 <p>VILLE DE BRIVE-LA-GAILLARDE</p>	Date : 18 février 2025	Direction Générale Adjointe de l'Aménagement, du Développement Durable et des Services Techniques
	Objet : CR de la commission locale du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Brive	<u>Direction de l'Aménagement du Territoire</u> Service Planification Territoriale <i>Dossier suivi par Laëtitia CHARTRAIN</i>

Nom	Structure	Qualité
Christian Pradayrol	Commune de Brive	Membre de droit Président de la commission
Sylvie de Chavigny	Sous-préfecture de Brive	Membre de droit
Emmanuelle Maillet	Direction Régionale des Affaires Culturelles	Membre de droit
Camille De Mouzon	Unité Départementale de l'Architecture et du patrimoine	Membre de droit
Franck Peyret	Commune de Brive	Membre titulaire
Sabine Delord	Commune de Brive	Membre suppléant
Jean-Daniel Vilatte	Commune de Brive	Membre suppléant
Yves Fleury	Fondation du Patrimoine	Membre titulaire
Olivier Brisseau	Chambre de Commerce et d'Industrie de la Corrèze	Membre suppléant
Sébastien Demarche	Chambre de Métiers	Membre titulaire
Nicolas Peyronnie	Chambre interdépartementale des Notaires de Corrèze, Creuse et Haute-Vienne	Membre titulaire

4

Anne-Marie Latour	Ordre des architectes	Membre suppléant
Stéphane Mandon	UDAP	Technicien
Florent Vigouroux	Commune de Brive	Directeur Général Adjoint Services Techniques
Sandrine Peny-Amaral	Commune de Brive	Directrice Aménagement du territoire
Laetitia Chartrain	Commune de Brive	Cheffe du service Planification Territoriale
Brigitte Nironi	Commune de Brive	Assistante d'études Planification
Florence Martin	Commune de Brive	Cheffe du service ADS
Pauline Delmas Pillet	Commune de Brive	Instructeur ADS
Vanessa Vincent	Commune de Brive	Architecte

Sont excusés : Frédéric Soulier, Jacques Veyssière, Najat Deldouli, Audrey Bartout, Steve Clog-Dacharry, Jacques Ranchère, Sandra Nicolle, Florence Compain, Marguerite Guély, Laurent Soutenet, François Cayre, Philippe Clément, Vincent Souffron.

Christian Pradayrol préside la séance, et à ce titre accueille les participants et les remercie de leur présence. Le quorum est constaté, la séance est ouverte, et il présente l'ordre du jour :

- Objet de la procédure
- Planning
- Questions diverses

Laetitia Chartrain rappelle que la modification a été prescrite par délibération du 30 juin 2021 qui prévoit :

- Une mise à jour de la classification de certains bâtiments
- Différenciation de certaines règles visant à clarifier la hiérarchie entre le centre ancien et les 2 ceintures
- Clarification de certaines règles (éléments rapportés, nuancier, clôtures...)
- Prendre en compte les contraintes climatiques et énergétiques

Il s'agit bien de rester dans le cadre d'une modification, les éléments qui évoluent ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du document.

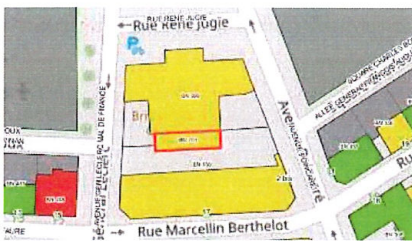
Pour rappel, ces objectifs ont déjà été présentés à la commission locale du 28 juin 2023.

Le planning de la procédure est présenté ; Mme Maillet précise que les modalités de cette modification relèvent de l'article 112 de la loi LCAP et de ses dispositions transitoires. Cela implique une démarche allégée sans évaluation environnementale. Le dossier devra comprendre une notice explicative, le document graphique à substituer et le règlement écrit comprenant la nouvelle rédaction. Après enquête publique (1 mois), l'ensemble du dossier est transmis à l'Architecte des Bâtiments de France et au préfet de Région pour avis. A réception de cet avis rendu dans un délai maximum de 2 mois à compter de la saisine, le conseil municipal approuve la procédure en conseil municipal. Cette délibération fait l'objet de mesures de publicité et sera ensuite annexée au PLU.

1- Les modifications impactant le règlement graphique

Elles relèvent d'erreurs matérielles ou d'erreurs d'appréciation.

- Parcelle section BN n°701 – Avenue Poincaré (arrière du bâtiment principal de la poste) en centre ancien



Actuellement identifié en immeuble d'accompagnement, il est proposé un **classement en immeuble courant** compte tenu de l'aspect architectural.

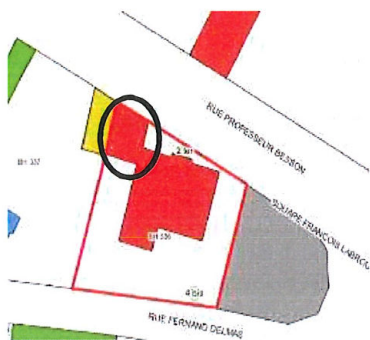
- Parcelle section BP n°11 – 31 allée des Tilleuls en 1^{ère} ceinture



Actuellement identifié en immeuble d'accompagnement, il est proposé un **classement en immeuble courant**, la partie identifiée correspond au prolongement du bâti en front de rue classé en courant

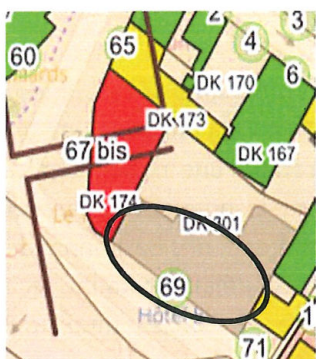
4

- Parcelle section BH n°336 – 2 ter rue du Professeur Besson en 1^{ère} ceinture



Actuellement identifié en immeuble remarquable, au même titre que le bâtiment principal, il est proposé un classement en immeuble courant pour la partie des garages.

- Parcelle section DK n°301 – 69 avenue Jean Jaurès (dans le prolongement de l’hôtel Le Terminus) en 2^{ème} ceinture



Actuellement non identifié, il est proposé un classement en immeuble remarquable au même titre que l’hôtel. Une vérification devra être faite pour la partie arrière.

Avis de la commission locale (CL) : les membres sont favorables aux nouvelles propositions de classification.

2- Les modifications du règlement écrit

- La notion de terrasse surélevée a été précisée (article 1). Elle est traitée comme une extension et le règlement renvoie aux dispositions des constructions nouvelles.

Avis de la CL : favorable

- Les couvertures – article 2

La collectivité a rencontré les représentants des ardoisières de Travassac qui confirment que les délais d’approvisionnement pour les particuliers sont très longs (en moyenne 6 à 8 mois) et plus de 70 % de leur gisement est destiné aux couvertures d’immeubles historiques (Mont Saint Michel...). Le coût de l’ardoise de Corrèze est également 2 à 3 fois plus élevé que l’ardoise naturelle ce qui a un impact fort sur la faisabilité de certains projets. Il avait été demandé d’étudier l’ouverture à l’ardoise naturelle sur certains secteurs et certaines typologies de bâtiments.

La règle qui concerne les immeubles remarquables ou de qualité n’a pas changé.

Une ouverture a été faite pour les immeubles d’accompagnement en centre ancien : ardoise naturelle possible.

Par contre en centre ancien maintien de la disposition qui prévoit que pour les bâtiments déjà couverts en ardoise de Corrèze son maintien pourra être exigé.

Rajout de la tuile plate ou canal possible en cas de restauration, en plus de la mécanique.

Mme Maillet demande que soit apporté une précision sur la tuile mécanique (à côte ou losangée).

M Pradayrol s'étonne que le règlement prévoit une teinte rouge vieillie alors que les toits de Brive sont plutôt de teinte noire.

Mme De Mouzon répond qu'originellement la teinte était le rouge vieilli.

Mme Maillet suggère que la collectivité précise ce qu'elle ne souhaite pas (style et matériau). Il serait également possible d'ouvrir la réflexion sur les tuiles photovoltaïques en 2^{ème} ceinture.

Précision de la règle pour les restaurations : « lors de la restauration ou réhabilitation d'un édifice existant, mettant en œuvre une typologie particulière (dôme, toiture courbe, faible pente), d'autres matériaux sont autorisés lorsque leur utilisation est de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction considérée ». Il est également précisé « une couverture métallique en zinc posée à joint debout est autorisée. La pose à tasseau et/ou l'emploi du bac acier de teinte foncée est autorisée suivant l'impact de l'immeuble dans l'espace urbain » (tous secteurs) – projet pôle culturel.

Il est proposé de rajouter la possibilité d'utiliser le cuivre.

Pour les constructions nouvelles, en 2^{ème} ceinture, les couvertures seront en ardoise naturelle, d'autres matériaux pourront être autorisés si amélioration de la qualité architecturale → suppression de « matériau plan de teinte ardoise à petit moule ».

Précisions de Mme de Mouzon pour le compte-rendu concernant les couvertures:

- « Monsieur Pradayrol évoquait les toitures en ardoises de teinte noires. La discussion était plutôt portée sur le matériau, et en l'occurrence, sur la présence de la tuile. Le règlement permet actuellement la tuile plate et pour les constructions neuves, des matériaux plans de teinte noire.
 - o Il s'agit d'une part, de permettre d'autres types de tuiles, selon les dispositions anciennes et la cohérence architecturale : tuile canal ou tuile mécanique à cotes ou losangées. L'observation des couvertures anciennes dans le centre de Brive atteste de la présence historique de différentes sortes de tuiles selon les époques et selon la typologie architecturale.
 - o Il s'agit d'autre part de corriger l'erreur matérielle du règlement actuel permettant la pose de tuiles de teinte noires, qui n'est pas une disposition traditionnelle, mais plutôt un « matériau d'imitation » et dont la présence concourt à l'altération de la qualité du SPR. »

Avis de la CL : favorable

- **Isolation des combles par l'extérieur (article 2)**

La règle est renforcée pour les immeubles d'accompagnement en centre ancien et 1^{ère} ceinture.

Les dispositions permettant l'isolation des combles sont rajoutées pour les immeubles courants et d'accompagnement en 2^{ème} ceinture.

Avis de la CL : favorable

- **Éléments rapportés (article 3)**

Evolution de la règle, avec une précision : les éléments ne correspondant pas ou n'étant pas adaptés à l'architecture d'origine de l'immeuble sont interdits.

Avis de la CL : favorable



- **Bardage et placage (article 3)**

Pour les immeubles d'accompagnement et courant en 1^{ère} et 2^{ème} ceinture : le bardage est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et d'une amélioration de l'existant. Cela ne concerne pas les bardages pour recouvrir les installations thermiques par l'extérieur.

La notion de bardage métallique ne peut être rajoutée, elle relève de la révision.

Avis de la CL : favorable

- **Isolation par l'extérieur (article 3)**

Les dispositions ne sont pas modifiées. Toute évolution relève de la révision.

Avis de la CL : favorable

- **Menuiseries (article 4)**

Il a été proposé un préambule commun rajouté pour toutes les zones et typologies comprenant notamment :

« Dans le cas de menuiseries originelles ayant déjà été supprimées ou remplacées antérieurement au projet, leur restitution pourra être exigée dès lors qu'elles sont sans rapport avec l'architecture d'origine. »

Mme Maillet suggère une formulation plus explicite à intégrer en chapeau de l'article.

Des menuiseries métalliques seront possibles dans la mesure où elles reprennent les dispositions originelles.

Avis de la CL : favorable

- **Fenêtres (article 4)**

Evolution pour les immeubles courants dans tous les secteurs : un aspect simplifié possible sans porter atteinte à la typologie de l'immeuble.

En 1^{ère} et 2^{ème} ceinture pour les immeubles d'accompagnement et courant : les fenêtres devront être adaptées à la typologie et à la qualité architecturale de l'immeuble tant par le matériau que par la composition, le dessin et la partition.

Avis de la CL : favorable

- **Portes (article 4)**

Pas d'évolution : conservation ou restauration.

Avis de la CL : favorable

- **Portes de garage (article 4)**

La possibilité d'installer des portes de garage en bois apparent (face visible en bois / face intérieure métallique par exemple) est rajoutée pour les immeubles courants tous secteurs et pour les immeubles d'accompagnement en 1^{ère} et 2^{ème} ceinture. L'ouverture basculante n'est pas proscrite.

Les portes sectionnelles sont autorisées en 1^{ère} ceinture immeubles courants et 2^{ème} pour les immeubles d'accompagnement et courants.

Avis de la CL : favorable

- **Volets (article 4)**

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à l'harmonie générale de l'immeuble et qu'ils soient intégrés derrière des lambrequins ouvragés en bois ou métal, dans toutes les zones pour les immeubles d'accompagnement et courant.

Il est demandé que soit rajouté : « les volets battants qui participent à l'harmonie de la façade devront être maintenus ».

Avis de la CL : favorable

- **Devantures (article 6)**

Les bannes et les enseignes sont traitées dans 2 paragraphes différents avec des dispositions identiques quel que soit le secteur et la typologie du bâti. Il a été rajouté que la publicité est interdite dans tout le périmètre de l'AVAP.

Il est demandé une cohérence générale de la devanture en termes de dessin et de matériau.

S'agissant des enseignes il est rappelé que le règlement Local de Publicité impose l'installation des enseignes en façade, dans la hauteur du rez-de-chaussée. Une cohérence entre les documents doit être trouvée.

Mme de Mouzon propose que soit rajoutée une exception pour les activités ayant un entresol et demande que le SPR définisse la **typologie des « rez-de-chaussée entresolés**. « Dans la l'histoire de l'architecture, les immeubles à rez-de-chaussée commerciaux comportaient un entresol entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du premier étage. Ces entresols étaient et sont souvent toujours spatialement liés aux niveaux des rez-de-chaussée. La composition de la façade permet cette lecture à travers l'élément de l'arcade qui relie le RDC et l'entresol. Cette définition architecturale permet de justifier la possibilité dans certains cas d'apposer l'enseigne au niveau de l'entresol, qui fait bien partie intégrante du RDC. »

Avis de la CL : favorable

- **Equipements techniques et performance énergétique (articles 7 et 8)**

Les dispositions envisagées pour les gaines et ventilations /extractions ne peuvent être traitées en procédure de modification.

Mme Maillet conseille de fonder les refus sur le porter atteinte au SPR.

La collectivité rappelle que ce sujet est problématique pour les établissements de restauration.

Mme Maillet précise que les propositions concernant les adaptations pour intégrer les PAC et climatiseurs en pied de façade ou sur balcon derrière des caches relèvent d'une procédure de révision.

M Pradayrol et M Peyret insistent sur ce sujet qui engendre de nombreuses installations sans autorisation.

Mme Maillet relève que l'autorisation de ces dispositions n'empêche pas cet état de fait.

Ce sujet a fait l'objet de débat au sein de la commission compte tenu des évolutions réglementaires liées à l'habitat et de la nécessité de remettre sur le marché des biens vacants, notamment en hyper centre avec des travaux énergétiques qui répondent aux normes énergétiques et besoins actuels.

Avis de la CL : favorable

- **Les clôtures (article 10)**

Il est proposé la création d'un article spécifique inséré dans la partie des espaces extérieurs. Il traite à la fois des clôtures existantes et des nouvelles.

La rédaction est identique partout sauf en 2^{ème} ceinture où les plaques en fer festonnées côté intérieur pourront être autorisées.

La commune soulève le fait qu'il n'y a pas assez de distinguo pour les clôtures en limite séparative. Il faudrait proposer que la rédaction envisagée ne s'applique qu'aux clôtures sur voie.

Ce sujet devra être retravaillé avec l'ABF pour avoir une vision commune de l'application de la règle.

En zone inondable, Mme Maillet confirme que le PPRI prévaut sur le SPR.

Avis de la CL : favorable

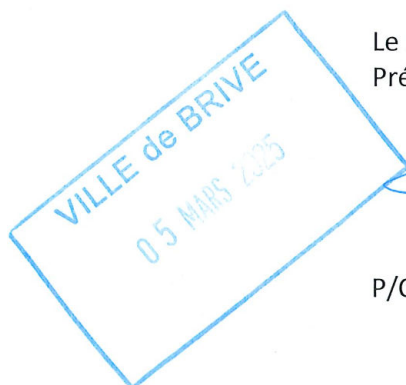
- **Eléments divers**

- ✓ La notion de brise-soleil a été intégrée avec les volets (article 4). Une rédaction identique est proposée pour tous immeubles, tous secteurs.

Mme Maillet suggère que soit incluse une définition des brise-soleil.

- ✓ Les rédactions faisant référence au nuancier ont été adaptées dans l'ensemble du règlement et proposent de « s'inspirer des teintes du nuancier ».
- ✓ Dans la rédaction des articles modifiés, le présent sera employé et non le conditionnel pour éviter toute ambiguïté (ce travail sera à envisager sur l'ensemble du document lors de sa révision).

Les membres n'ayant pas de questions, la séance est levée à 13h.



Le Maire,
Président de la commission,

P/O - Christian PRADAYROL,
Conseiller municipal,
Membre de droit