructions existantes.
S'il n'est pas destiné à accueillir des constructions nouvelles, des possibilités d'extension des constructions existantes ou de création de petits bâtiments seront prévues.

OBJECTIFS DE L'AVAP - SECTEUR 5

- préserver la qualité des vues caractèrisées par une grande ouverture et des vues rasantes sur le bourg
- préserver et renforcer la trame végétale dans les secteurs favorables en particulier la ripisylve
- favoriser la découverte du paysage et les perceptions à distances sur le bourg à travers des circuits pédestres.

le secteur 5 : un secteur agricole à forte sensibilité paysagère

Cette grande zone couvre la plus grande partie du territoire et joue un rôle important dans la qualité de perception du paysage et du bourg tant en vues lointaines qu'en vues rapprochées. Elle recouvre principalement de grandes parcelles cultivées qui génèrent un caractère très ouvert du paysage et multiplient les points de vues sur le village.
La qualité des perceptions et des inter relations entre les releifs et les espaces plats, au caractère très ouvert, implique une préservation de l'ensemble de l'espace agricole.

Comme pour le précédent des sous secteurs se définissent par leur spécificités paysagères ou des fonctions contemporaines à préserver :

- le secteur 5a - versant viticole du Puy de Corent

Il constitue à la fois un espace belvédère remarquable sur l'ensemble de la plaine et sur le bourg et un élément central de la perception du paysage depuis la plaine, les limites du village et le donjon. Sa spécificité et son histoire viticole en font un espace patrimonial et paysager à préserver et reconquérir.

- le secteur 5b - des Vignots : il est constitué d'un ensemble de vignes et de vergers, situé à l'extrémité sud du territoire communal. Bien que moins élevé que le puy de Corent, il offre un caractère dominant et des points de vues remarquables sur la silhouette du bourg adossé au versant du Corent en arrière plan.

Les trois autres sous-secteurs, moins étendus et sans valeur patrimoniale particulière, se distinguent par les équipements qu'ils accueillent ou pourront accueillir :

- le secteur 5c, sur lequel sont implantés des bâtiments agricoles pourra accueillir des extensions et des annexes aux constructions existantes (habitat ou bâtiments d'exploitation) ou de nouveaux bâtiments agricoles
- le secteur 5d est distingué pour permettre l'extension éventuelle de la station d'épuration existante
- le secteur 5e correspond à l'implantation du stade : il pourra accueillir des équipements nouveaux, en lien avec sa vocation

OBJECTIFS DE L'AVAP - SECTEUR 5

- préserver les parcelles en vignes et vergers et favoriser la reconquête des surfaces en friches,
- améliorer la perception des bâtiments agricoles existants et orienter les futures constructions vers des projets qualitatifs intégrant une analyse paysagère.
- intégrer les futurs extensions d'équipements dans une démarche architecturale et paysagère qualitative.

LEGENDE

IMMEUBLE PROTEGE AU TITRE DES MH

IMMEUBLE D'INTERET ARCHITECTURAL
- construction
- alignement
- alignement-mur de clôture

IMMEUBLE D'INTERET ARCHÉOLOGIQUE

IMMEUBLE D'ACCOMPAGNEMENT
- bâtiment "modèle"
- alignement-mur de clôture

ESPACES PUBLICS MAJEURS

ELEMENTS ARCHITECTURAUX
- ouverture médiéval-renaissance
- portail
- porte cochère
- fenêtre
- estre-escalier
- balcon-ferronnerie
- élément de datation

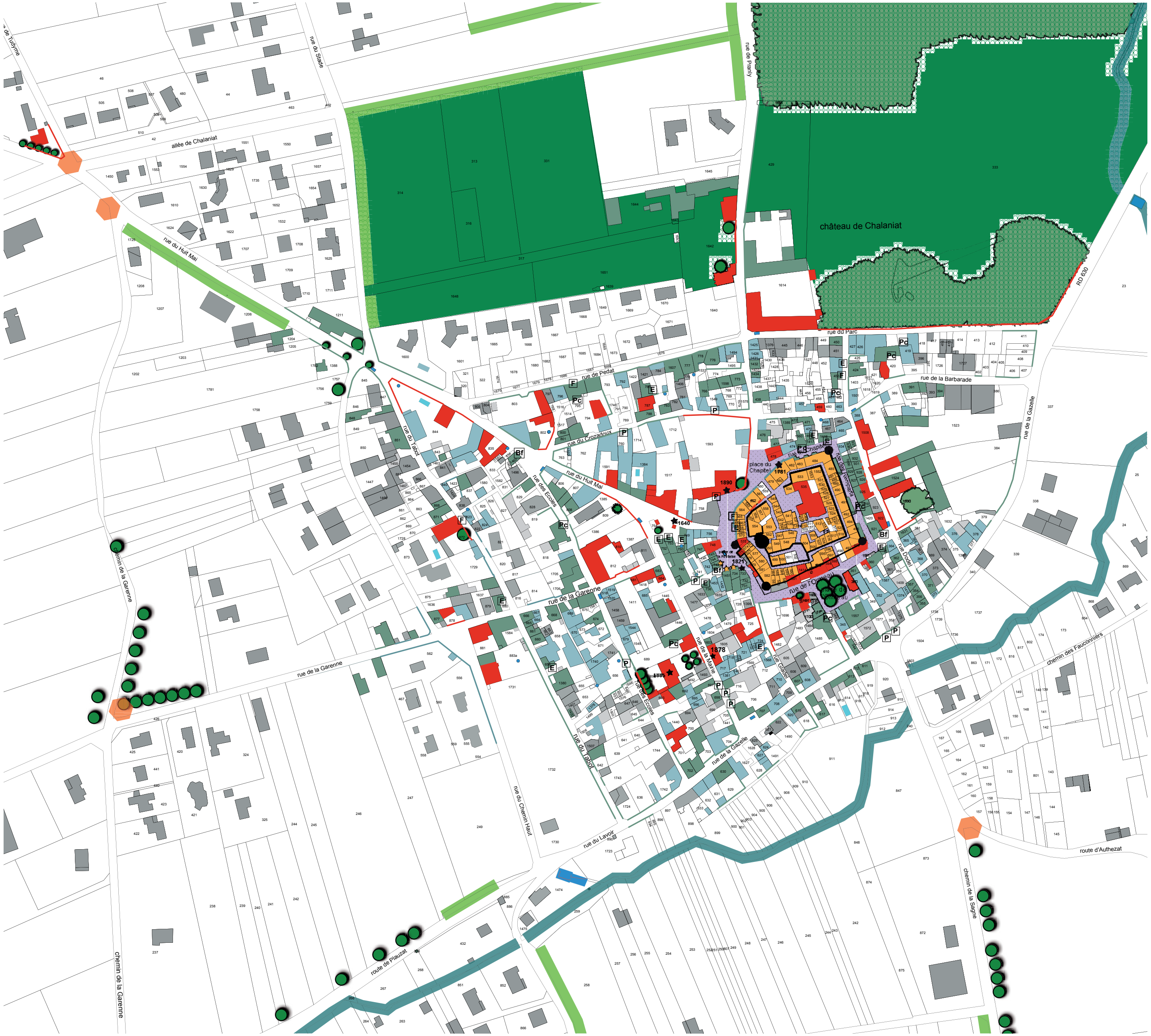
PETIT PATRIMOINE
- fontaine, lavoir
- puits
- croix

ARCHITECTURES SANS QUALITE PARTICULIERE
- construction vernaculaire
- récent ou contemporain
- non perceptible depuis les espaces publics

VEGETATION REMARQUABLE
- arbre isolé
- groupe d'arbres (principe d'alignement à respecter)
- haie arborescente
- ripisylve à préserver et densifier
- espace boisé
- parc

0 10 100 m

échelle 1/2000 e



4 - LE CATALOGUE DU PATRIMOINE

Compte-tenu de son histoire et de l'évolution de son cadre bâti, le bâti du village se compose de plusieurs catégories d'immeubles, hiérarchisés en fonction de leur valeur patrimoniale propre ou de leur rôle dans la structure urbaine.

les immeubles d'intérêt patrimonial

Ces édifices correspondent aux architectures les plus représentatives de l'évolution du village.
La Sauvetat a reçu en héritage des témoins d'époques et de fonctions très différentes qui se regroupent en deux catégories, chacune faisant l'objet d'une réglementation spécifique :

les immeubles d'intérêt archéologique
(représentés en jaune sur le plan de patrimoine)

Cette catégorie regroupe les constructions de la commanderie, les vestiges d'architecture militaire et les loges du fort.

Ces constructions, conservées dans leur état d'origine ou très peu transformées, demandent à être protégées de toute transformation susceptible d'effacer leurs caractéristiques historiques et-ou architecturales.

Si les premiers présentent un intérêt historique et architectural avéré, celui des loges tient moins à leur qualité architecturale propre qu'à leur répétition. Leur architecture très simple, ne prend véritablement sens qu'à l'intérieur du fort où elles deviennent autant de témoignages archéologiques et historiques (l'ensemble du fort est d'ailleurs protégé comme zone archéologique).

les immeubles d'intérêt architectural
(figurés en rouge sur le plan du patrimoine)

On veillera à ce que les modifications apportées aux façades correspondent à des adaptations respectueuses de l'architecture de l'immeuble et à ce qu'elles soient repérables et lisibles.

Ils correspondent aux architectures traditionnelles du village, représentatives d'une époque ou d'un modèle (constructions anciennes, maisons de bourgs, de vigneron, dépendances agricoles, ...).

les immeubles d'accompagnement
(figurés en vert sur le plan du patrimoine)

Cette catégorie regroupe les immeubles présentant des qualités architecturales moins «remarquables» que les précédents, ceux dont les qualités ont été partiellement effacées (restaurations lourdes, perte de l'identité, ...) et les édifices inscrits dans des ensembles (îlots, alignements) homogènes et participant à la qualité architecturale de ces ensembles.

La protection de ce patrimoine vise essentiellement les volumes bâtis (façades et toitures) et l'aspect des façades : son évolution doit se faire dans le respect de l'architecture générale de l'édifice (volume, toiture, sens du faîtage, ordonnancement des percements) et de la continuité du front bâti sur l'espace public.

constructions anciennes modifiées
(représentées en vert clair sur le plan de patrimoine)

Leur architecture d'origine, très modifiée, a perdu toute authenticité, mais ces constructions conservent cependant une valeur urbaine et -ou patrimoniale en participant à la cohérence de la structure urbaine (îlot, rue), à la densité du bâti et en s'inscrivant (par la qualité des matériaux, les techniques de mise en oeuvre, les éléments d'architecture, ...) dans l'évolution du village.

L'avenir de ces constructions (démolition, transformations, ...) ne doit pas remettre en cause l'équilibre et l'harmonie des îlots. Leur disparition ne devra en aucun cas provoquer une «dent» creuse, l'architecture des toitures et des façades devra participer à l'harmonie d'ensemble des alignements.