



Mairie de Bonne
479 Vi de Chenaz 74380 BONNE
04 50 39 21 51 accueil@mairie-bonne.fr

Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) RAPPORT DE PRESENTATION DES OBJECTIFS DU PVAP

Version septembre 2025



DRAC Auvergne Rhône-Alpes
Service architecture
6 quai Saint Vincent 69283 LYON cedex 01
04 72 00 44 30

Unité Départementale de l'Architecture
et du Patrimoine - Savoie – Haute-Savoie
15 rue Henry Bordeaux – 74998 ANNECY Cedex 9
04.56.20.90.00 udap.annecy@culture.gouv.fr



Réalisation :
Michèle PRAX
Études & Conseils
Patrimoine/Architecture/Urbanisme
2 rue Menon 38000 GRENOBLE
04 76 51 32 88 michele.prax@capterritoires.fr

SITES & PAYSAGES
Caroline GIORGETTI Paysagiste
483 route de Saint Hilaire 38660 LE TOUVET
04 76 23 14 66 cg@sites-paysages.com



Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) est le document de gestion qui s'applique à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, créé par la Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016-article 75a a le caractère de servitude d'utilité publique, dont l'objectif est de garantir la protection et la mise en valeur du patrimoine de façon durable.

Les articles L.631-4 et D.631-12 à D.631-14 du code du patrimoine prévoient que le PVAP comprend :

- *un rapport de présentation des objectifs du plan (fondé sur le diagnostic),*
- *un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager et une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux ;*
- *un règlement comprenant :*
 - o *a) des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;*
 - o *b) des règles relatives à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;*
 - o *c) la délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;*
 - o *un document graphique (modèle national de légende défini à l'article D.631-14 du code du patrimoine) faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.*

Conformément au code du patrimoine le PVAP du SPR de Bonne comprend :

- I. Un rapport de présentation (le présent document).
Fondé sur le diagnostic, il présente les objectifs du PVAP*
- II. Un diagnostic, sur lequel se fonde le présent rapport.
Il a permis de caractériser la valeur patrimoniale remarquable du SPR dans ses composantes historiques, archéologiques, paysagères, urbaines et architecturales.
Il propose un focus sur la conciliation entre les objectifs du développement durable et la protection du patrimoine*
- III. Un règlement graphique (basé sur le modèle national de légende).
Il fait apparaître le périmètre couvert par le PVAP.
Il pointe les différentes protections concernant les immeubles bâtis ou non bâtis*
- IV. Un règlement écrit
Il expose les prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions existantes et des nouvelles constructions, à la qualité des espaces libres et du patrimoine paysager.
Il propose des règles générales pour les immeubles bâtis et non bâtis dans le périmètre couvert par le PVAP complétées par des règles particulières pour les éléments protégés.*

SOMMAIRE

1	Contexte local	3
1. 1.	Situation, caractéristiques	4
1. 2.	Projet patrimonial porté par la commune	6
1. 3.	Protections et dispositifs existants	7
1. 4.	Documents d'urbanisme.....	9
2	Le SPR de Bonne	10
2. 1.	Le périmètre du SPR de Bonne	11
2. 2.	Le patrimoine inventorié à l'intérieur du SPR.....	12
1 –	Les maisons de maître	14
2 –	Les maisons simples	14
3 –	Les anciennes fermes	15
4 –	Les villas	15
2. 3.	Enjeux patrimoniaux.....	16
3	Présentation du PVAP	27
3. 1.	Objectifs du PVAP	28
3. 2.	Périmètre du PVAP et protections	32
3. 3.	Les prescriptions du règlement	37

1 Contexte local

1. 1. Situation, caractéristiques



Bonne est une commune située en région Auvergne-Rhône-Alpes, dans le département de la Haute-Savoie, à l'extrémité sud du Massif des Voirons. Elle se trouve à 8 kilomètres d'Annemasse, à 20 kilomètres de Genève et à 45 kilomètres au nord-ouest d'Annecy.

Son territoire, composé pour partie en coteau, pour partie en plaine est traversé par la Menoge, affluent de l'Arve.

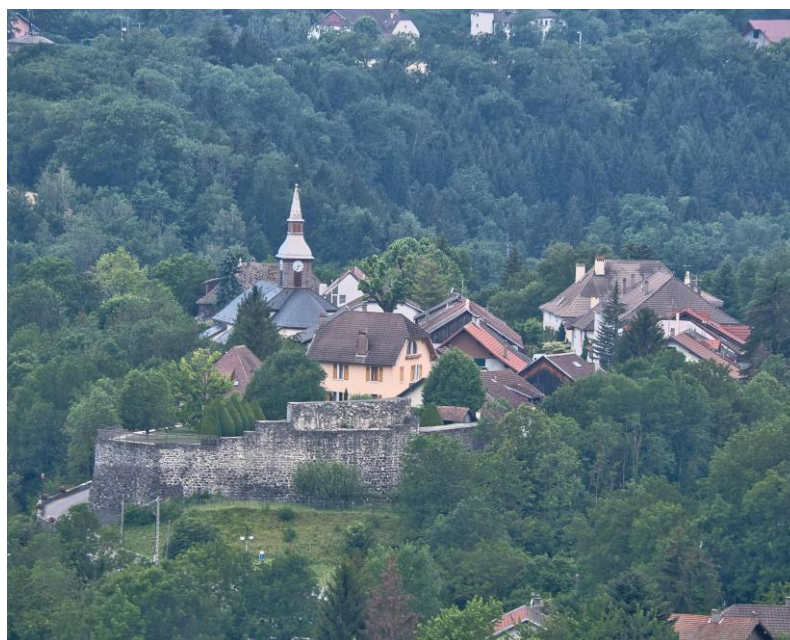
Haute-Bonne est implantée sur une petite butte allongée située au bas du coteau, à proximité de la Menoge. Basse Bonne s'inscrit en continuité au bas de la butte. Haute Bonne et Basse Bonne constituent l'agglomération historique de Bonne.

Loëx est un hameau très ancien, situé dans la plaine, au-delà de la Menoge. Cette partie plaine constituait une commune à part entière jusqu'en 1972, date à laquelle Loëx fut rattaché à Bonne.



Code postal : 74380
Région : Auvergne Rhône-Alpes
Département : Haute-Savoie (74)
Arrondissement : Saint-Julien-en-Genevois
Canton : Gaillard
Intercommunalité : Annemasse-Les Voirons (« Annemasse-Agglomération »), 12 communes et 93 417 habitants. La commune appartient à l'unité urbaine de Genève-Annemasse, unité urbaine de plus de 50 000 habitants. Elle s'inscrit dans l'agglomération du Grand Genève (ARC)

Population : 3 268 hab. (INSEE 2022)
Superficie : 8,58 km²
Altitude : Min. 459 m – Max. 1 303 m



*Haute-Bonne, détail.
Au premier plan, les vestiges du château.*

1. 2. Projet patrimonial porté par la commune

Les élus de Bonne sont conscients que Bonne, en particulier Haute-Bonne, a une histoire forte, très ancienne, qui fait aussi partie de l'histoire genevoise. Par exemple Genève fête chaque année la victoire de l'Escalade, récit d'une bataille épique qui eut lieu à Bonne et invite la commune de Bonne à cette occasion. Joël Serralongue et Christophe Guffon archéologues au conseil départemental CD74 ont bien étudié le site de Haute Bonne et ont su démontrer l'intérêt historique et archéologique du château et des villes neuves attenantes, et plus particulièrement l'espace marchand de Haute Bonne. L'histoire riche de la commune est très importante pour les élus, car c'est un socle qui fonde l'appartenance au territoire. Ici les jeunes sont intéressés par le patrimoine, par l'histoire.

La commune est très attachée au bâti de ce site particulier de Haute Bonne, qui compte encore de beaux restes, et fait en sorte de les protéger.

Elle a déjà entrepris des travaux sur l'église et s'est adressée au CAUE pour l'accompagner dans un projet sur la cure. Le château a été bien rénové par son propriétaire, avec l'aide de la fondation du patrimoine, mais d'autres bâtiments ont subi des interventions malheureuses. Il s'agit maintenant de se donner les moyens d'éviter les mauvaises réalisations.

Au niveau paysager, la végétation du coteau cache l'église, et c'est dommage. Le site mérite d'être révélé : souvent les visiteurs cherchent Haute-Bonne mais n'en trouvent pas le chemin. La commune souhaiterait faire replanter des vignes sur le coteau. Un projet de plantation d'anciens ceps de vigne à l'entrée de Bonne, en lien avec la voie verte, est en cours de réflexion. Il ferait partie du terroir des côtes de l'Arve qui couvre 9 communes.

Une étude du bâti de Haute Bonne a été réalisée en 2014 par l'architecte conseiller du CAUE de Haute Savoie. Elle a permis l'identification d'ilots à enjeux et posé la question de la maîtrise de la densification de Haute-Bonne. La révision du PLU, lancée en 2015 a commencé à se préoccuper précisément de Haute-Bonne, une OAP spécifique a été créée, mais ses effets restent limités.

Haute Bonne ne bénéficie d'aucune protection au titre des Monuments Historiques, ni des Sites.

Le projet patrimonial de la commune comprend un volet valorisation et médiation de ce patrimoine ainsi qu'un volet protection et conservation de l'identité bonnoise.

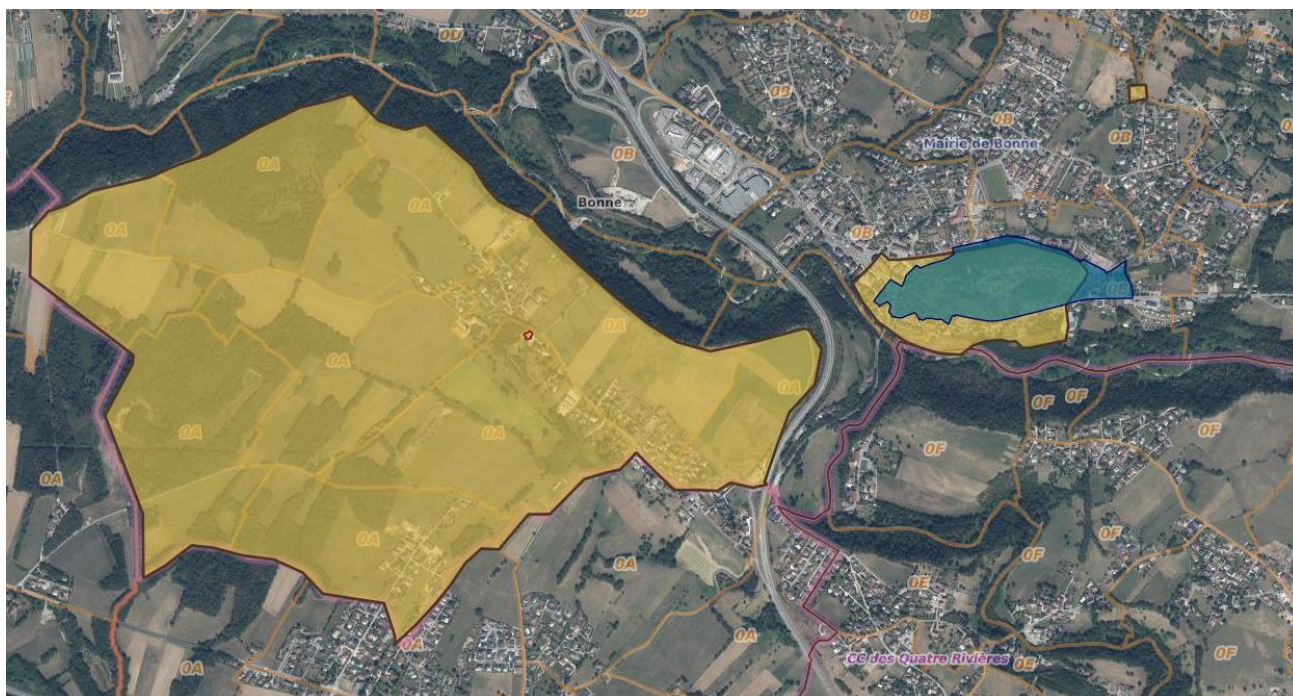
- Il s'agit d'améliorer la connaissance pour une meilleure compréhension, sensibiliser le plus grand nombre et diffuser l'information. La commune a déjà organisé des fêtes du terroir, des fêtes médiévales et entend poursuivre les animations autour du patrimoine.
- Soucieuse de préserver son patrimoine bâti ainsi que son environnement paysager immédiat, et désirant aussi poursuivre la démarche d'embellissement déjà engagée autour de l'église, la Commune de Bonne a souhaité disposer d'un outil plus efficace pour assurer la mise en valeur de ce patrimoine et d'un cadre précis pour sa conservation, sa restauration et sa réhabilitation.

Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Bonne et document de gestion

Le 3 juillet 2017 Bonne s'est engagée par délibération dans une démarche de classement en Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Haute-Bonne. L'étude préalable a montré l'intérêt de la ville haute, de son socle paysager mais également de la partie ancienne de Basse-Bonne au pied du promontoire.

- **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Bonne a été classé par arrêté du Ministère de la Culture du 13 mai 2022.** Le périmètre classé comprend:
 - o **Haute-Bonne:** la « ville neuve » haute, l'ensemble du promontoire fortifié, les vestiges du château, l'approche monumentale côté Est
 - o **Basse-Bonne:** la partie ancienne de la « ville neuve » basse et l'entrée Est.
- **Un Plan de Valorisation du Patrimoine et de l'Architecture (PVAP) a été prescrit.**
- **La Commission Locale du SPR de Bonne a été créée le 3 février 2025** par délibération du conseil municipal, dans le respect du décret n°2017-456 du 29 mars 2017 qui en fixe la composition des membres. Elle a été mise en place le 17 mars 2025.
- **L'étude du PVAP s'est déroulée durant le premier semestre 2025.**

1. 3. Protections et dispositifs existants



Carte : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>



Bonne compte à ce jour :

- 1 monument historique (La maison-forte de Loëx / Inscription partielle deux pièces décorées de peintures murales IMH le 22/06/1993)
- 1 Site Patrimonial Remarquable (SPR) (aplat bleu)
- 4 zones de présomption de prescription archéologique (aplats jaunes)

La commune ne compte pas de site classé ni de site inscrit, pas de Label ACR (Architecture contemporaine Remarquable).

Effet des protections en vigueur

Périmètre du SPR

- Accord de l'Architecte des Bâtiments de France ABF (avis conforme) à l'intérieur du périmètre du SPR
- Régime du cas par cas dans l'attente de l'approbation du PVAP, sur la base du règlement ensuite

Monument historique

- Les Monuments Historiques suivent leur législation propre (Code du patrimoine / lois 1913 et 2016).
- La protection des intérieurs ne génère pas de protection des abords

Zones de prescription archéologique

- Tous les projets dans ces secteurs doivent être déclarés à la DRAC (Service Régional Archéologie).
- Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Archéologie

L'arrêté préfectoral 20 décembre 2013 (Préfecture de la région Auvergne Rhône-Alpes, direction régionale des affaires culturelles) apporte des informations sur les zones de présomption de prescription archéologiques de Bonne :

Zone n° 1 / Bourgs fortifiés médiévaux de Haute-Bonne et Basse-Bonne.

L'enquête de 1339 mentionne un château et deux bourgs, chacun est entouré d'une enceinte. Le château se situe sur l'éperon rocheux de Haute-Bonne. Certains vestiges sont encore visibles d'autres sont enfouis comme l'église Saint Pierre de Basse-Bonne. La présence de monnaies romaines et de tuiles signale une occupation romaine sur ce site de hauteur. Il est également possible que cet emplacement en position naturellement défensive ait été fréquenté au cours de périodes plus anciennes.

Zone n° 2 / Château d'Orlyé.

Maison forte ou résidence seigneuriale du Moyen Age. Ses terres sont signalées comme biens des comtes de Genève dès l'époque carolingienne.

Zone n° 3 / Château de Charniaz.

Maison forte ou résidence seigneuriale d'origine inconnue..

Zone n° 4 / Loëx.

Occupations depuis le Néolithique jusqu'au Moyen Age. Des découvertes réalisées aux Covées lors du diagnostic archéologique commencé sur l'emprise du projet de l'autoroute A 400 concernent des sépultures de l'âge du Fer, un fossé romain ainsi que des traces d'occupation de l'âge du Bronze qui se retrouvent également au sud du hameau, dans les bois du côté d'Arthaz et au lieu-dit Chez Desbois.

A Loëx la maison forte de date du XIIIe siècle et la chapelle peut abriter des structures du haut Moyen Age, voire plus anciennes.

Tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou travaux divers, d'autorisations de lotir situés dans les zones déterminées à l'article 1^{er} du présent arrêté sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concertées situées dans les zones déterminées à l'article 1^{er} du présent arrêté.

Les dossiers et décisions mentionnés à l'alinéa précédent sont transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie, 6 quai Saint-Vincent, 69283 LYON cedex 01) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 susvisé.



Vue sur Haute-Bonne

1. 4. Documents d'urbanisme

Le Schéma de Cohérence Territoriale SCoT

Bonne fait partie du SCoT de la région d'Annemasse

Un premier Scot a été approuvé le 28/11/2007, créé par le Syndicat d'Études du Genevois Haut-savoyard (SEGH). Lors du Conseil Communautaire du 15 septembre 2021, les Conseillers Communautaires d'Annemasse Agglo ont approuvé le nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), pour la période 2021-2032.

Les 3 grands axes principaux du SCOT de 2021 sont :

- 1 « Faire mieux avant de faire plus » : Un SCoT révisé pour maîtriser davantage l'évolution démographique du territoire
- 2 « Un territoire engagé dans la transition écologique ». Un enjeu transversal qui structure le nouveau SCoT
- 3 « Maintenir un équilibre entre les activités économiques présentes sur le territoire »

Le Plan Local d'Urbanisme PLU

La commune dispose d'un PLU approuvé le 9 juillet 2007.

La révision générale du PLU de Bonne a été approuvée le 15/04/2019.

La commune s'était engagée dans la révision générale de son PLU afin de :

- répondre aux impératifs de développement durable,
- répondre aux principes édictés par les nouvelles législations et réglementations en matière d'urbanisme.
- répondre aux exigences de la loi ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové) et ENE (engagement national pour l'environnement), sachant que cette dernière impose la grenellisation des PLU.

Objectifs poursuivis : développer de manière plus détaillée les enjeux, contraintes et besoins qui sont identifiés et imposent de faire évoluer le document d'urbanisme: agriculture, patrimoine, déplacement / mobilité douce, habitat, développement économique, milieux naturels, urbanisme, etc.

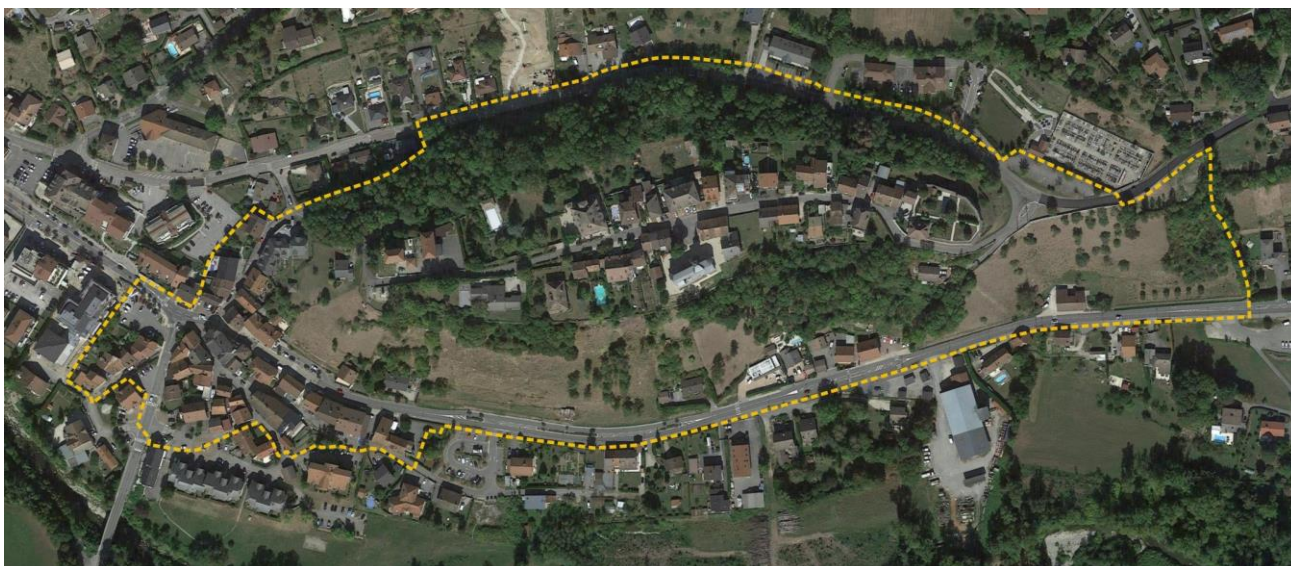
Le Règlement Local de Publicité intercommunal

Il a été approuvé le 13 octobre 2021.



Vue sur Basse-Bonne

2 Le SPR de Bonne



Emprise du SPR de Bonne

2. 1. Le périmètre du SPR de Bonne

Il couvre :

- **Haute-Bonne:**
 - la « ville neuve » haute, l'ensemble du promontoire fortifié, les vestiges du château, l'approche monumentale côté Est
- **Basse-Bonne:**
 - la partie ancienne de la « ville neuve » basse, l'entrée Est de Basse-Bonne

Ce qui a été retenu pour classer le site :

- L'héritage d'une histoire remarquable,
- La permanence d'une ancienne petite cité médiévale particulière : deux villes neuves jumelées, haute et basse.
- L'ensemble du promontoire fortifié, les vestiges des fortifications et des fossés du château et de Haute-Bonne
- L'approche monumentale côté est : une vue impressionnante sur les vestiges du château



2. 2. Le patrimoine inventorié à l'intérieur du SPR

Le diagnostic du PVAP a mis en évidence

Le rôle important de Bonne dans l'histoire de la Savoie et de Genève

- Aujourd'hui la continuité historique du château et des deux anciennes villes neuves sont encore perceptibles.
- Bonne est importante dans la mémoire collective de la Savoie et du Faucigny mais aussi de Genève. Genève s'approprie ce lieu dans son patrimoine, dans son histoire.
- Bonne est une ville historique, le seul lieu de la région d'Annemasse où l'histoire a cette importance. Elle fête en 2025 les 800 ans de son château.

La place du paysage

- Un site « construit » qui se lit bien dans le paysage et focalise le regard
- Des vues d'ensemble sur le site géographique, des vues vers le grand paysage et sur les sites fortifiés environnants (Loëx, Orlye, ...), des points d'appels sur le château et sur l'église, des vues axiales sur les rues intérieures...
- Le caractère préservé du glacis, des espaces ouverts en herbe entretenus, des vestiges de vergers
- Des parcs et jardins, des arbres et des végétaux structurants

Une forme urbaine particulière

- Haute-Bonne et Basse Bonne des villes neuves jumelées qui datent du Moyen-Âge.
- À Haute-Bonne la structure de ville-rue est parvenue jusqu'à nous sans grande altération. Le vaste espace marchand aménagé pour accueillir foire et marchés depuis 1310 est encore lisible et peu dénaturé dans le paysage urbain. Les archéologues relèvent le caractère exceptionnel de cet espace marchand (plusieurs articles à ce sujet).
- Basse-Bonne conserve encore des rues anciennes et le passage du Bief.

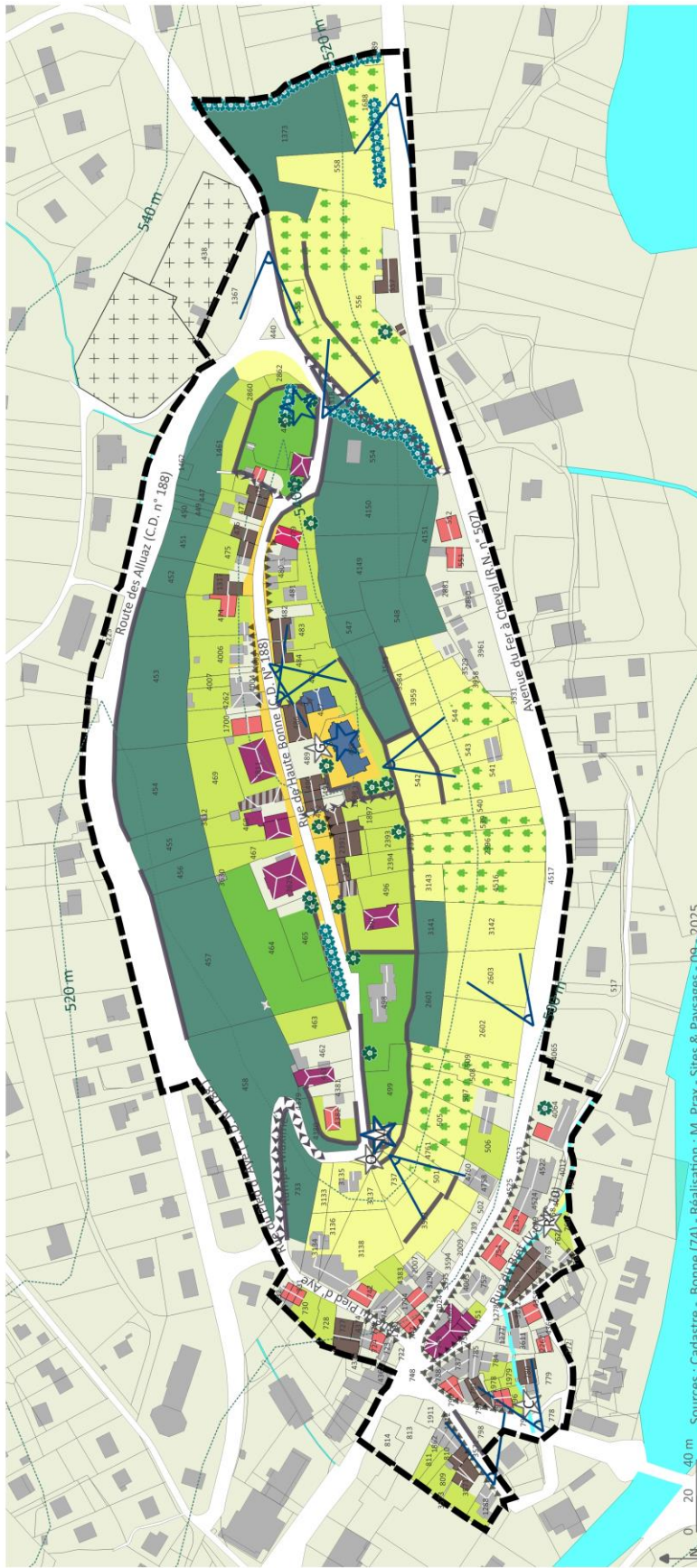
Un patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine

- Haute Bonne : la plupart des bâtiments ont une base historique, ils étaient présents sur la carte sarde de 1731. Patrimoine inventorié : vestiges du château, église Saint Nicolas, anciennes maisons de maître (nobles ou bourgeoises), maisons simples, anciennes fermes, mesures de pierres, oratoire, monument aux morts...
- Basse Bonne : maisons simples constituant des alignements bâtis intéressants, anciennes fermes de village, vestiges d'anciennes maisons nobles, croix, roue de bief...



Haute Bonne

SPR BONNE (Haute-Savoie) - Patrimoine bâti et paysager



<ul style="list-style-type: none"> --- Courbe de niveau (pas de 20m) ■ Bâti ■ Parcelle ■ Cours d'eau --- Limite de Site Patrimonial Remarquable 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bâtiment religieux ■ Maison de maître ■ Maison simple ■ Villa ■ Ancienne ferme ■ Dépendance ▲▲▲▲▲ Séquence urbaine, front bâti — Mur ou clôture 	<ul style="list-style-type: none"> ☆ Monument ☆ Oratoire ☆ Roue ☆ Mesures à grain ☆ Croix 	<ul style="list-style-type: none"> ■ PATRIMOINE PAYSAGER --- Passage d'eau souterrain --- Passage ou liaison piétonne ■ Espaces libres ■ Jardin ■ Parc arboré ■ Pentes ouvertes et espaces à dominante végétale ■ Verger (relictuel) ■ Pentes boisées ■ Espace à dominante minérale 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Structures arborées ■ Arbre remarquable ■ Alignement d'arbres ■ Perceptions visuelles ☆ Point repère et point d'appel visuel — Point de vue, perspective
--	--	--	---	---

Principales typologies architecturales du patrimoine bâti dans l'emprise du SPR

1 – Les maisons de maître

Maison de maître : bâtisse d'habitation monofamiliale située soit en milieu urbain (bourg ou hameau) soit dans la campagne, qui se remarque par son importance, sa forme rectangulaire et massive. Elle peut être liée à une fonction économique et être accompagnée de dépendances (agricole, artisanale,..) ou non. Elle peut être d'origine noble ou bourgeoise.

Origine : période moderne et contemporaine.

Localisation : Haute Bonne, et dans la campagne hors SPR

Description

Ces bâtisses nobles ou bourgeoises, toujours vouées à l'habitation se ressemblent par leur bâtiment de forme simple, rectangulaire, massive, à 2 niveaux, coiffé d'une imposante toiture à 4 pans, aux façades de style classique, parfois avec un décor renaissance.

Les maisons de maître de Haute Bonne sont dotées d'un grand jardin ou un parc arboré. Certaines disposent de dépendances. Les maisons de maître situées dans la campagne ont des dépendances agricoles.

Bâtiments principaux et dépendances, espaces extérieurs et clôtures forment un ensemble architectural.



Rue de Haute-Bonne-116_p444



Rue de Haute-Bonne-328_p3629



Rue de Haute-Bonne-264

2 – Les maisons simples

Édifice d'importance modeste situé en milieu urbain, à usage d'habitation monofamiliale associée ou non à une fonction économique (commerce, artisanat).

Origine : période moderne et contemporaine.

Localisation : Haute Bonne, Basse Bonne

Description

Bâtiment dédié à l'habitation, aligné sur la rue ou en retrait (jardin), volume simple, deux niveaux (R+1) coiffé d'un toit à 2 pans. Les façades sont peu larges, de composition classique, très sobres. Certaines présentent des balcons au garde-corps en serrurerie ouvragé.



R Hte Bonne-116_p144_



R du pied d'Aye-11_p724_



Maisons simples, jumelées
R du Faucigny-35-41_p793-796

3 – Les anciennes fermes

Ferme : Édifice comprenant un logis et les dépendances nécessaires à l'exploitation agricole. La ferme se distingue des maisons rurales par l'importance des espaces consacrés à l'outillage agricole, au bétail et aux récoltes.

Origine : Période moderne et contemporaine.

Localisation : Haute Bonne, Basse Bonne, dans la campagne, hors SPR

Description

Ferme unitaire : une seule construction abrite logis et dépendances agricoles, souvent un bâtiment en longueur

Ferme à bâtiments jointifs : les constructions individualisées abritant les fonctions distinctes (logis, dépendances) sont jointives, disposées en long

Le logis se caractérise par la porte d'entrée et les fenêtres des pièces à vivre. Il se trouve à l'étage, on y accède par un escalier extérieur maçonné.

Les dépendances se caractérisent par des ouvertures fonctionnelles (granges, étables, écuries, hangar)

Les granges-étables, peuvent également exister isolément.



Haute Bonne
Rue de Haute Bonne-209_p484_



Basse Bonne Rue de la Menoge-28_p809_



Basse Bonne Rue du Bief-74-78_p765_

4 – Les villas

Villa : maison de plaisance à la campagne, plus ou moins importante. Elle est dédiée à l'habitation (monofamiliale), et est assortie d'un jardin ou d'un parc. Par son style architectural elle peut être qualifiée de chalet.

Origine : fin 19^{ème} et 20^{ème} siècle

Localisation : Haute Bonne, Basse Bonne

Description

Les éléments de cette catégorie ne répondent pas à un modèle unique. Ils ont en commun leur période de construction, leur style architectural en rupture avec le style classique antérieur et la présence d'un jardin ou d'un parc.



Haute Bonne Rue de Haute Bonne -
131_p479_maison années 30, Art-Déco



Haute Bonne Rue de Haute Bonne -
202_p4005_ architecture années 50



Basse Bonne Place de la Fruitière-
69_p4359 architecture années 50-60 qui fait
référence au chalet moderne.

2. 3. Enjeux patrimoniaux

Dans le diagnostic, les descriptions des typologies architecturales font état des valeurs patrimoniales du vocabulaire architectural local (toitures, façades, abords) et signalent les évolutions négatives constatées.

Les planches suivantes présentent, d'une façon synthétique, le vocabulaire architectural que l'on rencontre dans le SPR de Bonne :

Les valeurs caractéristiques patrimoniales qui fondent l'identité de Haute Bonne et Basse Bonne
→ **que le règlement du PVAP devrait permettre de maintenir**

Les points de vigilance (les dénaturations constatées, la banalisation en cours...)
→ **que le règlement du PVAP devrait permettre d'éviter**



Haute Bonne

1. Toitures

Valeurs caractéristiques



Les toitures ne sont pas vraiment remarquables, mais sont représentatives de la région. Les volumes importants et les avancées de toit prononcées sont bien présentes.

- Grande diversité des toitures, dans les formes et les pentes
 - Toiture à 4 pans, avec faitage court, à pente forte (sup à 100%), souvent adoucie en bas de versant (coyau). A l'origine couverture de tuiles écaillés
 - Toitures à 2 pans à plus faible pente, couverture de tuiles mécaniques à côtes
 - Toitures avec plusieurs pans, adaptées à des configurations bâties complexes ou remaniées
- Matériaux de couverture présents
 - Tuile écaille traditionnelle (forte pente), matériau ancien mais rare aujourd'hui
 - Tuile plate
 - Tuile mécanique plate à côtes (pentes moyennes), divers modèles
 - ardoises (église)
- Teintes variées, allant du rouge au brun



2

1. Toitures

Valeurs caractéristiques

- Diversité des passées de toit
 - Maisons bourgeoises, maisons simples de bourg : passées de toitures relativement faibles. Chevrons apparents ou caissonnées (planches larges avec couvre joints) en sous face.
 - Anciennes fermes, maisons rurales : passées de toitures importantes en rives, en général sur la façade donnant sur la rue. Les avancées prononcées reposent sur des consoles. Chevrons apparents ou coffrés (planches larges) en sous face. Quelques effets de décor : lambrequin, consoles ouvragées...
- Des toitures peu percées, les combles n'étant à l'origine pas habités.
 - Quelques exemples lucarnes jacobines à deux pans, de petite taille. Lucarne en pleine toiture, rares exemples de lucarnes pendantes.
 - Autres ouvertures dans le toit : tabatières.
 - Souches de cheminées en brique apparente ou en maçonnerie enduite.
- Très peu de décor en toiture
 - Quelques épis de faitage.



Lambrequin, à l'origine planche de rive



1. Toitures

Points de vigilance



- De moins en moins de cohérence dans l'aspect des couvertures,
 - Les couvertures d'origine qui ne sont pas reconduites, des matériaux de couverture disparates dans les formes et les teintes.
- Modification de l'aspect des toitures
 - Suppression des coyaux lors des réfections, ce qui raidit la toiture,
 - Modification des passées de toit : agrandissement ou réduction, remplacement des planches larges par des planchettes, épaissement dû à une isolation mal gérée...
 - Agrandissement de lucarnes existantes, réfection des lucarnes d'origine avec épaissement des modèles.
 - Création de nouvelles lucarnes : des formes étrangères au lieu, ou « traditionnelles » mais disproportionnées, ce qui perturbe l'unité des toitures.
 - Multiplication des vélux, souvent sans composition
 - Panneaux solaires mal intégrés, trop voyants.



2. Façades - murs

Valeurs caractéristiques



- Murs traditionnels en pierre locale (tout venant, pierres des champs...) protégés par un enduit de chaux
 - Encadrements d'ouvertures et chaînes d'angle : en pierre de taille molasse (pour les plus anciennes, quelques accolades et chanfreins) ou calcaire blanc, ou en briques (parties 19e siècle).
 - Enduit : couvrant et de finition plus ou moins lisse, sur toutes les façades (maisons de maître) ou sur les façades principales (maisons simples, fermes). Les façades secondaires reçoivent un enduit sommaire (pierre-vue).
 - Des décors simples (mise en valeur des pierres d'encadrement) ou plus élaborés (modénature Renaissance)



2. Façades - murs

Valeurs caractéristiques



- Parties de murs en bois
 - Structure bois recouverte d'un bardage plein ou ajouré.
 - Caractéristiques des granges et des parties dépendances des anciennes fermes (hangar, granges, séchage des récoltes...)
 - Des décors simples ou sophistiqués



2. Façades - murs

Points de vigilance



- Pour les murs en pierre :
 - Décroustage de tout ou partie du mur pour pierres apparentes (surtout à Basse Bonne)
 - Les enduits ou reprise au ciment (étanche), les finitions raides, les cornières d'angle, les finitions faussement rustiques, les teintes inadaptées
 - Les enduits posés en surépaisseur, le détournage des pierres ou des détails de structure, la mauvaise gestion du raccord entre l'enduit et les pierres d'encadrement.
 - Les coffrets techniques, les goulottes, les réseaux, climatiseurs, paraboles et dispositifs divers posés en applique qui encombrant et dénaturent les murs.



3. Façades – ouvertures et menuiseries

Valeurs caractéristiques

- Habitations
 - Châssis de fenêtre en bois, avec des sections fines, s'adapte au cintrage de la baie, division classique soit 3 ou 4 carreaux par vantail, quelques fenêtres art déco.
 - Volets en bois, pleins (à l'origine à double lame, ou à cadre) ou persiennés (tout ou partie), peints.
 - Garde-corps : quelques exemples en bois découpés, ou en serrurerie simple



3. Façades – ouvertures et menuiseries

Valeurs caractéristiques

- Menuiseries Basse Bonne



3. Façades – ouvertures et menuiseries

Valeurs caractéristiques



- Garde-corps : quelques exemples en bois découpés (anciens), ou en serrurerie (plusieurs époques)



3. Façades – ouvertures et menuiseries

Valeurs caractéristiques



- Anciennes fermes
 - Portes de granges et d'étables, à double lames, cloutées, serrurerie ancienne



3. Façades – ouvertures et menuiseries

Points de vigilance



- Pour les ouvertures :
 - Transformation des ouvertures existantes (élargissement ou rétrécissement) pour adapter des menuiseries standard, ou suppression
 - Percement de nouvelles ouvertures sans cohérence avec la composition de la façade (proportion, position)
- Pour les menuiseries :
 - Châssis de fenêtres sans partition, des partitions inadaptées au bâti ancien
 - Suppression des volets bois qui appauvrit et banalise la façade
 - Remplacement des portes anciennes par des portes standard
 - Le blanc qui épaissit, le PVC qui banalise



4. Façades – rez-de-chaussée

Valeurs caractéristiques



- Des rez-de-chaussée habités, ouverts sur la rue, agrémentés de végétation en pot ou en pleine terre
- Les seuils en galets (calade ou « paillasson savoyard »)



4. Façades – rez-de-chaussée

Points de vigilance



- Modification de l'usage des rez-de-chaussée
 - Fermeture des ouvertures existantes
 - Transformation en garage
 - Modification des ouvertures et recomposition pour adapter des ouvertures standard
- Disparition ou altération des sols en galets, ou maçonneries au ciment gris



4. Façades – rez-de-chaussée

Points de vigilance



- L'encombrement des espaces
- Vitrines et enseignes
 - Nombre, taille, position, couleur des enseignes
 - Qualité de certaines devantures (plaquages de panneaux en matériau plastique)



5. Clôtures et portails

Valeurs caractéristiques



- Pas de clôtures , espaces ouverts
- Clôtures transparentes
 - Les clôtures en métal, légères et transparentes
 - Les portails en serrurerie, à claire-voie, de qualité à chaque époque
 - Les clôtures végétales



5. Clôtures et portails

Points de vigilance



- La fermeture des clôtures
 - Surélévation des murs existants, nouveaux murs
 - Occultation des clôtures transparentes avec des matériaux banalisants (pare-vues)
- La banalisation des clôtures
 - Changement des portails pour des modèles banalisés



6. Espaces libres

Valeurs caractéristiques



Cartes postales anciennes de la rue de Haute-Bonne : la végétation (sous différentes strates : herbacée, arbustive, arborée) est très présente en accompagnement des bâtiments, en accotement de la rue.



Caractère ouvert de « l'ancienne place des halles » (hormis l'encombrement des voitures)



Enherbement



Revêtement minéral perméable



6. Espaces libres

Points de vigilance



- Espace fermé de « l'ancienne place des halles »



Espace fermé par des clôtures



Espace fermé par une haie



6. Espaces libres

Points de vigilance



- Encombrement de l'espace par les voitures



- Caractère artificialisé de « l'ancienne place des halles »



Caractère artificialisé : enrobé jusqu'au pied des façades

3 Présentation du PVAP

3. 1. Objectifs du PVAP

Les objectifs déclinés ci-dessous ont été présentés concomitamment à la demande de classement du Site Patrimonial Remarquable de Bonne. Il s'agit maintenant de les mettre en œuvre dans le PVAP.

Objectifs architecturaux

- **Conserver et mettre en valeur :**
 - ✓ Les bâtiments patrimoniaux répertoriés
- **Respecter les caractéristiques architecturales et constructives des bâtiments patrimoniaux et des typologies représentatives, dans le cadre des :**
 - ✓ Réhabilitations, remaniements , transformations...
 - ✓ Travaux / économies d'énergie et ER
 - ✓ Interventions sur les abords (en particulier à Haute Bonne)
 - ✓ Interventions sur les rez-de-chaussée (en particulier à Basse Bonne, commerces et activités)
- **Nouvelles constructions : construire moderne mais en tenant compte du contexte**
 - ✓ implantation, alignement, gabarit, toitures...

Dans tous les cas : éviter la banalisation!



Les bâtiments patrimoniaux répertoriés ont été retenus pour leur intérêt propre (histoire, architecture, décor, usages et/ou pratiques anciennes), ou pour leur intérêt relatif (contexte, volume, rôle structurant le long d'une rue). Les autres bâtiments, même s'ils ne sont pas remarquables, ou intéressants forment le tissu bâti qui accompagne les éléments de valeur. C'est ce tissu divers aux architectures de qualité qui caractérise Haute Bonne et Basse Bonne et la différencie d'autres villes.

Les constructions existantes requièrent des interventions appropriées pour pouvoir conserver leur caractère architectural, et éviter la banalisation. Les bâtiments anciens (antérieurs à 1948) ont des matériaux et des techniques constructives particulières, aussi les interventions et matériaux inadaptés peuvent les dénaturer et les banaliser irrémédiablement, mais aussi entraîner des pathologies dans les murs.

Bien observer pour comprendre, respecter ce qui existe et constitue la qualité, intervenir avec modestie devrait être la bonne attitude. Dans chaque cas des solutions existent, pour répondre aux attentes de confort et d'économies d'énergies, d'adaptation aux exigences d'accessibilité, dans le respect des caractéristiques architecturales du bâti. Les abords font partie intégrante de l'architecture d'un bâtiment. Ils peuvent sublimer une construction ou une rue quand ils sont bien traités ou dénaturer et banaliser quand ils ne sont plus dans l'esprit du lieu.

Pour éviter la banalisation les nouvelles constructions doivent s'insérer délicatement, sans perturber l'équilibre urbain constitué. L'architecture contemporaine de qualité y a toute sa place, à partir du moment où elle respecte les alignements et les gabarits environnants, ainsi que les teintes. Dans quelques cas, une architecture contemporaine peut valoriser les bâtiments anciens par effet de contraste.

Objectifs urbains

• Haute Bonne :

- ✓ Préserver et conforter la forme urbaine particulière du village
- ✓ Préserver et conforter l'ancien espace marchand, singularité historique et spatiale de cet ensemble ouvert (espaces libres privés et espaces publics).
- ✓ Harmoniser et caractériser le traitement des espace libres public et privés (revêtements de sol, bordures, végétation, fonctionnement), mettre en valeur les sols anciens, les mesures à grain.
- ✓ Matérialiser la présence des anciennes portes de la ville
- ✓ Mettre en valeur la silhouette du village, notamment la cohérence de l'ensemble des toitures



Haute Bonne

• Basse Bonne :

- ✓ Préserver et conforter les fronts bâtis repérés,
- ✓ Améliorer la cohérence d'ensemble des toitures,
- ✓ Améliorer le traitement de l'espace public dans la traversée du village (caractère villageois),
- ✓ Requalifier les abords de la RD au bas du coteau



Basse Bonne

Haute Bonne et Basse Bonne ont leurs particularités qu'il faudrait conserver voire retrouver :

- *Haute Bonne : une silhouette allongée, une structure de village-rue avec ses anciens espaces marchands encore lisibles, la place devant l'église, le tracé des murailles qui se lit encore dans le parcellaire, l'emplacement des portes, un caractère paisible agréable pour le piéton.*
- *Basse Bonne : une silhouette ramassée qui s'est constituée au carrefour de plusieurs itinéraires, quelques fronts bâtis anciens structurants, une ambiance routière due à l'importante circulation et aux aménagements dédiés (route Départementale) qui pourrait toutefois être requalifiée au cœur du centre ancien. Les vues d'ensemble sur le depuis les points hauts de haute-Bonne donnent une importance toute particulière aux toitures de Basse Bonne, qui se révèlent un élément important du paysage urbain.*

Ces compositions urbaines originelles sont restées relativement lisibles. Mais par endroits l'organisation urbaine ancienne pourrait être affectée de façon irrémédiable par la rupture d'un alignement, la modification du tracé d'une rue ou la fermeture d'un espace libre. Aussi il est important de pouvoir cadrer les interventions sur le bâti existant, le renouvellement des constructions ainsi que l'urbanisation des terrains pour maintenir cette qualité.

Les chemins reliant les deux entités ou des passages ou ruelles internes présentent des ambiances particulières et méritent d'être préservés (dans leur emprise) et mis en valeur.

Objectifs paysagers

- Préserver les vues significatives répertoriées et les mettre en valeur
- Mettre en valeur la colline en tendant vers le schéma paysager patrimonial originel (ceinture de jardins et verger, vignes). Limiter l'importance des boisements au sud sans créer de risque de glissement de terrain
- Préserver les structures végétales repérées
- Préserver les espaces de présentation et de mise en valeur du patrimoine bâti : espaces libres, cours, continuité de prairies
- Mettre en valeur les vestiges de fortifications
- Mettre en valeur la présence d'eau (passage du bief, à Basse Bonne)
- Mettre en valeur les 2 chemins d'accès à Haute Bonne



Les perspectives vers le grand paysage environnant, les points repères patrimoniaux (église, vestiges du château, bâtiments imposants, les points d'appel visuel vers un parc ou un jardin, une continuité de jardins ou une continuité de prairies participent de la qualité paysagère de Haute Bonne et de Basse Bonne d'où la nécessité de les maintenir et d'être très vigilant à leur égard lors des aménagements et projets de construction.

Le patrimoine paysager des parcs et jardins arborés, les continuités de jardins associées aux bâtiments alignés, les arbres isolés ou en alignements sont précieux pour la lecture et la mise en valeur des deux entités. Ils contribuent à la qualité des ambiances d'où l'intérêt de les conserver et de les entretenir et d'en permettre la lecture depuis l'espace public. Le maintien des jardins, des arbres, de l'herbe permet de lutter contre le réchauffement climatique, de réduire les îlots de chaleur urbains et de préserver la biodiversité. La présence d'eau se résume au passage du Bief à Basse Bonne. Cette caractéristique patrimoniale est particulière à la ville basse, et mérite d'être mise en valeur pour redonner de la qualité aux espaces libres, publics ou privés de Basse Bonne.

Dans un souci de cohérence d'ensemble, d'aménagement d'espaces de qualité et de mobilité piétonne il est important d'améliorer le tracé et de mettre en valeur les chemins existants reliant Basse Bonne et Haute Bonne.

Objectifs environnementaux

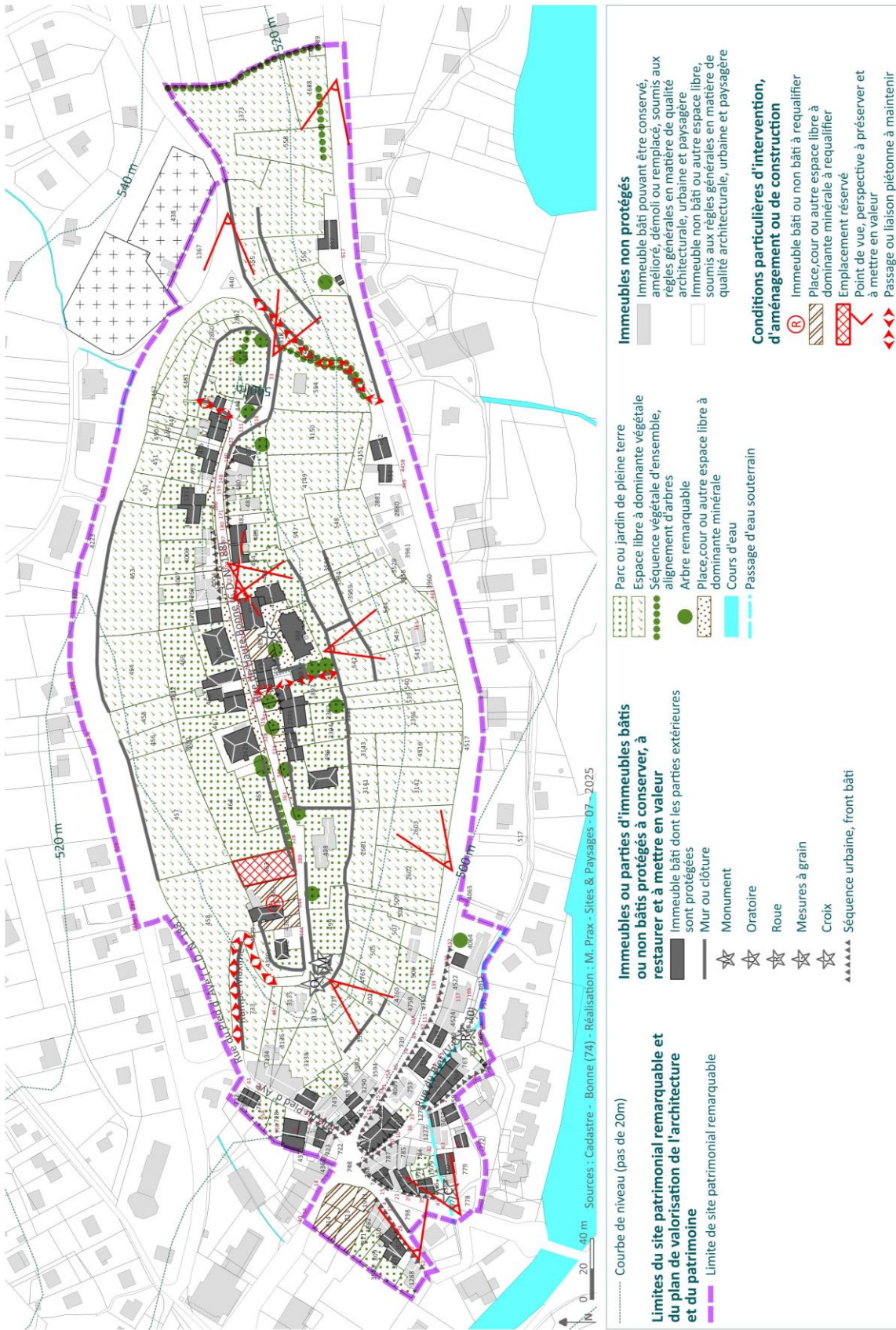
- Améliorer le confort des bâtiments sans dénaturer leurs caractéristiques architecturales et constructives.
- Ne pas détruire les qualités de conception et de construction des bâtiments anciens qui fonctionnent bien. Respecter les qualités sanitaires intrinsèques des murs en pierre.
- Utiliser des matériaux sains et pérennes
- Économies d'énergies : conforter les systèmes existants, pour le bâti ancien : une démarche globale et des solutions adaptées
- Énergies renouvelables : admises si elles ne portent pas atteinte au bâti et au paysage, et dans ce cadre exiger la meilleure intégration.

Les économies d'énergie, la prise en compte des objectifs environnementaux, l'exploitation des énergies renouvelables, peuvent être encouragés dans la mesure où ils sont adaptés au contexte patrimonial et que leur impact pour le bâti ancien, les espaces libres et les paysages est minimisé.

Les bâtiments anciens présentent des dispositifs efficaces pour se préserver du froid et de la chaleur, les modes constructifs traditionnels sont performants (emploi de matériaux avec inertie thermique importante car mise en œuvre en épaisseur suffisante), les matériaux qui composent ces constructions (pierre, chaux, bois, terre cuite) sont des matériaux issus du lieu, ce qui est économe en énergie par une limitation des transports. Un bâtiment ancien, originel, bien traité, bien conservé, présente en général d'assez bonnes performances thermiques et une bonne inertie qui le rend agréable en été. Dans une démarche de réhabilitation du bâti ancien, il s'agit donc de bien identifier ces dispositifs, les protéger, les reproduire, voire les développer. Il faut aussi savoir que réorganiser, réhabiliter, améliorer une bâtisse ancienne, surtout si elle a des qualités constructives et thermiques, ne coûte pas plus cher que de la démolir et reconstruire du neuf.

Dans le SPR les panneaux solaires standards sont très pénalisants pour la vue sur l'ensemble des toitures (vues depuis l'espace public ou vues d'un point haut) et la perception des façades. Des dispositifs plus discrets sont attendus.

3. 2. Périmètre du PVAP et protections



La légende des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) est fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2018. Elle est détaillée à l'article D. 631-14 du code du patrimoine

Les règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère s'appliquent à tout ce qui se trouve à l'intérieur du périmètre du SPR.

Des règles spécifiques s'appliquent en plus aux éléments protégés identifiés sur le document graphique.

PROTECTIONS AU TITRE DU PVAP DU SPR DE BONNE

Immeubles ou parties d'immeubles bâtis

Immeuble protégé

Immeuble bâti protégé, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur. La protection concerne les parties extérieures : façades, toitures, etc...

On trouve dans cette catégorie les bâtiments qui ont été repérés dans l'inventaire. Certains ont un caractère architectural affirmé ou bien représentatif d'une époque ou d'une technique constructive. Ils présentent une **valeur patrimoniale remarquable** pour la commune.

Il y a aussi dans cette catégorie des bâtiments d'accompagnement, également représentatifs d'une époque ou d'une technique constructive, mais de moindre intérêt individuel. Ils ont également une **valeur patrimoniale** car ils contribuent à la pertinence de l'ensemble urbain patrimonial, ils constituent l'écrin des bâtiments remarquables.

- Ils sont soumis aux règles générales du PVAP (bâti existant).
- Ils sont également soumis à certaines règles spécifiques, précisées le cas échéant dans l'article du règlement concerné
 - o Démolition interdite.
 - o Surélévation interdite (bâtiment principal)
 - o Extension limitée, à l'arrière
 - o Niveau d'exigence supérieur / toitures, façades, ouvertures, menuiseries ...

▲▲▲▲▲ Séquence urbaine protégée

Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

On trouve dans cette catégorie des fronts bâtis continus ou pas (toitures, façades, ouvertures...)

- Séquence à préserver et à mettre en valeur, à requalifier ou à créer, dans une perspective d'ensemble, prenant en compte sa régularité ou son homogénéité
- Les règles générales (couvertures, façades, ouvertures...) renvoient le plus possible à l'objectif de cohérence d'ensemble de la séquence urbaine identifiée ou à créer.

Immeuble non protégé

Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

On trouve dans cette catégorie tous les bâtiments situés à l'intérieur du SPR, qui ne sont pas protégés.

- Ils sont soumis aux règles générales du PVAP concernant le bâti existant : toitures, façades, ouvertures, menuiseries...
 - En cas de remplacement, une reconstruction de gabarit similaire ou dans l'esprit d'ensemble de la séquence urbaine est attendue.
 - Tout remplacement est soumis au règlement des nouvelles constructions.
-

Éléments extérieurs particuliers protégés

Ils sont à conserver, à restaurer et à mettre en valeur.

Ils sont soumis aux règles générales et particulières du PVAP

Mur ou clôture protégé

Mur de soutènement, rempart, mur de clôture

On trouve dans cette catégorie des murs et clôtures qui présentent une certaine qualité et un intérêt historique, urbain, architectural et paysager pour le SPR.

- Ils sont à conserver dans leur intégralité et dans leurs caractéristiques
- Ils sont soumis aux règles générales et particulières du PVAP concernant les murs, clôtures, portails



Patrimoine non bâti (Mesures à grains, monument, oratoire, roue)

Ce sont des éléments patrimoniaux qui contribuent à la qualité du SPR

- Ces éléments sont à conserver dans leur intégralité et dans leurs caractéristiques
 - o Mesures à grains
 - o Monument
 - o Oratoire
 - o Roue
 - o Croix



Immeubles ou parties d'immeubles non bâtis



Parc et jardin de pleine terre protégé

Ces parcs et jardins dévoilent un patrimoine arboré important et/ou une composition paysagère associée au patrimoine bâti qu'ils accompagnent. Ils mettent en scène les vues vers le patrimoine bâti, présentent une valeur patrimoniale pour l'ensemble bâti (valeur paysagère, îlot de fraîcheur, espace de respiration, continuités paysagères...).

- Ces parcs ou jardins de pleine terre sont à conserver, conforter et valoriser dans leur emprise.
- Ils sont soumis aux règles générales du PVAP et sont concernés par certaines règles spécifiques précisées dans le règlement :
 - o Réduction minimale du jardin si extension autorisée du bâtiment associé
 - o Constructions nouvelles strictement nécessaires à leur entretien, et leur bon fonctionnement (emprise limitée)
 - o Artificialisation et imperméabilisation des sols interdites

Certains de ces espaces forment une continuité végétale ou un ensemble (existence d'un ou de plusieurs jardins mitoyens qui forment une continuité paysagère). Ils participent à la lecture des fronts bâtis, à la mise en valeur du patrimoine ainsi qu'à l'ambiance paysagère du quartier.

- La construction ou l'aménagement autorisés (cf. ci-dessus) doivent **maintenir la continuité végétale des jardins.**



Espace libre à dominante végétale protégé

Ces espaces libres à dominante végétale sont des espaces ouverts, non construits, en grande partie végétalisés. Ils constituent l'écran paysager de Haute-Bonne, participent à l'ambiance paysagère du site et à la mise en valeur du patrimoine. Ils concernent des espaces ouverts exploités ou entretenus (prairies, traces de verger) et des espaces boisés. Ces espaces libres à dominante végétale sont à conserver et maintenir dans leur vocation (ouverte ou boisée).

- Les espaces libres à dominante végétale sont soumis aux règles générales du PVAP et sont concernés par certaines règles spécifiques précisées dans le règlement
Constructions nouvelles d'intérêt public et aménagements peuvent être admis si leur qualité paysagère d'ensemble et leur rôle d'écran paysager ou de présentation visuelle du patrimoine bâti sont maintenus.

●●●●● **Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble protégée : alignement d'arbres protégé**

Les alignements d'arbres repérés présentent une valeur paysagère et urbaine (rôles climatiques, de bien-être, d'amélioration de la qualité de l'air, etc.).

- Les alignements d'arbres repérés sont à conserver en tant que groupe de végétaux et non par unité.
- La suppression est autorisée pour état sanitaire ou mécanique (dangerosité)
- Pour toute suppression, le renouvellement est demandé, avec essence identique ou similaire, adaptée aux évolutions climatiques, de volumétrie équivalente à terme

● **Arbre remarquable ou autre élément naturel protégé**

Les arbres remarquables repérés présentent une valeur paysagère (par leur port ou silhouette, leur situation ou leur orientation, leur essence ou leur âge, leur histoire) et urbaine, (rôles climatiques, de bien-être, d'amélioration de la qualité de l'air, etc.).

- Les arbres repérés sont à conserver.
- La suppression est autorisée pour état sanitaire ou mécanique (dangerosité)
- Pour toute suppression, le renouvellement est demandé, avec essence identique ou similaire, adaptée aux évolutions climatiques, de volumétrie équivalente à terme



Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale protégé

Ces espaces sont liés au patrimoine bâti, urbain et paysager et concernent essentiellement l'ancien espace marchand de Haute-Bonne. Ils présentent un intérêt remarquable intrinsèque, et/ou participent à la mise en valeur du patrimoine bâti et contribuent à la qualité des ambiances paysagères et du cadre de vie.

- Ces espaces sont à conserver non bâtis, conforter et valoriser dans leur emprise.
- Ils sont soumis aux règles générales du PVAP et sont concernés par certaines règles spécifiques précisées dans le règlement.



Parc arboré - Rue de Haute-Bonne-





Immeuble non bâti ou autre espace libre, non protégé

Ces espaces sont des jardins de pleine terre ou des espaces à dominante minérale ou végétale.

- En règle générale ils peuvent être aménagés ou construits dans le respect de la qualité paysagère ou urbaine du secteur.
- Une préservation d'espace ouvert (jardiné ou minéralisé) en front de rue, ou en fond de parcelle dans l'esprit d'ensemble de la séquence urbaine ou paysagère pourra être demandée.
- Ils sont soumis aux règles générales du PVAP :
 - o Parcs et jardins de pleine terre
 - o Espaces libres à dominante végétale
 - o Espaces libres à dominante minérale
 - o Murs, clôtures, portails
 - o Passages ou liaisons piétonnes
 - o Petites constructions et aménagements divers
 - Petites constructions et abris de jardins
 - Piscines
 - Réseaux, dispositifs techniques

Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

Les espaces concernés sont cités et les motivations sont détaillées dans le règlement écrit du PVAP



Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à requalifier



Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur



Passage ou liaison piétonne à maintenir



Immeuble ou partie d'immeuble à requalifier



Emplacement réservé



Points de vue sur l'église



3. 3. Les prescriptions du règlement

SOMMAIRE DU REGLEMENT DU PVAP

Dispositions générales

1. Mode d'emploi du règlement
2. Régime des travaux en site patrimonial remarquable
3. Archéologie

I – Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur

1. Vues protégées
2. Percées visuelles

II – Règlement des Espaces non bâtis

1. Parcs et jardins de pleine terre
2. Espaces libres à dominante végétale protégés
3. Structures arborées protégées
4. Espaces libres à dominante minérale
5. Passages ou chemins piétons protégés
6. Murs, clôtures, portails
7. Bief protégé
8. Petit patrimoine protégé
9. Petites constructions et aménagements divers
10. Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à requalifier
11. Emplacement réservé

III – Règlement des Bâtiments existants

1. Démolitions
2. Surélévations
3. Extensions
4. Interventions sur les toitures
5. Interventions sur les murs de façades
6. Interventions sur les ouvertures, les menuiseries, les ferronneries
7. Commerces, activités
8. Bâtiment à requalifier

IV – Règlement des Nouvelles constructions

1. Implantation
2. Toitures
3. Façades

V – Nuancier

Annexes

- Dispositions fiscales, aides aux travaux de restauration ou de réhabilitation
- Volet Développement durable du diagnostic (rappel)

Objectifs paysagers

- Préserver les vues significatives répertoriées et les mettre en valeur
- Mettre en valeur la colline en tendant vers le schéma paysager patrimonial originel (ceinture de jardins et verger, vignes). Limiter l'importance des boisements au sud sans créer de risque de glissement de terrain
- Préserver les structures végétales repérées
- Préserver les espaces de présentation et de mise en valeur du patrimoine bâti : espaces libres, cours, continuité de prairies
- Mettre en valeur les vestiges de fortifications
- Mettre en valeur la présence d'eau (passage du bief, à Basse Bonne)
- Mettre en valeur les 2 chemins d'accès à Haute Bonne

Traduction règlementaire des objectifs paysagers

Pour préserver les vues significatives répertoriées

- Les vues (ouvertures visuelles, linéaires de vues, points d'appel du regard) identifiées et cartographiées sont à maintenir lors de toute construction, ou tout aménagement.

Pour préserver les structures arborées et conserver le patrimoine paysager

- Parcs et jardins de pleine terre ou espaces libres à dominante minérale ou végétale non protégés : Ils sont soumis aux règles générales du PVAP. Ils peuvent être aménagés ou construits si le PLU le permet. Cependant une préservation d'espace ouvert (jardiné ou minéralisé) en front de rue, ou en fond de parcelle dans l'esprit d'ensemble de la séquence urbaine ou paysagère pourra être demandée pour maintenir une ambiance paysagère.
- Parc et jardin de pleine terre protégé : Ils sont à conserver, conforter et valoriser dans leur emprise. Ils sont soumis aux règles générales du PVAP et sont concernés par certaines règles spécifiques précisées dans le règlement
- Espaces libre à dominante végétale protégé : Ils sont à conserver, dans leurs caractéristiques paysagères. Leur réduction est interdite mais ils peuvent accueillir des aménagements légers. Lorsque les espaces libres à dominante végétale ouverts forment une continuité végétale, la construction ou l'aménagement peuvent être admis sous réserve de maintenir la continuité végétale.
- Les alignements d'arbres, les arbres et les haies protégés (Structures arborées protégées) sont à conserver. Pour toute suppression, le renouvellement est demandé, avec essence identique ou similaire, adaptée aux évolutions climatiques, de volumétrie équivalente à terme. Les abords immédiats des arbres sont à ménager.

Pour préserver et mettre en valeur les espaces publics et l'eau

- Espace libre à dominante minérale protégé : Ils sont à conserver, conforter et valoriser dans leur emprise. Ils sont soumis aux règles spécifiques précisées dans le règlement.
- Il est demandé de désencombrer les espaces, d'éloigner le stationnement des lieux donnés à voir et de privilégier les circulations douces et la continuité de leurs itinéraires. Les aménagements doivent être discrets, sobres, présenter une unité et des matériaux de qualité, en harmonie avec le bâti et/ou le paysage environnant.
- Les passages ou chemins piétons existants identifiés sont à maintenir et à mettre en valeur dans leur caractère et leur traitement naturel
- Le tracé du Bief est identifié, il est protégé. Son ouverture et sa mise en valeur sont encouragés sur l'ensemble de son tracé y compris lorsqu'il est enfoui.

Objectifs urbains

- **Haute Bonne :**
 - ✓ Préserver et conforter la forme urbaine particulière du village
 - ✓ Préserver et conforter l'ancien espace marchand, singularité historique et spatiale de cet ensemble ouvert (espaces libres privés et espaces publics).
 - ✓ Harmoniser et caractériser le traitement des espace libres public et privés (revêtements de sol, bordures, végétation, fonctionnement), mettre en valeur les sols anciens, les mesures à grain.
 - ✓ Matérialiser la présence des anciennes portes de la ville
 - ✓ Mettre en valeur la silhouette du village, notamment la cohérence de l'ensemble des toitures
- **Basse Bonne :**
 - ✓ Préserver et conforter les fronts bâtis repérés, améliorer la cohérence des toitures,
 - ✓ Améliorer le traitement de l'espace public dans la traversée du village (caractère villageois),
 - ✓ Requalifier les abords de la RD au bas du coteau

Traduction règlementaire des objectifs urbains

Pour maintenir le caractère de chaque entité urbaine :

- Pas de démolition pour les bâtiments protégés
- Les fronts bâtis de Basse Bonne sont identifiés et protégés
- Les séquences urbaines protégées (fronts bâtis : toitures, façades, ouvertures...) sont à préserver et à mettre en valeur, à requalifier voire à reconstituer, dans une perspective d'ensemble, prenant en compte la régularité ou l'homogénéité. Les règles générales (couvertures, façades, ouvertures...) renvoient le plus possible à l'objectif de cohérence d'ensemble de la séquence urbaine identifiée.
- Le renouvellement des bâtiments non protégés est possible mais dans l'esprit de la séquence urbaine
- Les murs protégés ont à conserver dans leur intégralité et dans leurs caractéristiques. Les règles générales du PVAP concernant tous les murs, clôtures, portails.
- Les mesures à grains de Haute Bonne sont protégées et à mettre en valeur dans le cadre de la requalification de la place de l'église

Pour maintenir la cohérence des toitures (vélum, matériau, teintes)

- Les toitures ont une grande importance dans le règlement, que ce soit pour les bâtiments existants comme pour les nouvelles constructions.
La volumétrie des toitures doit être conservée
La palette de choix pour la couverture est précisée.
Les panneaux solaires standards ne sont pas autorisés en raison de leur impact visuel. Des dispositifs plus discrets sont admis (tuiles solaires, ardoises solaires) dans la mesure où ils s'insèrent bien par leur forme et leur teinte.

Pour la mise en valeur des espaces libres publics ou privés (en plus des points développés dans les objectifs paysagers)

- L'ancien espace marchand de Haute Bonne est protégé (place, cours, ou autre espace libre à dominante minérale protégée), pour garder son aspect ouvert et améliorer sa cohérence d'ensemble
- Des espaces libres à dominante minérale (parkings, place devant l'église) sont à requalifier de façon à améliorer leur qualité d'ensemble, à développer la présence de végétation et à mettre en valeur le patrimoine bâti
- Tous les espaces publics sont soumis aux règles générales (désencombrement, aménagements discrets, circulations douces favorisées, harmonisation et cohérence d'ensemble de la palette des aménagements / revêtements de sols, mobiliers urbains et techniques, mise en lumière, palette végétale) à l'échelle de la rue ou du quartier.
- Deux aires de stationnement public sont à requalifier.

Objectifs architecturaux

- **Conserver et mettre en valeur :**
 - ✓ Les bâtiments patrimoniaux répertoriés
- **Respecter les caractéristiques architecturales et constructives des bâtiments patrimoniaux et des typologies représentatives**, dans le cadre des :
 - ✓ Réhabilitations, remaniements, transformations...
 - ✓ Travaux / économies d'énergie et ER
 - ✓ Interventions sur les abords (en particulier à Haute Bonne)
 - ✓ Interventions sur les rez-de-chaussée (en particulier à Basse Bonne, commerces et activités)
- **Nouvelles constructions : construire moderne mais en tenant compte du contexte**
 - ✓ implantation, alignement, gabarit, toitures...
- Dans tous les cas : éviter la banalisation!

Traduction règlementaire des objectifs architecturaux

Pour conserver et mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux répertoriés

- Ces bâtiments sont protégés. Ils sont soumis aux règles générales du PVAP. Ils sont également soumis à certaines règles spécifiques, précisées le cas échéant dans l'article du règlement concerné
- Démolition interdite.
 - Surélévation interdite (bâtiment principal)
 - Extension limitée, à l'arrière
 - Niveau d'exigence supérieur / toitures, façades, ouvertures, menuiseries ...

Pour protéger et restaurer le bâti ancien en général et respecter ses caractéristiques constructives et architecturales

- **Toitures**
- Les dispositions originelles des toitures doivent être conservées
 - Les passées de toit, les égouts et les rives sont réglementées, pour éviter les surépaisseurs
 - Les modèles de couverture sont limités (un choix restreint) et les formes doivent être respectées.
 - Les ouvertures et dispositifs dans les toitures sont encadrés
 - La pose des panneaux solaires standard n'est pas admise (tuiles solaires ou ardoises solaires admises).
- **Façades**
- Les surélévations sont interdites pour les bâtiments protégés, limitées et encadrées pour les autres.
 - La composition, l'unité, les dispositions anciennes doivent être maintenues.
 - Climatiseurs, ventilations, coffrets techniques, boîtes aux lettres : pas de pose en applique en façade sur rue.
- **Murs anciens en pierre :**
- Pas d'isolation par l'extérieur par panneaux rigides, seul l'enduit isolant est admis (justifié dans le volet environnemental du diagnostic).
 - Enduit couvrant pour les murs en pierre non appareillées. Enduit à pierre-vue admis sous conditions
 - Pour toutes les interventions : mise en œuvre traditionnelle (ou adaptée), matériaux sains (ex : chaux naturelle, sables) et compatibles avec les matériaux d'origine.
- **Ouvertures :**
- Cohérence d'aspect pour l'ensemble de la façade, respect de la forme des ouvertures avec des menuiseries adaptées aux percements existants. Exception admises pour création d'une porte à partir d'une fenêtre de rez-de-chaussée, ou élargissement de la porte d'entrée pour

mise aux normes de l'accessibilité..

- *Conservation des portes anciennes (illustrations)*
- *En cas de changement de fenêtres, sont exigés : dépose du châssis dormant, montants fins, partition du vitrage. Teinte neutre (pas de blanc)*
- *Conservation des volets battants. Volets roulants interdits en général*
- *Garde-corps : les modèles anciens sont à conserver, ou refaits à l'identique, en cas de changement formes simples selon les modèles présentés.*
- *Matériaux admis : bois, métal dans certains cas, pas de PVC*

→ *Commerces*

- *D'une façon générale l'aménagement d'une façade commerciale doit respecter la façade du bâtiment dans laquelle elle s'inscrit (composition, matériaux, teintes...)*
- *Les vitrines doivent s'inscrire à l'intérieur des ouvertures existantes, en feuillure.*
- *Protections et accessoires sont réglementés (discrétion attendue). Pas de pose de climatiseurs en saillie visible depuis l'espace public.*
- *Enseignes : elles relèvent du règlement local de publicité intercommunal mais sont soumises à l'accord de l'ABF, des recommandations sont présentées.*

→ *Abords :*

- *L'aspect naturel et perméant est attendu*
- *Les abris de jardins sont réglementés*
- *Piscines, édicules techniques, climatiseurs ou pompes à chaleur, non visibles depuis l'espace public. Pas de panneaux solaires au sol.*
- *Clôtures : tout doit rester transparent pour continuer à apercevoir jardins et façades qui qualifient l'espace public.*

Pour des nouvelles constructions qui s'insèrent bien dans le tissu ancien, avec une architecture contemporaine de qualité (proportions et gabarits, composition des façades, matériaux)

→ *Implantation et gabarit :*

- *Plusieurs critères doivent être respectés pour obtenir une implantation et des gabarits bien insérés dans le tissu urbain. Prendre en compte le contexte par une approche d'analyse et de relevés des référentiels voisins, s'insérer harmonieusement dans la ligne des toitures environnantes, respecter le parcellaire et sa traduction en façade.*
- *Clôtures : mêmes exigences que pour les bâtiments existants : hauteur limitée, pas de dispositifs banalisants, transparence exigée.*

→ *Toitures*

- *Toitures : en accord avec les toitures environnantes, avec les mêmes matériaux (un choix restreint). L'objectif est de consolider la cohérence d'ensemble des toitures.*
- *Les ouvertures et dispositifs dans les toitures sont encadrés*
- *La pose des panneaux solaires standards n'est pas admise (tuiles solaires ou ardoises solaires autorisées sous condition de bonne intégration).*

→ *Façades :*

- *Qualité architecturale attendue, aussi bien dans les formes, la composition des façades, les matériaux et les teintes pour une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.*
- *Soit adopter des formes d'imitation sous réserve de respect des proportions et des ordonnancements environnants, soit possibilité d'expression architecturale sobre et moderne, créative et innovante,*
- *Diversité des matériaux autorisés, sous réserve de cohérence d'ensemble et de teintes en accord avec le voisinage.*

Un nuancier a été établi pour toutes les constructions à l'intérieur du SPR

- *Teintes pour les murs de façades*
- *Teintes pour les menuiseries & serrureries (portes, fenêtres, volets, garde-corps, portails)*

Objectifs environnementaux

- Améliorer le confort des bâtiments sans dénaturer leurs caractéristiques architecturales et constructives.
- Ne pas détruire les qualités de conception et de construction des bâtiments anciens qui fonctionnent bien. Respecter les qualités sanitaires intrinsèques des murs en pierre.
- Économies d'énergies : conforter les systèmes existants, pour le bâti ancien : une démarche globale et des solutions adaptées
- Énergies renouvelables : admises si elles ne portent pas atteinte au bâti et au paysage, et dans ce cadre exiger la meilleure intégration

Traduction règlementaire des objectifs environnementaux

Pour améliorer sans dénaturer, pour les économies d'énergies

- La qualité et les spécificités hygrothermiques des façades du bâti ancien, leur comportement thermique honorable justifient l'interdiction d'isolation par l'extérieur par panneaux. Les objectifs d'économies d'énergie peuvent être atteints par d'autres moyens (toiture, ouvertures, chauffage, ventilation, espaces tampons...). Pour l'amélioration thermique des murs en pierre, les enduits à caractère isolant sont préconisés.
- Le volet développement durable qui propose des solutions est joint en annexe du règlement.
- Matériaux admis : pierre, chaux naturelle, bois, terre cuite, métal...

Pour les énergies renouvelables

- La pose des panneaux solaires standards n'est pas admise dans le périmètre du SPR. Cependant les tuiles solaires et les ardoises solaires sont admises si elles s'intègrent bien par leur forme, leur pose et leurs teintes.

