

L'AVAP DE PITHIVIERS	29
7- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DES OBJECTIFS	30
8- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	32
8.1 Périmètre de l'AVAP	
8.2 Décomposition en secteurs	
9- ÉLÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DE L'AVAP	34
9.1 Typologie architecturale	
9.2 Principe des prescriptions d'intervention sur bâti existant	
9.3 Principe de vue "depuis l'espace public"	
9.4 Éléments bâtis remarquables	
9.5 Bâti d'accompagnement	
9.6 Évolution du classement d'un bâtiment	
9.7 Éléments paysagers remarquables	
9.8 Autres éléments paysagers remarquables	
10- AMBIANCES URBAINES ET PAYSAGÈRES DE RÉFÉRENCE	36
10.1 SECTEUR 1 - « TISSU HISTORIQUE »	
10.2 SECTEUR 2 - « FAUBOURGS »	
10.3 SECTEUR 3 - « VALLONS ET COTEAUX »	
11- COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PLU	42

7- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DES OBJECTIFS

PAYSAGE


- Le Diagnostic a mis en évidence :
 - des patrimoines urbains et paysager contrastés et de très grande qualité.
 - un fort enjeu d'espaces publics donc le réaménagement est engagé.
- Les objectifs de l'AVAP :
 - Corriger le déséquilibre de qualité ressenti entre le «paysage dans la ville» et le «paysage vu de la ville» (associer les communes voisines à l'effort).
 - S'appuyer sur la qualité potentielle du paysage urbain du centre ancien pour redynamiser le commerce et l'habitat.
 - Mettre au point un vocabulaire cohérent d'espaces publics et d'aménagements paysagers, en reconsidérant la place de la voiture sur certains espaces emblématiques.
 - Constituer les espaces publics en réseau de qualité donnant leur unité aux différentes trames urbaines.
 - Associer qualité paysagère et qualité environnementale en donnant au vocabulaire paysager la valeur de santé et bien-être à laquelle le public est sensible.
 - Communiquer sur ces valeurs et servir de référence régionale.

30 |


 *Le patrimoine paysager est d'importance égale et complémentaire à celle du patrimoine bâti.*

ARCHITECTURE


- Le Diagnostic a mis en évidence :
 - les formes particulièrement variées sous lesquelles se présente le patrimoine architectural.
 - des caractéristiques dont le maintien et la mise en valeur s'imposent comme une priorité.
- Les objectifs de l'AVAP :
 - Utiliser la valeur historique de la ville comme thématique pour la préservation des patrimoines pas seulement anciens, mais aussi modestes et modernes.
 - Associer les bâtis d'accompagnement à la mise en valeur.
 - S'attacher à ce que le bâti ancien prenne en compte les besoins et attentes des habitants et puisse évoluer dans le respect de ses caractéristiques architecturales.
 - Donner un cadre simple aux restaurations pour s'assurer de leur faisabilité et de leur réponse aux aspirations des propriétaires, habitants et usagers.
 - Distinguer différents secteurs à l'intérieur du périmètre AVAP pour tenir compte des ambiances caractéristiques de chacun.

 *A l'intérieur de l'AVAP la mise en valeur doit s'appliquer au patrimoine bâti repéré en priorité mais aussi au bâti «ordinaire» : il contribue à la qualité générale et ne doit pas avoir un impact dépréciatif sur le patrimoine qui lui est proche.*

ENVIRONNEMENT NATUREL

- Le Diagnostic a mis en évidence :
 - le rôle essentiel du vallon de l'Œuf dans le paysage de Pithiviers, milieu humide riche, et corridor écologique diffus à conforter.
 - des aléas et risques : inondations, aléa argile et cavités
 - Les objectifs de l'AVAP :
 - Prendre en compte les aléas et risques (inondations, argile, cavités).
 - Contribuer à la préservation et la mise en valeur des milieux du vallon de l'Œuf.
 - Conforter le rôle de corridor écologique diffus du vallon de l'Œuf (et en amont du Ruisseau St-Jean).
-  *La prise en compte de l'environnement naturel a largement influencé le périmètre de l'AVAP et la détermination de ses secteurs.*

ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Le Diagnostic a mis en évidence :
 - la configuration urbaine dense du centre qui favorise les économies de chauffage.
 - un bâti ancien de techniques traditionnelles avec de bonnes qualités thermiques initiales majoritaire dans les secteurs concernés par l'AVAP.
 - une capacité réelle à exploiter plusieurs types d'énergies renouvelables.
 - 2 contraintes :
 - > des atteintes au patrimoine sont constatées mais elles restent plutôt limitées et toujours réversibles
 - > l'isolation par l'extérieur adaptée seulement à des situations particulières et sous certaines conditions.
 - Les objectifs de l'AVAP :
 - Permettre la rénovation énergétique du bâti dans le respect du patrimoine architectural et urbain.
 - Donner des règles simples pour l'intégration d'équipements techniques : ventouses des chaudières performantes, pompes à chaleur, panneaux solaires...
-  *L'intégration soignée des équipements techniques doit s'appliquer :*
- au patrimoine bâti repéré en priorité ;
 - au bâti « ordinaire » qui contribue à la qualité générale et ne doit pas avoir un impact dépréciatif sur le patrimoine repéré qui en est proche.

8- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

8.1 Périmètre de l'AVAP

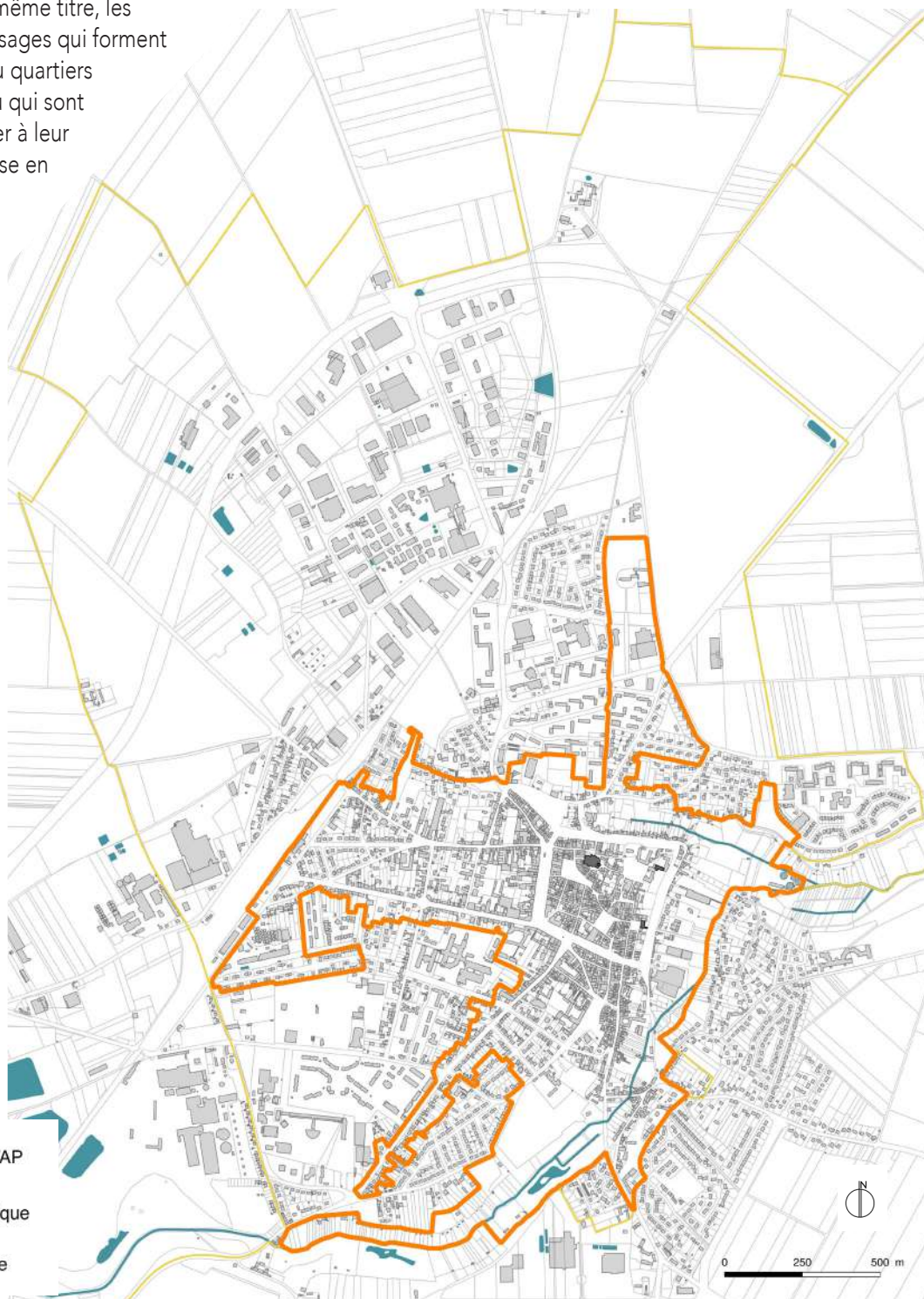
L'article L 631-1 du code du patrimoine régit les sites patrimoniaux remarquables, dont dépendent les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine :

"Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.

Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne."

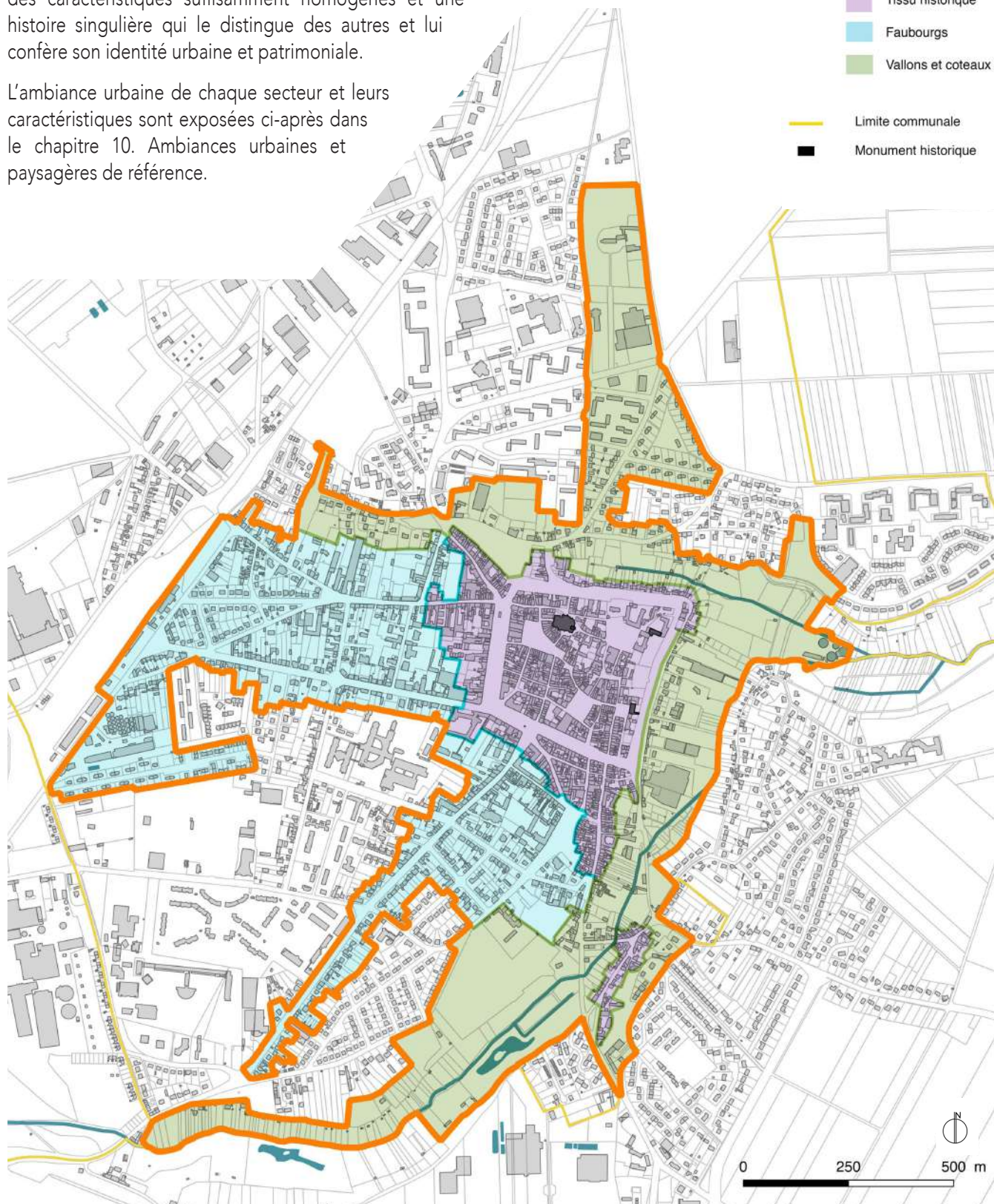
Les dispositions du règlement s'appliquent sur la partie du territoire communal de Pithiviers délimitée sous la légende « Périmètre de l'AVAP » dans les documents graphiques de l'AVAP.



8.2 Décomposition en secteurs

L'AVAP est décomposée en 3 secteurs, chacun présentant des caractéristiques suffisamment homogènes et une histoire singulière qui le distingue des autres et lui confère son identité urbaine et patrimoniale.

L'ambiance urbaine de chaque secteur et leurs caractéristiques sont exposées ci-après dans le chapitre 10. Ambiances urbaines et paysagères de référence.



9- ÉLÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DE L'AVAP

9.1 Typologie architecturale

Afin de s'adapter à chacune des grandes familles de patrimoine présentes sur le territoire communal et leurs techniques de construction, le règlement fait référence aux 8 types de bâti décrits dans le Diagnostic, qui relèvent de 4 grandes périodes :

- Vernaculaire
 - Maison en pan de bois
 - Maison de ville avec ou sans commerce
- Classique
 - Maison de ville
 - Maison urbaine avec jardin
- Eclectique
 - Hôtel urbain
 - Maison bourgeoise
- Entre-deux-guerres
 - Pavillon
 - Cité-jardin et logement social

34

Cette distinction permet de préciser les prescriptions du règlement de l'AVAP sur des points particuliers tels que la forme et les proportions d'ouvertures, les matériaux, le traitement des abords, etc.

Les 8 types de construction sont rappelés par les fiches typologiques détaillées extraites du Diagnostic et placées en annexe du présent règlement.

9.2 Principe des prescriptions d'intervention sur bâti existant

Les prescriptions du règlement de l'AVAP supposent la reconnaissance préalable des caractéristiques et des techniques constructives de réalisation du bâtiment sur lequel les travaux sont envisagés.








Pour la restauration et l'entretien, les techniques à mettre en œuvre doivent respecter de la manière la plus fidèle possible les matériaux et les mises en œuvre de l'époque de la construction.

9.3 Principe de vue "depuis l'espace public"

Pour l'application des prescriptions réglementaires, l'espace public s'entend comme l'espace extérieur composé des rues, des voies, et des places librement accessibles au public.

Dans l'AVAP, la notion de covisibilité des immeubles protégés au titre des abords des monuments historiques disparaît.

9.4 Éléments bâtis remarquables

	Vernaculaire catégorie 1
	Classique catégorie 1
	Eclectique catégorie 1
	Entre-deux-guerres catégorie 1
	Vernaculaire catégorie 2
	Classique catégorie 2
	Eclectique catégorie 2
	Entre-deux-guerres catégorie 2

Le document graphique identifie des bâtiments non protégés au titre des Monuments historiques.

Ces bâtiments sont repérés et classés en fonction de leur intérêt patrimonial majeur ou certain, qui justifie leur conservation impérative, ou leur restitution en cohérence avec le type auquel ils appartiennent, s'ils ont subi des altérations.


Les bâtiments repérés appartiennent à l'une des 4 grandes périodes et à l'un des 8 types de bâtis identifiés dans le Diagnostic et présentés dans la Typologie du bâti pithivériens.

Pour chaque période, les bâtis sont répartis en deux catégories :

- catégorie 1 : bâti remarquable par la composition, les matériaux et détails et dans un état proche de son état d'origine.
- catégorie 2 : bâti d'intérêt architectural, représentatif de son type sans être exceptionnel, ayant subi des altérations mineures et/ou réversibles.

La légende du bâti repéré sur les documents graphiques de l'AVAP, rappelée ci-contre, exprime cette répartition.

9.5 Bâti d'accompagnement

 Bâti d'accompagnement

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP, le bâti d'accompagnement figure en gris sans autre indication sur les documents graphiques. Ces constructions doivent respecter certaines règles pour contribuer à la mise en valeur du patrimoine. Il comprend :




- des constructions non visibles de la rue, situées dans le secteur «Tissu historique» : l'intérêt patrimonial reconnu à l'occasion d'une demande de droit des sols entraîne l'application du règlement «Bâti repéré» correspondant à la période et au type de bâti auquel elles peuvent être rattachées.
- des constructions qui relèvent de l'un des 8 types de bâtis identifiés dans le Diagnostic et présentés dans la Typologie du bâti pithivériens mais qui ont subi des altérations importantes les excluant du bâti patrimonial repéré; elles peuvent néanmoins avoir conservé des éléments d'origine qui contribuent à leur identité patrimoniale et à celle de Pithiviers : à ce titre, leurs caractéristiques doivent être préservées et/ou restaurées à l'occasion de travaux.
- des constructions sans intérêt patrimonial, visibles ou non visibles depuis la rue, qui peuvent :
 - faire l'objet de travaux divers soumis aux prescriptions du règlement «Bâti d'accompagnement».
 - être détruites et remplacées : soumis d'abord à autorisation de démolir, le projet relève ensuite du règlement «Construction neuve».

9.6 Evolution du classement d'un bâtiment

Le classement d'un bâtiment pourra évoluer en fonction de ses caractéristiques typologiques, et de la qualité des travaux qui seront effectués.

Par exemple, après des travaux de mise en valeur, un bâti d'accompagnement pourra être reconnu en élément bâti remarquable, ou encore un bâti remarquable de catégorie 1 évoluer en catégorie 2.

9.7 Éléments paysagers remarquables

	Espace public structurant
	Parcs & jardins publics
	Parcs & jardins privés
	Jardins familiaux & maraîchage-horticulture
	Cours d'eau
	Rempart
	Clôture
	Soutènement
	Alignement d'arbres
	Vue axée
	Vue panoramique

Les éléments repérés lors de l'étude du Diagnostic constituent la trame paysagère essentielle de Pithiviers dans le périmètre de l'AVAP, qui doit être considérée à ce titre comme un patrimoine à préserver, à entretenir et à mettre en valeur.

35

9.8 Autres éléments paysagers remarquables

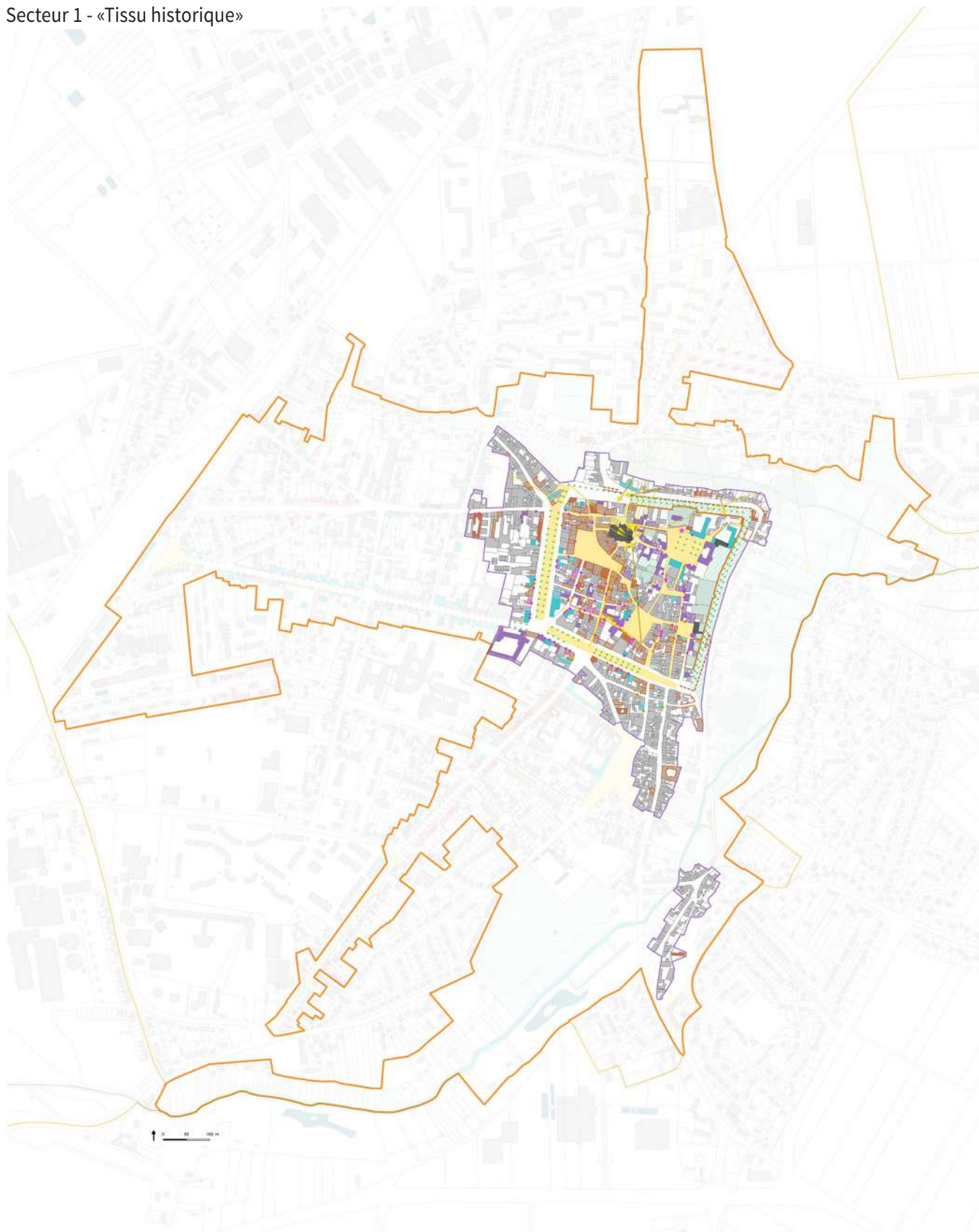
	Porte
	Portail / porte cochère
	Monument

Le paysage urbain de Pithiviers est riche d'un grand nombre de portes, portails, et portes cochères remarquables, présentes sur des éléments bâtis repérés ou sur des constructions par ailleurs sans intérêt patrimonial.

La préservation et la mise en valeur de ces ouvrages artisanaux est nécessaire pour conserver à Pithiviers la mémoire de ces savoir-faire aujourd'hui irremplaçables.

Plusieurs monuments commémoratifs rappellent l'histoire de Pithiviers. Ils complètent le repérage des éléments remarquables à préserver.

Secteur 1 - «Tissu historique»



10.1 Secteur 1 - «Tissu historique »

Le secteur «Tissu historique» correspond aux quartiers les plus anciens et les plus denses de Pithiviers : le centre-ville contenu dans les remparts et les mails en forme d'écusson, les quartiers anciens «hors-les-murs», ainsi que le quartier de Bourg-l'Abbaye constitué autour de l'ancien prieuré clunisien fondé au XIème siècle, commune qui fût rattachée à Pithiviers en 1823.

- La forme urbaine du centre ville et ses extensions

Elle se caractérise par la logique de composition de la ville fortifiée et de ses quartiers anciens «hors les murs» édifiés le long des voies d'accès à la forteresse.

Combinée à sa position en promontoire dominant les cours d'eau, l'Œuf et le ruisseau Saint-Jean, elle présente la forme d'un écusson.

- La forme urbaine du Bourg-l'Abbaye

Bourg-l'Abbaye s'est constitué au pied de l'abbaye édifée au XIème siècle à flanc de coteau dominant l'Œuf, sur la rive droite du cours d'eau tandis que la ville fortifiée est située sur la rive gauche.

- La typo-morphologie et les bâtis en présence

Deux éléments sont déterminants dans l'organisation du tissu bâti :

- les habitations (maisons de ville) alignées sur la voie avec les cours ou jardins situés à l'arrière ;
- les parcelles étroites densément bâties.

Essentiellement construit en mitoyenneté, le modèle de la maison de ville alignée sur une façade urbaine en ordre continu domine, représenté par :

- des immeubles collectifs dont le rez-de-chaussée est occupé par un commerce (places et rues actives) ;
- des maisons d'artisan et d'employés, à l'alignement, avec cour à l'arrière ;
- des maisons de grande taille parfois implantées en retrait de la voie avec parc ou jardin sur les remparts.

L'ensemble des bâtis se tient dans un gabarit assez constant atteignant au maximum R+2 à R+3+comble. L'habitat domine, complété d'équipements civils ou culturels.

- L'espace public

Les trottoirs sont généralement étroits sauf devant les équipements où leur largeur correspond aux fonctions.

Des places traditionnelles (marché, foire, évènements) élargissent l'espace public et desserrent le paysage urbain dense caractéristique du secteur.

Les anciennes fortifications enserrent le centre-ville sur ses faces Nord et Est. Les propriétés jouxtent les fortifications. Des venelles donnent accès à l'extérieur de l'enceinte.

Sur les faces Ouest et Sud, les mails remplaçant l'ancienne enceinte cumulent les fonctions de circulation automobile et de stationnement avec celle de promenade.

La fonction d'accès à la forteresse des anciens Faubourg de Paris et Faubourg Gâtinais s'est prolongée jusqu'à aujourd'hui avec une forte présence de la circulation automobile.

- Les enjeux du secteur « Tissu historique »

> Pour le centre-ville dans l'écusson :

- renforcer l'attrait du cœur de ville (qualité de vie pour les habitants et tourisme) ;
- rechercher, à travers la mise en valeur du patrimoine, un levier d'action sur l'attrait de l'activité commerciale et culturelle du centre.

> Pour les quartiers anciens «hors les murs» :

- encourager les habitants à agir en faveur du patrimoine bâti et paysager ;
- permettre une harmonisation de la qualité des rénovations avec celles du centre-ville.

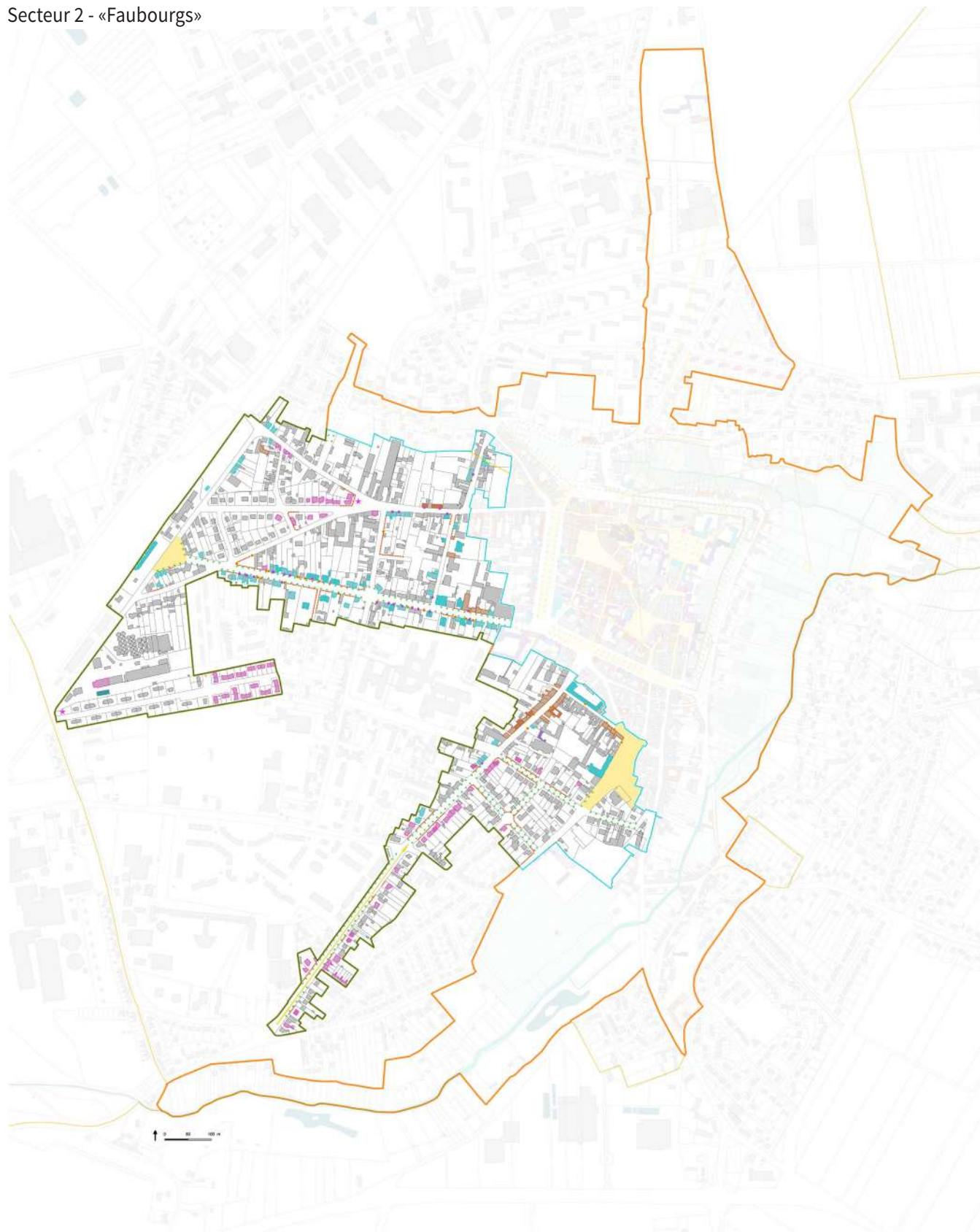
> Pour le Bourg-l'Abbaye

- mettre en valeur l'ancien village ;
- permettre une harmonisation de la qualité des rénovations avec celles du centre-ville.

Pour l'ensemble du secteur, s'assurer que toute construction neuve s'inscrit harmonieusement dans le contexte bâti et paysager patrimonial.

37

Secteur 2 - «Faubourgs»



10.2 Secteur 2 - « Faubourgs »

Le secteur «Faubourgs» correspond à des quartiers qui se sont constitués dans la période située entre l'arrivée du chemin de fer et les Trente glorieuses (1945-1973). Son urbanisation correspond à l'arrivée des nouveaux moyens de communication, le train puis la voiture individuelle, permettant des mouvements pendulaires habitat/emplois depuis et vers Pithiviers qui ont entraîné l'installation d'activités et d'habitat à dominante de pavillons.

• La forme urbaine

A partir de l'arrivée du chemin de fer à Pithiviers en 1885, les premières extensions urbaines se sont constituées le long des routes, sur le principe du lotissement «au fil de l'eau» et dans le prolongement du centre historique à partir des mails encadrant l'écusson.

Deux quartiers à vocations différentes composent le secteur Faubourgs :

- à l'Ouest, en direction de la gare, les terrains ont été lotis pour l'habitat individuel ; des activités agro-industrielles se sont installées à proximité du chemin de fer ;
- au Sud, les terrains longeant la route d'Orléans ont été lotis à partir du début du XXème siècle pour créer un tissu pavillonnaire.

• La typo-morphologie et les bâtis en présence

Les faubourgs présentent des constructions à dominante d'habitat individuel implantées différemment selon les rues :

- à l'alignement sur l'avenue de la République à partir de la gare et dans les rues structurantes à proximité du centre-ville où des immeubles de rapport s'insèrent dans le front bâti.
- en retrait de la rue, soit en mitoyenneté soit détachées dans les rues secondaires.

Les deux quartiers du secteur Faubourgs présentent un bâti d'une grande qualité patrimoniale même s'il est en rupture avec le bâti historique du centre-ville.

Il s'agit de :

- de grandes maisons et petits collectifs où domine le style Eclectique dans des jardins et parcs arborés, avec quelques maisons des années 1920-30 ;

- de pavillons sur mesure et de construction qualitative avec 2 périodes : première moitié du XXème (traces d'Art nouveau et Art déco) et années 50 et 60 ; Ces quartiers ont été prolongés dans le dernier quart du XXème mais avec une baisse générale de la qualité des constructions.
- de bâtis d'artisanat et commerce dispersés dans l'habitat sans perturber la continuité urbaine.

• L'espace public

L'espace public des faubourgs se limite essentiellement aux voies. Elles sont généralement assez larges, arborées et peu encombrées par le stationnement. Les trottoirs confortables permettent une circulation piétonnière continue. L'espace public bénéficie largement des jardins privés grâce à leurs clôtures laissant passer les vues.

Deux espaces publics apportent une respiration :

- la place du Général De Gaulle devant le groupe scolaire par ses grandes dimensions ;
- la place de la Gare, avec sa valeur historique.

• Les enjeux du secteur « Faubourgs »

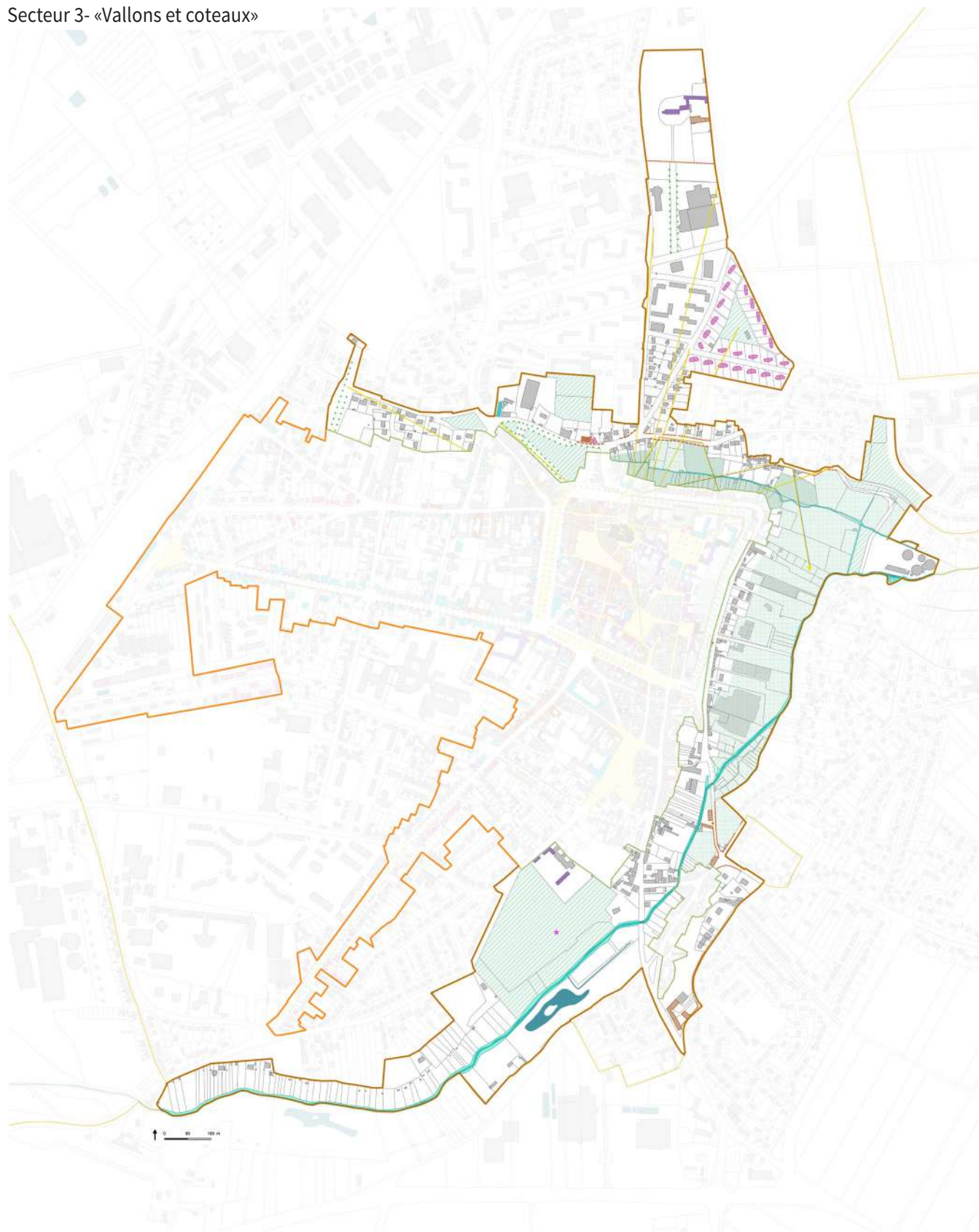
> Préserver les patrimoines bâtis et paysagers

- par le maintien et l'entretien de leurs qualités ;
- en permettant leur évolution dans le respect du paysage urbain ;
- par l'encadrement des nouvelles constructions.

> Accompagner l'évolution du paysage urbain

- par l'aménagement d'espaces publics de qualité, significatifs à l'échelle des quartiers ;
- en favorisant la qualité urbaine du faubourg Sud en accord avec son statut d'entrée de ville.

Secteur 3- «Vallons et coteaux»



10.3 Secteur 3 - « Vallons et coteaux »

Le secteur «Vallons et coteaux» correspond à trois quartiers liés à la topographie au pied du tissu historique et à la présence de l'Œuf et du ruisseau Saint-Jean. Traditionnellement destinés aux activités agricoles et artisanales, leur urbanisation plus aérée à dominante paysagère, relativement ouverte et située à l'écart présente un contraste particulièrement attrayant par rapport au reste de Pithiviers.

• La forme urbaine

Autour des vallons humides qui ont accueilli ancestralement les cultures vivrières nécessaires aux habitants de la forteresse, la forme urbaine s'est développée au fil du temps et sans planification.

Trois quartiers à vocations différentes composent le secteur «Vallons et coteaux» :

- à l'Est les fonds de vallées humides difficilement constructibles abritent des jardins et les activités de maraîchage, avec une frange d'habitat individuel en pied de coteau ;
- au Sud une zone à dominante végétale avec le Parc du château de Bellecour et des parcelles en lanière vers les rives de l'Œuf ;
- au Nord les quartiers d'habitation et locaux artisanaux et commerciaux implantés en bordure du plateau agricole.

• La typo-morphologie et les bâtis en présence

La morphologie des «Vallons et coteaux» se différencie du reste de Pithiviers par des implantations irrégulières, en complément de l'occupation des terrains par les différentes activités. Quelques rues présentent des alignements de bâtis et murs vernaculaires.

Les bâtis comprennent :

- des bâtiments d'activités artisanales et maraîchères, construits en fonction des besoins, avec de l'habitat en lien ;
- habitat du XXème siècle : pavillons, collectifs des années 50 et 60 et bâtis annexes.

Au Nord deux ensembles de qualité se distinguent :

- une cité-jardin dans une composition paysagère en triangle avec jardin commun central ;
- la Folie Joinville, château néo-classique, avec bâtiments de ferme et parc.

• L'espace public

L'espace public des «Vallons et coteaux» se compose surtout de voies ponctuées d'élargissements en placettes ou surfaces libres nécessaires aux activités. Elles se prolongent visuellement sur les espaces ouverts attenants – jardins, parcelles de maraîchage et espaces agricoles – notamment là où la topographie permet des vues proches ou lointaines.

• Les enjeux du secteur «Vallons et coteaux»

> Préservation des vues

- vers les points hauts (clochers, tours) des monuments historiques du centre-ville ;
- sur le paysage lointain extérieur à la ville et à ses faubourgs (agriculture, ensembles boisés, etc.).

> Maîtrise des éléments majeurs de paysage urbain et naturel

- abords des remparts avec leur paysage d'arbres d'alignements se détachant sur la haute muraille.
- ambiance des cours d'eau et les ouvrages qui leur sont liés —ponts, berges, accès, etc.
- entrée Nord dans Pithiviers en provenance du plateau agricole de la Beauce depuis Melun et Fontainebleau.

> Qualité des constructions

- implantation et qualité des nouvelles constructions ;
- rénovation/extension des bâtis existants.

Nota : la question de la pérennité des espaces de jardins et de maraîchage se pose, leurs fonciers bien situés pouvant faire l'objet de pression foncière dans les décennies prochaines malgré le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique.

11- COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PLU

Le Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) du Plan local d'Urbanisme (PLU) en cours d'élaboration a été débattu en Conseil municipal du 10 novembre 2020.

Le PADD est l'énoncé de la politique communautaire en matière d'aménagement et de développement fondée sur le diagnostic du PLU. Ses orientations générales sont déclinées en quatre axes qui ont pour objet :

- 1: Préserver, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie de l'agglomération
- 2 : Soutenir la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers
- 3 : Articuler mobilités, cadre de vie et emplois
- 4 : Engager un modèle de développement raisonné soucieux d'une gestion économe des espaces

Les tableaux qui suivent résument la manière dont l'AVAP s'inscrit dans chacune des quatre orientations générales du PADD du PLU.

PLU : Orientations du PADD en quatre axes

AVAP

AXE 1. PRÉSERVER, METTRE EN VALEUR ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE L'AGGLOMÉRATION	R : renforce A : accompagne N : neutre
PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL	
1. Préserver et valoriser les fonctionnalités de la trame verte et bleue	R
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la fonction de corridor écologique de la vallée de l'Œuf dans sa traversée de territoire aggloméré et dans les séquences naturelles et agricoles amont et aval de Pithiviers en maintenant la diversité et la richesse de sa matrice écologique : milieux boisés, herbacés et ouverts (trame verte). • Protéger le cours d'eau de l'Œuf et ses abords, les milieux humides et marécageux pour assurer la fonctionnalité écologique de la trame bleue. 	cf Règlement P 3-4
2. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau	N
3. Intégrer plus fortement la présence de la Nature dans les tissus bâtis.	R
<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer la continuité écologique de la vallée de l'Œuf et assurer son bon fonctionnement dans sa traversée de l'agglomération en maintenant les activités maraîchères, le parc Bellecour et les mails de tilleuls à Pithiviers, les jardins ouvriers... • Favoriser la végétalisation et la gestion durable de l'eau dans les nouvelles opérations d'aménagement (espaces verts, végétalisation des constructions, dispositifs de gestion des eaux pluviales innovants) pour assurer une continuité écologique au sein des tissus urbanisés. • Maintenir et renforcer la présence du végétal pour rendre acceptable les objectifs d'intensification des projets urbains et prendre en compte le changement climatique (limitation des Ilots Urbains de Chaleur). Faciliter les constructions bioclimatiques, le recours aux formes bâties innovantes dans le respect des sites et des paysages. 	cf Règlement P 3-1, P 3-2, P 3-4
4. Proposer un environnement et un cadre de vie sain	A
5. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, maîtriser l'énergie, valoriser les ressources locales	A

PLU : Orientations du PADD en quatre axes

AVAP

AXE 1. PRÉSERVER, METTRE EN VALEUR ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE L'AGGLOMÉRATION	R : renforce A : accompagne N : neutre
VALORISER LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES BÂTIS	
1. Intégrer la dimension environnementale dans les développements futurs et conduire un urbanisme durable	R
<ul style="list-style-type: none"> Encourager la réhabilitation et l'adaptation respectueuses des bâtis anciens pour répondre aux besoins en logements, aux nouvelles formes et exigences d'habiter, aux attentes de confort et de performance énergétique. 	cf Règlement BR et BA
2. Préserver l'identité architecturale et urbaine de Pithiviers	R
<ul style="list-style-type: none"> Protéger la qualité architecturale de Pithiviers par la mise en place d'une Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale dans le centre historique et les quartiers anciens dans une logique patrimoniale, mais aussi de la redynamisation commerciale, touristique et du réinvestissement résidentiel du centre ancien. Préserver et valoriser la diversité et les styles architecturaux (Moyen-Âge, Renaissance, classique, Eclectisme, Modernisme et Contemporain) présents dans l'Ecusson historique (noyau ancien délimité par les mails), les Cités Jardins.... 	cf ensemble du Règlement
3. Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales des villages : Bondaroy, Dadonville et Pithiviers-le-Vieil	N
4. Mettre en valeur le grand paysage	R
<ul style="list-style-type: none"> Qualifier les portes d'entrée de l'agglomération pour améliorer l'image du territoire et la perception des silhouettes bâties depuis les routes départementales. Préserver les vues et les panoramas sur la flèche de l'église de Pithiviers et la perception du paysage d'inscription de l'agglomération. Maintenir l'intimité et la confidentialité des paysages de maraîchage, champêtres et boisées de la vallée de l'Œuf. 	cf Règlement CN 1.2, CN 2.2, CN 3.2 P 1, P 2., P 3

11- COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PLU

PLU : Orientations du PADD en quatre axes

AVAP

PLU : Orientations du PADD en quatre axes	AVAP
AXE 2. SOUTENIR LA FONCTION DE PÔLE STRUCTURANT DE L'AGGLOMÉRATION DE PITHIVIERS	R : renforce A : accompagne N : neutre
PORTER UNE STRATÉGIE QUI SOUTIENT LA FONCTION DU PÔLE STRUCTURANT DE L'AGGLOMÉRATION DE PITHIVIERS	
1. Conforter la fonction de pôle d'agglomération et de pôle de territoire	R
<ul style="list-style-type: none"> Renforcer le rôle de Pithiviers en tant que Pôle-Urbain dans l'armature des pôles d'attractivité du Nord Loiret et du Pays Gâtinais en Pithiverais. Engager un développement urbain économe en foncier à l'échelle de l'agglomération dans le respect des formes et des typologies en place à l'échelle des communes et des quartiers (densité des constructions et des aménagements, diversité des typologies bâties, mutualisation des espaces...). Il s'agit de lutter contre l'étalement urbain par une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels en veillant à soutenir et à accompagner la fonction de pôle structurant de l'agglomération de Pithiviers à l'échelle du Pays. 	cf ensemble du Règlement
2. Accompagner le développement résidentiel des pôles de vie en dehors de la ville centre	N
3. Diversifier l'offre en logements et assurer un parcours résidentiel au sein de l'agglomération par une offre en logements diversifiée	R
<ul style="list-style-type: none"> Favoriser le réinvestissement des constructions existantes, des disponibilités foncières et des friches dans les tissus bâtis constitués pour répondre aux besoins en logements et aux attentes des ménages qui recherchent une proximité avec les services, commerces et équipements. Rénover le parc existant pour stabiliser puis réduire la vacance des logements, particulièrement élevée sur la ville-centre, afin de contribuer à la relance et à la diversité de l'offre. 	cf Règlement BR et BA
4. Assurer une offre en équipements équilibrée à l'échelle de l'agglomération et attractive pour le Pithiverais	A

PLU : Orientations du PADD en quatre axes

AVAP

PLU : Orientations du PADD en quatre axes	AVAP
AXE 3. ARTICULER MOBILITÉS, CADRE DE VIE ET EMPLOIS	R : renforce A : accompagne N : neutre
FACILITER LES MOBILITÉS ALTERNATIVES ET ARTICULER LES DÉPLACEMENTS	
1. Organiser les liaisons douces et développer les mobilités non carbonées	R
<ul style="list-style-type: none"> Privilégier les modes de déplacement actifs dans le cœur de ville historique et à l'échelle de la ville et des villages, aux abords des équipements publics, des commerces : les aménagements des abords des espaces publics et leurs espaces de circulation sont pacifiés et sécurisés, le partage des espaces publics bénéficie prioritairement aux piétons et aux modes doux. Engager une intensification raisonnée des tissus bâtis existants et rechercher une meilleure densité bâtie pour limiter les besoins en déplacement et favoriser les mobilités actives sur les courtes distances. 	cf Règlement P 1.1, P 1.10, P 2.1, cf ensemble du Règlement
2. Organiser les mobilités et l'offre en transport collectif	N
GARANTIR UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE QUI SOUTIENNE LE RAYONNEMENT ET L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE	
1. Maintenir et renforcer les capacités économiques du territoire	A
2. Renforcer la fonction de pôle commercial structurant et attractif de l'agglomération	A
<ul style="list-style-type: none"> Accroître la présence d'une offre commerciale diversifiée et de qualité en centre-ville de Pithiviers. La requalification des espaces publics, le renforcement de l'offre résidentielle dans le centre-ville historique, la mise en place d'une Aire de Valorisation Architecturale et Patrimoniale accompagnent la politique commerciale et d'animation du centre-ville. 	
3. Préserver la filière agricole et l'économie valorisant les ressources naturelles locales	N
4. Assurer une couverture par des communications numériques performantes	N
5. Développer l'économie touristique et les loisirs	R
<ul style="list-style-type: none"> Valoriser les atouts naturels et paysagers du territoire. Maintenir et développer l'offre culturelle et de loisirs sur le pôle urbain de Pithiviers pour répondre aux attentes des habitants et plus largement des habitants du Pays et des touristes (musée, médiathèque, cinéma, centre aquatique, parcs et jardins, animation du patrimoine...). Valoriser les atouts et les qualités du centre-ville historique de Pithiviers dans une logique de nouvel élan touristique en lien avec la mise en place de l'AVAP (restauration, hôtels de tourisme et d'affaires, offres commerciales...) La valorisation architecturale et patrimoniale du centre historique accompagne la stratégie de redynamisation du centre-ville : attractivité commerciale, fréquentation et utilisation des équipements... Inscrire le tourisme de mémoire dans l'offre touristique locale. 	cf Règlement P 1, P 2, P 3 cf ensemble du Règlement cf Règlement P 1.11, P 2.7, P 3.10

11- COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PLU

PLU : Orientations du PADD en quatre axes

AVAP

PLU : Orientations du PADD en quatre axes	AVAP
AXE 4. ENGAGER UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT MODÉRANT L'ARTIFICIALISATION DES SOLS	R : renforce A : accompagne N : neutre
1. Accueillir prioritairement le développement au sein des enveloppes bâties des communes	R
<ul style="list-style-type: none"> Permettre la mise sur le marché d'au moins 240 logements en mobilisant les gisements fonciers disponibles dans les tissus bâtis (dents creuses, division parcellaires, etc.) et en réinvestissant le parc existants (résorption de la vacance, division de logements, changement d'affectation, etc.). 	cf Règlement BR, BA et CN
2. Proportionner les besoins en extension des communes au prorata des capacités de réceptivité des tissus bâtis (enveloppe foncière maximum à ouvrir à l'urbanisation)	A

L'AVAP prend en compte les orientations du PADD afin de :

- lier la servitude de l'AVAP à la démarche d'urbanisme du PLU ;
- associer l'approche environnementale de l'AVAP à celle du PLU, le PLU étant exposé aux mêmes objectifs de protection environnementale et de développement durable.

Le PADD du PLU n'émettant que des « orientations générales d'aménagement et d'urbanisme », le rapport que doit entretenir l'AVAP avec ce dernier est un rapport de compatibilité, non de conformité.

BIBLIOGRAPHIE 48

MODE D'EMPLOI DE L'AVAP 49

BIBLIOGRAPHIE

- PLU de Pithiviers approuvé le 5 juillet 2011, Approuvé le 5 juillet 2011, Mis à jour le 26 juin 2013, Modifié les 18 février 2014 et 17 mars 2015
- Documentation iconographique des Archives municipales de Pithiviers.
- Pithiviers à travers les siècles, Jacques CHARLES, imprimerie Gibier Pithiviers, 1996.
- Evolution des agglomérations antiques du Loiret au haut Moyen Âge, Sébastien Jesset, HAL Id: hal-01672989, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01672989>, 2018
- INRAP, Institut national de recherche archéologique préventive, Les jardins du bourg et Se baigner, travailler, prier à Pithiviers-le-Vieil, 2009-2010
- ARCHIM, base de données des Archives nationales.
- Musée des Transports de Pithiviers.
- Etude CAUE du Loiret 2014.
- Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Centre, Bassin de vie de PITHIVIERS, 2014.
- Trame verte et bleue du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais, BIOTOPE, 2015.

1 Je consulte le PLU, zonage et règlement

Dans quelle zone du PLU mon adresse se trouve-t-elle ?

Le règlement de la zone du PLU s'applique dans tous les cas

2 Je consulte les documents graphiques de l'AVAP

Mon adresse se trouve-t-elle dans le périmètre de l'AVAP ?



NON :
seules les règles du PLU s'appliquent



OUI :
les règles de l'AVAP s'appliquent

J'identifie le secteur dans lequel se trouve mon bâtiment

- 1 Tissu historique
- 2 Faubourgs
- 3 Vallons et coteaux

J'identifie mon bâtiment et le type auquel il appartient

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Vernaculaire catégorie 1 | Vernaculaire catégorie 2 |
| Classique catégorie 1 | Classique catégorie 2 |
| Eclectique catégorie 1 | Eclectique catégorie 2 |
| Entre-deux-guerres catégorie 1 | Entre-deux-guerres catégorie 2 |
| Bâti d'accompagnement | |

Je repère les éléments de patrimoine qui ont une influence sur ma propriété

- | | |
|-------------------------|---|
| Rempart | Espace public structurant |
| Clôture | Parcs & jardins publics |
| Soutènement | Parcs & jardins privés |
| Alignement d'arbres | Jardins familiaux & maraîchage-horticulture |
| Porte | Cours d'eau |
| Portail / porte cochère | Vue axée |
| Monument | Vue panoramique |

3 Je prends connaissance de l'ensemble des documents de l'AVAP, et je précise mon projet

- Travaux sur une construction existante repérée
- Travaux sur une construction existante d'accompagnement
- Construction neuve
- Travaux sur les clôtures ou aménagement du terrain

4 Je m'assure que mon projet respecte les prescriptions du secteur

- Règlement par secteur
- 1- Tissu historique
 - 2- Faubourgs
 - 3- Coteaux et vallons

