



**PRÉFETE  
DE LA RÉGION  
CENTRE-VAL  
DE LOIRE**



Préfecture de région Centre Val-de-Loire

Secrétariat général pour les affaires régionales

181 rue de Bourgogne

45042 ORLÉANS Cedex 1

Direction régionale des Affaires culturelles

Centre Val-de-Loire

6 rue de la Manufacture

45000 ORLÉANS

Commune de Pithiviers

5 place Denis Poisson

45 300 PITHIVIERS

tél : 02 38 30 08 77

SPR Site Patrimonial Remarquable

AVAP

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

## Rapport de présentation

### Approbation

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil municipal en date du

14 novembre 2022

Monsieur le maire de Pithiviers

**ALAP**  
urbanisme architecture paysage

alap@orange.fr



CADRE GÉNÉRAL DE L'AVAP .....	1
1- FONDEMENT LÉGISLATIF .....	2
2- CONTENU ET PORTÉE DES DOCUMENTS DE L'AVAP.....	6
PRÉSENTATION DE LA VILLE DE PITHIVIERS .....	9
3- HISTOIRE & PATRIMOINE BÂTI .....	10
4- GÉOGRAPHIE & PATRIMOINE PAYSAGER .....	20
5- MONUMENTS HISTORIQUES .....	24
6- TABLEAU SYNOPTIQUE DES STYLES ET TYPES .....	26
L'AVAP de PITHIVIERS .....	29
7- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DES OBJECTIFS .....	30
8- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	32
9- ÉLÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DE L'AVAP .....	34
10- AMBIANCES URBAINES DE RÉFÉRENCE .....	36
11- COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AVEC LE PLU .....	42
BIBLIOGRAPHIE .....	48
MODE D'EMPLOI DE L'AVAP .....	49





CADRE GÉNÉRAL DE L'AVAP .....	1
1- FONDEMENT LÉGISLATIF .....	2
1.1 Pourquoi une AVAP à pithiviers ?	
1.2 Évolution du contexte législatif : un SPR régit par une AVAP	
1.3 Nature juridique de l'AVAP	
1.4 Commission locale : collégialité du SPR	
1.5 Autorisations de travaux	
1.6 Délais d'instruction	
1.7 L'AVAP et les autres réglementations	
2- CONTENU ET PORTÉE DES DOCUMENTS DE L'AVAP .....	6
2.1 Composition du dossier	
2.2 Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental	
2.3 Le rapport de présentation	
2.4 Le règlement	
2.5 Fonction des illustrations dans le règlement	
2.6 Le document graphique	

## 1- FONDEMENT LÉGISLATIF

### 1.1 Pourquoi une AVAP à Pithiviers ?

- Un patrimoine remarquable, à mettre en valeur

Pithiviers possède un patrimoine architectural, urbain et paysager remarquable constitué autour de la ville fortifiée édifiée sur un site saisissant dominant des vallons humides.

Animée par la volonté de valoriser son passé et d'optimiser ses ressources, la Ville a engagé deux démarches complémentaires en 2015 : la révision de son Plan local d'Urbanisme, le PLU, et la création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, l'AVAP.

En 2018, Pithiviers a en outre été retenue dans le programme Action Cœur de Ville, démarche de soutien à la revitalisation du centre-ville articulée autour de plusieurs axes dont le développement économique et commercial et l'embellissement du cadre de vie et du patrimoine.

- Un cadre de vie de qualité et un attrait touristique

L'AVAP vise deux objectifs essentiels :

- prolonger les actions de mise en valeur engagées par la commune en encourageant et accompagnant les habitants de Pithiviers dans la rénovation du patrimoine bâti et paysager comme dans la qualité des constructions et aménagements nouveaux ;
- attirer les visiteurs par un renouvellement de l'image de Pithiviers pour dynamiser l'économie et le tourisme.

- Un démarche conjointe AVAP et PLU

Par délibération du 22 septembre 2015, le Conseil Municipal de Pithiviers a décidé la mise à l'étude d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dans une démarche concomitante avec la révision du PLU, avec pour objectifs de :

- renforcer la protection du patrimoine architectural et paysager de la commune ;
- en constituer l'inventaire exhaustif ;
- lier la collectivité et l'État sur la base de règles urbaines, architecturales et paysagères claires et partagées avec les acteurs locaux ;
- permettre d'allier protection et rénovation du centre-ville ancien ;
- associer l'Architecte des Bâtiments de France sur le long terme au projet de rénovation et de revalorisation du centre ville.

### 1.2 Évolution du contexte législatif : un SPR régit par une AVAP

Suite à l'approbation par le Conseil municipal en date du 14 novembre 2022, la commune de Pithiviers entérine la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sous la forme d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et ayant valeur de servitude d'utilité publique.

L'article L631-1 du code du Patrimoine définit le SPR en ces termes : « 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 ».

Pour rappel, la création de l'AVAP de Pithiviers a été prescrite par délibération le 22 septembre 2015 de manière conjointe avec la révision du PLU de Pithiviers.

Le cadre législatif dans lequel a débuté le projet d'AVAP relevait de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite aussi «Loi Grenelle II»). Il a depuis évolué avec la promulgation le 7 juillet 2016 de la loi n°2016-925 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP), assortie de son décret d'application n°2017-456 du 29 mars 2017.

L'entrée en vigueur de la loi LCAP a eu pour conséquence de fusionner les anciens espaces protégés : Secteurs Sauvegardés, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) afin de les regrouper sous un nouveau dispositif, le Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Au sein des dispositions transitoires de la loi LCAP créant les SPR, l'article 114-II dispose que : « Les projets d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture du Patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L642-1 à L642-10 du code du Patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi ».

À cet égard, au jour de la création de l'AVAP de Pithiviers, celle-ci est automatiquement transformée en SPR au sens de l'article L. 631-1 du code du Patrimoine et son règlement applicable dans les conditions prévues à l'article 112-III de la présente loi.

### 1.3 Nature juridique de l'AVAP

→ *Fondements législatifs et réglementaires : articles L642-1 à L642-10 du code du Patrimoine dans sa rédaction antérieure à la loi LCAP, et par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 ainsi que la circulaire du 2 mars 2012.*

L'AVAP est une servitude d'utilité publique dont l'objet est de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

### 1.4 Commission locale : collégialité du SPR

→ *Fondements législatifs et réglementaires :*

*Pour la CLAVAP : articles L642-5 et D642-2 du code du Patrimoine, dans sa rédaction antérieure à la loi LCAP.*

*Pour la CLSPR : Articles L631-3-II et D631-5 du code du Patrimoine créés par la loi LCAP de 2016.*

*Chaque projet d'AVAP s'accompagne de la création d'une Commission Locale de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, la CLAVAP.*

La Commission locale a été créée lors du Conseil Municipal de Pithiviers du mardi 22 septembre 2015. Sa composition a été fixée par délibération du 25 septembre 2016 (cf règlement de la CLAVAP) puis modifiée par délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2021.

Cette instance a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables au sein de l'AVAP.

Dans le cadre du suivi de l'étude de création ou de révision de l'AVAP, la commission se prononce en particulier à deux stades de la procédure d'instruction :

- sur le projet d'AVAP soumis à l'organe délibérant de l'autorité compétente puis à l'examen de la CRPA
- au retour de l'enquête publique, en vue de l'établissement du projet définitif de la servitude.

Une fois l'AVAP opposable, la CLAVAP peut être consultée sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions de l'AVAP et sur les recours formés auprès du préfet de région.

Ses compétences s'étendent au suivi permanent de l'évolution de l'AVAP au regard des objectifs assignés et pourra en tant que de besoin, proposer l'engagement d'une procédure de modification du règlement de l'AVAP, dans les conditions prévues à l'article 112 de la loi LCAP.

Au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle AVAP, il conviendra de renouveler la commission locale selon les dispositions de la loi LCAP. À ce titre, la CLAVAP deviendra commission locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR). Le principal changement lors du renouvellement sera la modification du statut de l'Architecte des Bâtiments de France, puisque ce dernier deviendra membre de droit de la commission.

## 1- FONDEMENT LÉGISLATIF

### 1.5 Autorisations de travaux

→ *Fondements législatifs : articles L632-1 et suivants du code du Patrimoine créés par la loi LCAP de 2016.*

Dans le périmètre d'une AVAP/SPR, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'AVAP et lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

Cette disposition s'applique aux travaux de constructions, d'installation et de travaux divers : à la démolition totale ou partielle et aux transformations des immeubles bâtis mais également aux modifications de l'état des espaces non-bâtis extérieurs privés ou de l'espace public telles que : déboisement, travaux de voiries et stationnements, aménagement paysagers, implantation de mobilier urbain, réseaux aériens, transformateurs et autres petits ouvrages techniques.

### 1.6 Délais d'instruction

Les autorisations délivrées dans le cadre de l'AVAP/SPR suivent les procédures d'autorisation régies par le code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, permis de démolir).

Le délai d'instruction de droit commun prévu par l'article R. 423-23 du code de l'Urbanisme est majoré d'un mois lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un SPR.

## 1.7 L'AVAP et les autres réglementations

### • Monuments historiques

→ *Fondement législatif : article L632-3 du code du Patrimoine .*

Les immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ne sont pas soumis à la réglementation des AVAP/SPR. Les travaux sur les Monuments Historiques restent dans tous les cas soumis aux procédures particulières définies par le code du Patrimoine .

La commune de Pithiviers compte 3 monuments historiques :

- l'église Saint-Salomon et Saint-Grégoire, édifice classée par les arrêtés du 2 mai 1912 et 8 septembre 2000.
- la Collégiale Saint-Georges, édifice classée par arrêté du 7 février 1986.
- le Château de l'Ardoise, édifice inscrit par arrêté du 31 janvier 1956.

### • Abords des monuments historiques

→ *Fondement législatif : article L621-30-II alinéa 6 du code du Patrimoine.*

La protection aux abords des monuments historiques n'est pas applicable dans le périmètre d'une AVAP/SPR.

La réglementation en matière de monument historique figure dans le code du Patrimoine aux articles L621-1 à L623-1 et R5621-1 et R624-2.

### • Site inscrit ou classé

→ *Fondement législatif : article L632-3 du code du Patrimoine.*

Les effets de la servitude propre aux sites inscrits institués en application des articles L341-1 et suivants du code de l'Environnement ne sont pas applicables aux immeubles situés en AVAP/SPR.

En revanche, le régime d'autorisation propres aux sites classés restent applicables à l'intérieur de l'AVAP/SPR.

Sur la commune de Pithiviers, il n'existe aucun site inscrit ou classé.

### • PLU

L'AVAP/SPR est une servitude d'utilité publique qui s'impose au document d'urbanisme en vigueur.

L'AVAP/SPR entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

5

### • Archéologie

L'AVAP/ SPR est sans effet sur la réglementation en matière d'archéologie.

L'archéologie est réglementée par le code du Patrimoine aux articles L510-1 à L546-7 et R522-1 à R546-7.

### • Publicité

→ *Fondements législatifs : article L581-4 et L581-8 du code de l'environnement.*

En application de l'article L581-8 du code de l'Environnement, la publicité et les préenseignes sont interdites à l'intérieur du périmètre du SPR.

Les enseignes sont soumises à autorisation (autorisation préalable) de l'autorité compétente en présence d'un Règlement Local de Publicité (RLP) et en application de l'article L581-14 du code de l'Environnement. En l'absence de RLP, le préfet est l'autorité compétente.

## 2- CONTENU ET PORTÉE DES DOCUMENTS DE L'AVAP

### 2.1 Composition du dossier

→ *Fondement législatif : article L642-2 code du Patrimoine dans sa rédaction antérieure à la loi LCAP .*

Le dossier d'AVAP comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation des objectifs de l'AVAP auquel est annexé un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ;
- un règlement comportant des prescriptions (opposable au tiers) ;
- un document graphique (opposable aux tiers).

### 2.2 Le Diagnostic Architectural, Patrimonial et Environnemental

Le diagnostic se compose d'une analyse écrite et de documents graphiques. Il constitue la première étape de l'étude et porte sur le territoire de l'AVAP/SPR. Il n'est pas opposable aux tiers et est intégralement annexé au rapport de présentation.

Comme tout diagnostic, il ne comporte pas seulement un état des lieux, mais il prend position pour chaque domaine abordé. A ce titre, le diagnostic fait apparaître distinctement deux approches : une approche architecturale et patrimoniale et une approche environnementale.

A cet effet, la première partie est relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique. Elle permet de déterminer les caractéristiques et l'état de ce patrimoine (géomorphologie et structure paysagère, histoire et logique d'insertion dans le site, morphologie urbaine, qualité architecturale des bâtiments... ). La deuxième partie traite quant à elle de la dimension environnementale. Elle analyse les tissus bâtis et les espaces au regard de leur capacité paysagère et technique à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables.

Le diagnostic débouche ensuite sur une synthèse des approches développées en termes d'enjeux et d'objectifs propres à justifier les dispositions réglementaires de l'AVAP.

### 2.3 Le Rapport de Présentation

Le rapport de présentation de l'AVAP est selon l'article L642-2 du code du Patrimoine dans ses dispositions antérieures, un rapport de présentation des objectifs de l'aire auquel est annexé le diagnostic.

Il reprend la synthèse du diagnostic et énonce en les mettant en cohérence, les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces publics et paysagers ainsi que les objectifs de développement durable.

## 2.4 Le Règlement

Le règlement constitue avec le document graphique la partie opposable aux tiers.

Il édicte les prescriptions architecturales à suivre dans le cadre de l'élaboration des demandes d'autorisation de travaux.

Le règlement peut prévoir des conditions d'adaptation mineures qui permettront à l'Architecte des Bâtiments de France, en tant que de besoin d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert.

## 2.5 Fonction des illustrations dans le règlement

Le règlement comporte des illustrations de nature diverse (photographies, schémas, croquis) afin de faciliter la compréhension des règles par des exemples de solutions à retenir ou à éviter.

Ces illustrations, qui n'ont pas de valeur prescriptive, doivent servir de guide pour les travaux à réaliser dans le périmètre de l'AVAP.

Il convient dans tous les cas de se référer aux parties rédigées du règlement auxquelles elles correspondent.

## 2.6 Le Document Graphique

Le document graphique est le fond de plan où le périmètre de l'AVAP / SPR est représenté à une échelle suffisante pour pouvoir identifier les différents secteurs et les différentes catégories de bâti afin d'identifier les prescriptions applicables. La nomenclature de légende illustre la typologie des constructions selon leur niveau d'intérêt patrimonial.

Le document graphique est opposable aux tiers.





PRÉSENTATION DE LA VILLE DE PITHIVIERS .....	9
3- HISTOIRE & PATRIMOINE BÂTI .....	10
3.1 Pithiviers dans l'Antiquité	
• Les atouts du site mis à profit	
• L'implantation gallo-romaine : Pithiviers-le-Vieil	
• La première place forte : Pithiviers	
• L'évangélisation des Carnutes	
3.2 L'Époque médiévale	
• La Collégiale St-Georges	
• L'église St-Salomon et St Grégoire	
• Le Prieuré St-Pierre à Bourg-l'Abbaye	
• La ville fortifiée	
3.3 A l'aube de la révolution industrielle	
• L'ouverture de la forteresse	
• Commerces, foires et marchés	
3.4 Le train : XIXème - XXème siècles	
• L'installation du chemin de fer	
• Le camp de Pithiviers 1939-1944	
• Industrie, habitat pavillonnaire et collectif	
3.5 La ville commerçante au début du XXème siècle	
4- GÉOGRAPHIE & PATRIMOINE PAYSAGER .....	20
4.1 Le site naturel	
4.2 Les mails	
5- MONUMENTS HISTORIQUES .....	24
6- TABLEAU SYNOPTIQUE DES STYLES ET TYPES .....	26

### 3- HISTOIRE & PATRIMOINE BÂTI

#### 3.1 Pithiviers dans l'Antiquité

- Les atouts du site mis à profit

La présence du calcaire en sous-sol, excellent matériau de construction, la terre fertile et le climat doux et tempéré, propices à l'agriculture, et la présence des cours d'eau ont contribué à fixer la présence humaine, qui remonte à 6000 ans avant notre ère : des silex et des outils primitifs ont été retrouvés sur la rive droite de l'Œuf.

Des fouilles effectuées en 2010 sur le tracé du contournement nord de Pithiviers ont permis d'appréhender un espace occupé au Néolithique (de -5.500 à -2.500 ans), à l'âge du Bronze (de -2.500 à -900 ans) et aux âges du Fer (de -800 ans à la fin du 1er siècle de notre ère).

C'est au croisement des routes qui deviendront les grandes voies romaines Orléans-Reims et Sens-Le Mans que le peuple gaulois des Carnutes développa l'agriculture et le commerce.

Pithiviers, la cité installée à ce carrefour, tiendrait son nom du gaulois « quatre » pour les « quatre chemins ».

La Gaule sous le Haut-Empire 1er-IIIème s.

Source CartesFrance.fr



- L'implantation gallo-romaine : Pithiviers-le-Vieil

Des fouilles menées depuis une trentaine d'années à Pithiviers-le-Vieil, à 1,5 km au Sud-Ouest de Pithiviers, ont mis au jour des vestiges datés du IIème siècle de notre ère, sous les règnes des empereurs Trajan et Hadrien.

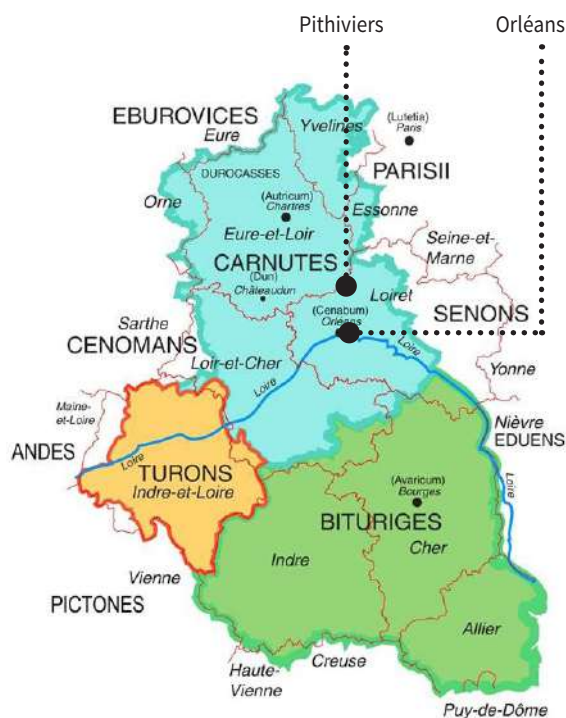
Autour des huit temples gaulois, du vaste ensemble thermal et du sanctuaire daté d'environ 276 après JC, l'occupation romaine imprime ses principes de construction : rues perpendiculaires et pavées, caniveaux, cours dallées.

Peu de temps après la conquête de la Gaule par les Romains, le modèle architectural change avec l'usage de la pierre qui devient un matériau privilégié au cours du 1er siècle. Elle permet la construction de monuments et de bâtiments publics plus imposants comme les thermes, les édifices de spectacles, les monuments funéraires... La pierre est aussi utilisée pour les maisons de ville (domus) ou de campagne (villae).

Le besoin en pierre entraîne des extractions à ciel ouvert, à proximité immédiate des chantiers ou d'une voie de communication. Ainsi, la découverte d'anciennes galeries souterraines à Pithiviers-le-Vieil renseigne sur l'exploitation d'un calcaire dur qui ne se trouve pas en surface.

Les peuples gaulois en Région Centre-Val de Loire.

Source Nicolas Huron - patrimoine-rural.com



• La première place forte : Pithiviers

Lorsque l'insécurité s'installe au IIIe siècle, la population se regroupe sur le promontoire formé par le confluent de la vallée de l'Œuf avec le ru du Val saint Jean. Un fort y est édifié. L'«oppidum», forteresse abritant la garnison romaine, occupe l'angle du piton rocheux qui domine les vallées de l'Œuf et du ruisseau Saint-Jean.

La ville s'est constituée autour des deux axes perpendiculaires dénommés «cardo et decumanus», selon un schéma d'urbanisation qui se diffuse dans tout l'Empire romain.

Le croisement de ces deux axes, le «cardo» Nord-Sud entre le faubourg du Croissant et la route d'Orléans et le «decumanus» Est-Ouest forme le forum, devenu par la suite Place du Martroi.

• L'évangélisation des Carnutes

L'évangélisation des Gaules débute au cours du IIème siècle. Du IIIème au IVème siècle, les chrétiens sortent de la clandestinité et s'organisent, le christianisme devenant la religion officielle de l'Empire romain en 380.

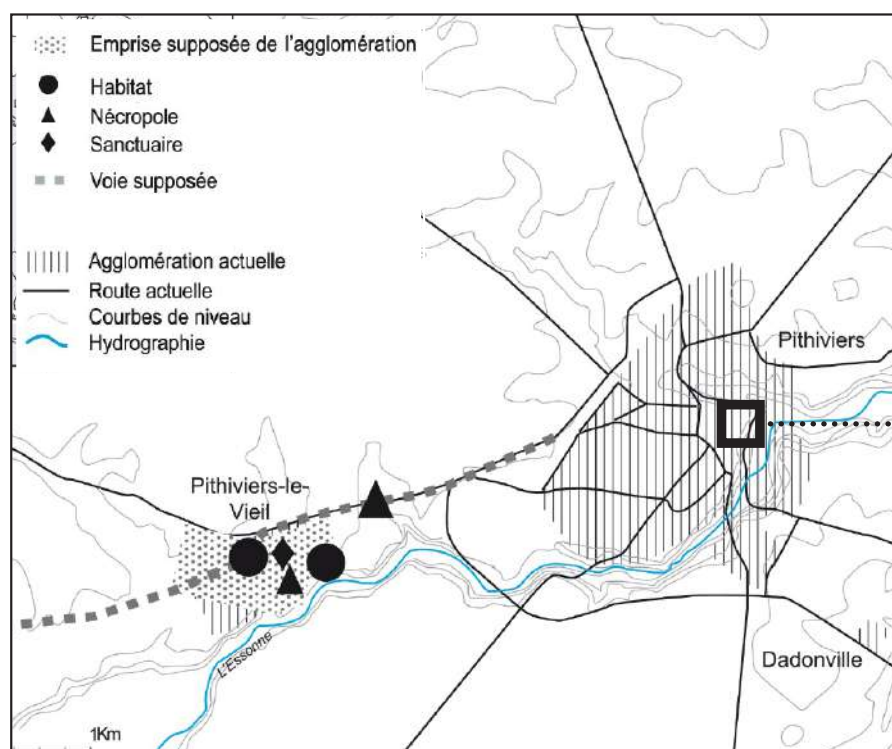
A Pithiviers, les premiers édifices religieux sont érigés au milieu du Vème siècle.

La ville, qui avait été dévastée par les Huns en 451, est donnée à l'évêque d'Orléans par Clovis (466-511), premier roi des Francs, après sa conversion à la religion chrétienne vers l'an 500.

Au Xème siècle le bourg de Pithiviers s'étoffe autour du fort ; le site de Pithiviers-le-Vieil est abandonné.



Les thermes de Pithiviers-le-Vieil.  
Source INRAP



Occupations antiques et du Haut-Moyen Âge à Pithiviers-le-Vieil et Pithiviers.

Source : Evolution des agglomérations antiques du Loiret au haut Moyen Âge, Sébastien Jesset, in <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01672989>

@J.Vilpoux, F.David, E. Roux 2011

Le fort de Pithiviers dominant la vallée de l'Œuf (source de l'Essonne).

## 3- HISTOIRE & PATRIMOINE

### 3.2 L'Époque médiévale

- La Collégiale Saint-Georges

Une première église paroissiale consacrée à Saint Georges se trouve ruinée après le passage des Normands en 865 ; elle est aussitôt reconstruite. La ville assiégée de 1042 à 1044 par le roi Henri 1er se retrouve à nouveau ruinée; l'évêque d'Orléans décide de reconstruire la collégiale St-Georges. Un siècle et demi plus tard, elle est remplacée par un édifice plus important, composé de trois nefs, dont une seule a traversé les époques, en grande partie détruit lors des guerres de religion.

Ne subsistent aujourd'hui que la crypte, une absidiole visible depuis le jardin de l'Hôtel de ville, la tour du clocher, et un bas-côté utilisé aujourd'hui comme préau par l'école primaire Abbé Regnard, classés monument historique en 1986.

- L'église St-Salomon et St-Grégoire

<sup>12</sup> L'église paroissiale St-Salomon-St-Grégoire est édifiée à la fin du XIème siècle. En 1450, une partie de l'édifice est détruite suite à une tempête entraînant une première réfection du chevet. A la fin du XVème siècle, elle est agrandie. Une seconde destruction aura lieu au XVIème siècle puis une troisième à la fin du XVIIIème siècle.

L'église a été classée monument historique en 1912, le buffet d'orgue du XVIIIème siècle en 1914, puis l'orgue lui-même pour son imposante tuyauterie à large registre depuis sa restauration en 1962.

- Le Prieuré St-Pierre à Bourg l'Abbaye

Situé au Sud du territoire communal, à l'emplacement de l'ancien gué sur l'Œuf, la présence du monastère clunisien dédié à Saint-Pierre dès le Xème siècle est attestée dans un texte de 1066. Quelques habitations édifiées autour de l'église conventuelle forment la paroisse de Bourg l'Abbaye. Lors de sa fusion avec Pithiviers en 1823, la commune comptait 195 habitants.

- La ville fortifiée

La Guerre de Cent Ans de 1337 à 1453, qui oppose la dynastie des Plantagenêt à celle des Valois et, à travers elles, le royaume d'Angleterre et celui de France, s'accompagne de révoltes. Face à l'insécurité dans une ville mal protégée, les Pithivériens décident d'engager l'édification d'une enceinte fortifiée qui comprenait fossés, remparts et tours de ronde, quadrilatère d'environ 350 mètres de côté en forme d'écusson.

### 3.3 A l'aube de la révolution industrielle

- L'ouverture de la forteresse

A partir de 1733, les fossés sont comblés et font place au Nord et à l'Est à une promenade arborée nommée «mail couvert», et à des jardins maraîchers au Sud et à l'Ouest.

A la fin du XVIIIème siècle, la population de Pithiviers compte entre 3.000 et 3.500 habitants. L'ouvrage de défense devenu obsolète gêne l'expansion de la ville. En 1808, sa démolition partielle est entreprise, à l'instar de la plupart des villes fortifiées. Les quatre portes et les remparts Ouest et Sud sont abattus et les jardins maraîchers cèdent la place à des boulevards urbains qui caractérisent l'urbanisme du XIXème siècle soucieux de faire entrer l'air et la lumière dans les cités médiévales.

En raison de la topographie, les remparts situés au Nord et à l'Est sur le bord du promontoire sont préservés.

- Commerces, foires et marchés

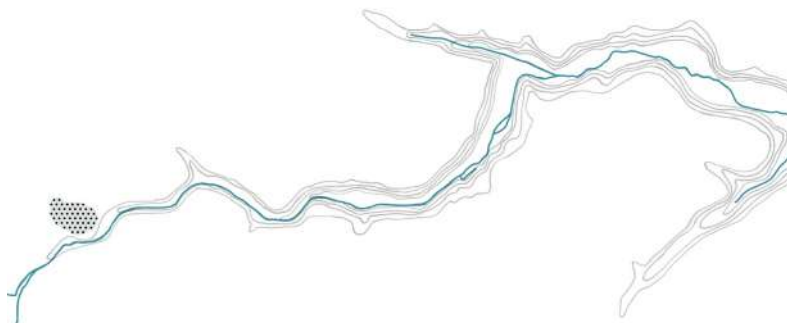
Depuis l'Antiquité, le commerce anime Pithiviers où s'échangent bétail, cuirs, drap et toile, grains, vins, etc.

Les marchés se tiennent sur les places du centre ville et dans les rues avoisinantes. L'extrémité Ouest de la place du Martroi portait le nom de «marché au blé», et la placette de la rue Amiral Gourdon celui de «petit marché». Le marché au vin se tenait place de l'Etape, tandis que les Halles de la Boucherie, aujourd'hui disparues, se trouvaient place des Halles.

Plusieurs foires annuelles suivaient le calendrier des récoltes et des productions agricoles.

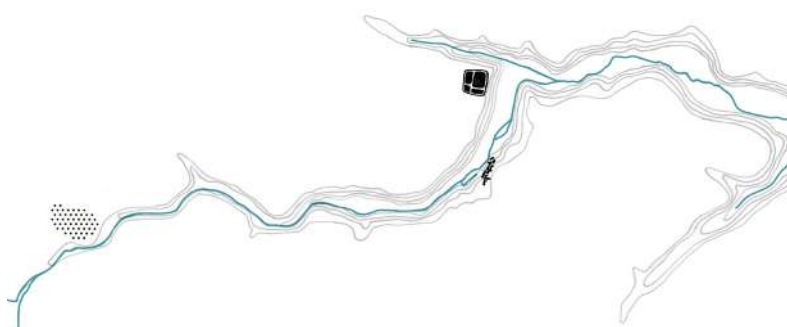






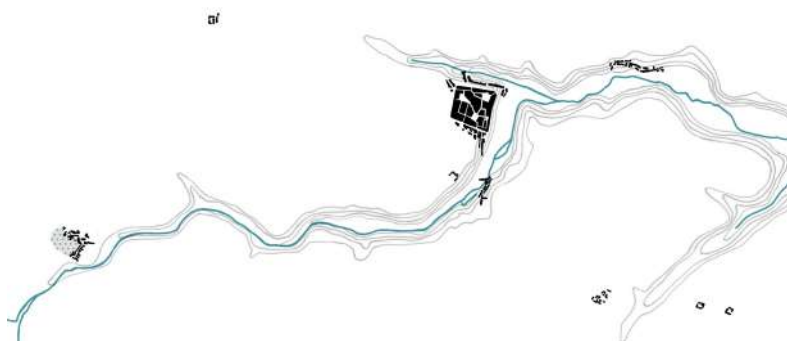
### 1- avant le IIIème siècle

Pithiviers-le-Vieil, implantation gallo-romaine en rive Nord de l'Œuf (source de l'Essonne).



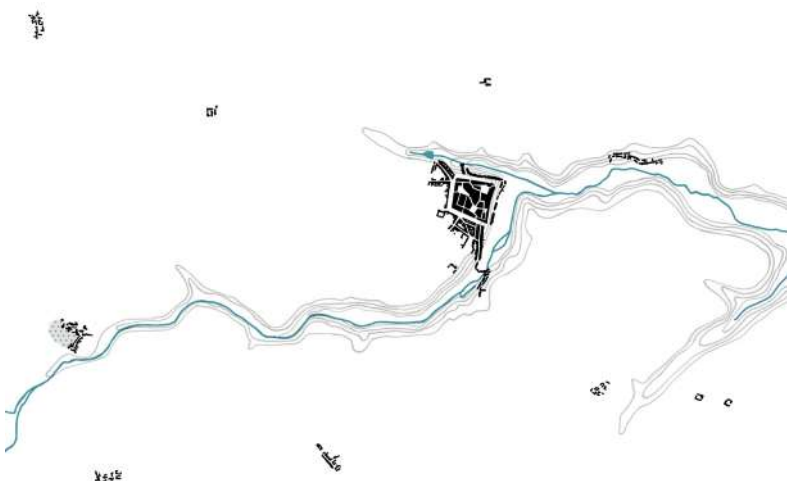
### 2- III - XIIIème siècles

Premier fort édifié sur le promontoire dominant l'Œuf et le Val St-Jean ; le Prieuré de Bourg-l'Abbaye ; l'abandon du site gallo-romain.



### 3- XIV - XVIIème siècles

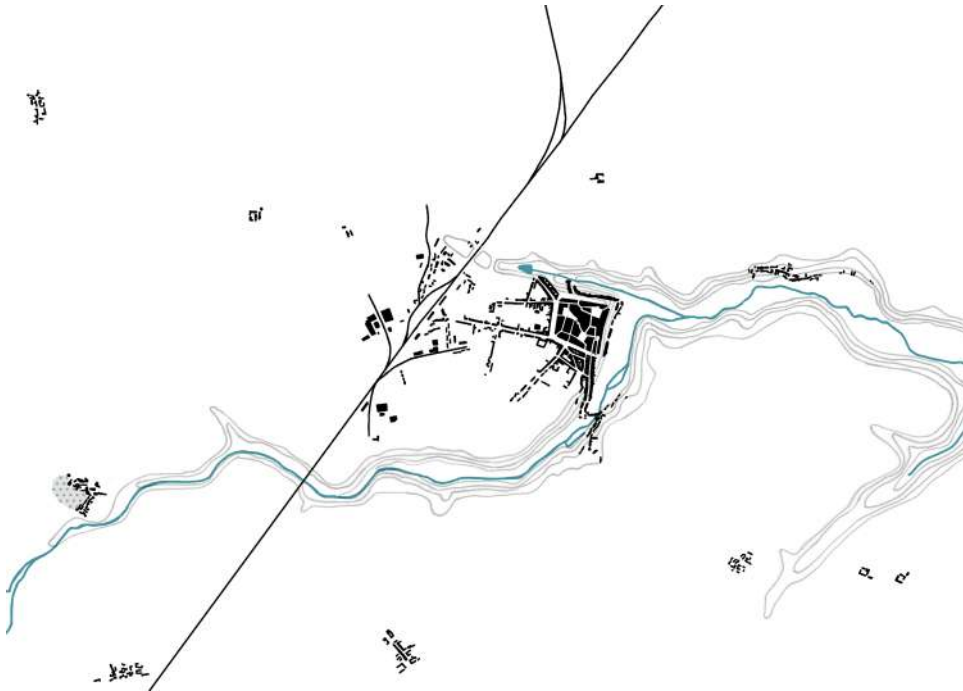
La ville fortifiée, quadrilatère d'environ 350m de côté en forme d'écusson ; les premiers faubourgs hors les murs ; le domaine de Bellecour sur le coteau qui fait face à Bourg-l'Abbaye ; les villages agricoles.



### 4- XVIIIème siècle

Création des mails et extension de la ville hors les murs.

### 3- HISTOIRE & PATRIMOINE BÂTI



#### 5- XIXème siècle

Création du chemin de fer ; installation d'industries ; développement des faubourgs.

14



#### 6- XXème siècle

Développement de l'industrie, de l'habitat pavillonnaire et collectif.

### 3.4 Le train : XIXème - XXème siècles

- L'installation du chemin de fer

La création de la ligne de chemin de fer d'Orléans à Malesherbes apporte un regain d'activité.

La première ligne, Pithiviers–Malesherbes, est construite en 1868. En 1892 s'ajoute la liaison Pithiviers–Toury, puis en 1902 Pithiviers–Beaune-la-Rolande et en 1905 Pithiviers–Etampes.

Les zones industrielles et commerciales se constituent sur les sites desservis par le rail à l'Ouest et au Nord de la ville, tandis que les terrains situés entre la gare et le centre-ville sont lotis.

L'avenue de la République devient une entrée de ville majeure dans Pithiviers, bordée d'arbres d'alignement et de pavillons cossus édifiés dans le style éclectique caractéristique de la deuxième moitié du XIXème siècle.

La fermeture du service voyageurs Orléans - Malesherbes intervient le 4 octobre 1969. Il est remplacé par un service d'autocars.

- Le camp de Pithiviers 1939-1944

Pendant la Seconde guerre mondiale, une page tragique de l'histoire de France s'est écrite à Pithiviers lors de la déportation de milliers de Juifs de France.

En 1939, des camps avaient été aménagés à proximité de la gare avec un objectif lié à la défense du pays. Après l'armistice de juin 1940, des prisonniers de guerre français y sont enfermés.

Puis, entre 1941 et 1943, plusieurs milliers de juifs arrêtés par la police française à la demande des autorités allemandes d'occupation, sont internés dans le camp de Pithiviers géré par l'administration française sous le contrôle des Allemands comme celui de Beaune la Rolande. De là ils sont déportés par le train vers Auschwitz-Birkenau.

Près de 1.700 juifs étrangers arrêtés dans la "rafle du billet vert" en région parisienne, en mai 1941, restent plus d'un an dans le camp. Puis la préparation des grandes rafles de déportation de l'été 1942 implique de vider de leurs occupants Pithiviers et Beaune-la-Rolande pour « faire place » à des familles.

Fin juillet, la décision est prise de déporter les adultes. Entre le 15 et le 25 août 1942, les enfants âgés de 2 à 14 ans restés seuls dans le camp sont d'abord transférés à Drancy, puis déportés. Le 21 septembre 1942, un dernier convoi d'adultes et d'enfants juifs part de la gare de Pithiviers vers Auschwitz-Birkenau.

De septembre 1942 à août 1944, 3.000 internés politiques sont enfermés dans le camp de Pithiviers.

- Industrie, habitat pavillonnaire et collectif

Entre la fin de la Première Guerre mondiale et le premier choc pétrolier la population ne cesse d'augmenter pour atteindre 10.000 habitants en 1975 ; suit une longue période de baisse démographique. Depuis 2011, Pithiviers retrouve une courbe démographique ascendante avec un taux moyen d'augmentation annuelle de sa population de 0.3%.

Si les secteurs d'extension urbaine du XXème siècle concernent très majoritairement les activités industrielles et la grande distribution ainsi que l'habitat pavillonnaire, plusieurs ensembles de logements collectifs sont édifiés dans les années 1960-80, principalement au Nord de la ville sur le coteau qui domine le Val St-Jean.

Avec l'ouverture en 2009 de la section Sens-Orléans de l'autoroute A19, accessible à moins de 8 km au Sud de Pithiviers, une nouvelle étape du développement économique et démographique de la ville est engagée.

### 3- HISTOIRE & PATRIMOINE BÂTI

#### 3.5 La ville commerçante au début du XXe siècle

Les archives municipales de Pithiviers possèdent une documentation fournie en photographies de la ville prises au début du XXème siècle. Ces images des années 1910-1920 sont riches d'enseignement pour la remise en valeur des façades.

Avant des travaux de réhabilitation, la consultation de cette documentation peut permettre de retrouver l'aspect original d'un immeuble en particulier ou, à défaut, d'établir les principes à retenir pour se rapprocher des qualités initiales de la construction.

Cette démarche est essentielle pour les immeubles dont le rez-de-chaussée est à vocation commerciale : la restauration soignée de chacun d'eux dans un esprit pithivérien participe à renforcer la qualité de l'ensemble du centre-ville.

L'attractivité de l'«Ecusson», entendu comme un vaste centre commercial historique et patrimonial capable de rivaliser avec les zones commerciales de périphérie, en dépend.

#### Place du Martroi

Vue vers le Nord.



16

Vue vers l'Est.





Place du Martroi



Vue d'avion en direction du Sud.



Vue vers l'Ouest.

17



Vue vers le Nord et la rue des Quatre-Vents.



Rue des Quatre-Vents.



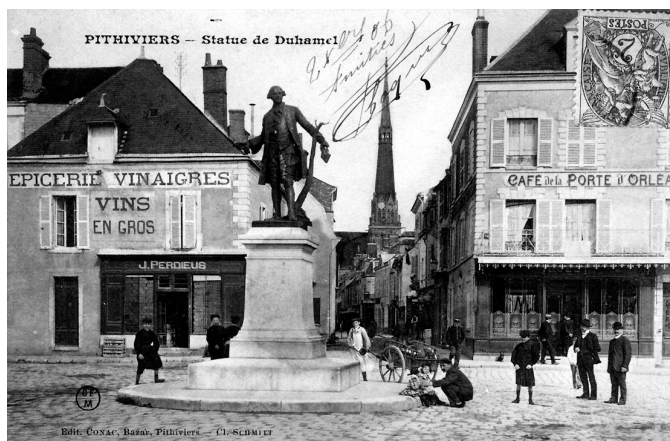
### 3- HISTOIRE & PATRIMOINE BÂTI

Dans l'«Ecusson»



Rue de la Couronne

18



Entrée de la rue de la Couronne sur le Mail Sud.



Entrée de la rue de Beauce sur le Mail Ouest, situation stratégique pour le commerce.

Il est intéressant de noter qu'aujourd'hui la devanture de gauche a été remplacée par des fenêtres d'habitation, tandis que l'immeuble de droite a été largement transformé notamment avec une devanture commerciale sur tout le rez-de-chaussée.



Place des Halles côté Nord.



Place des Halles côté Nord vers la rue de l'Amiral Gourdon



Les Faubourgs, aux franges de l'«Ecusson»



Faubourg Gâtinais en direction de Bourg L'Abbaye.



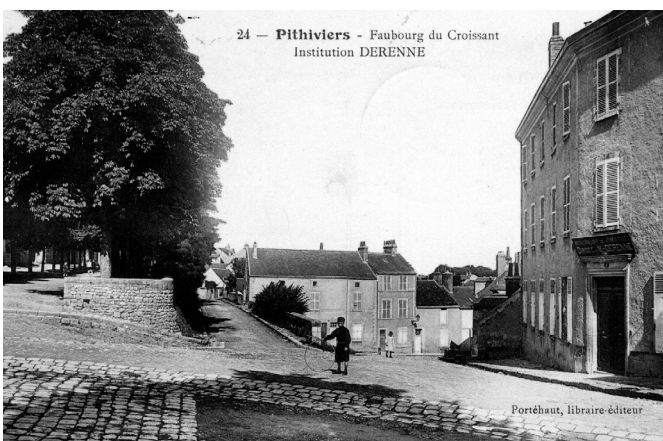
Faubourg de Paris vers le Mail Ouest.



Faubourg de Beauce vers le Mail Ouest et la rue de Beauce.



Faubourg de Paris depuis le vallon St-Jean et la mare de Marcereau.



Entrée du Faubourg du Croissant sur le Mail Nord



Entrée du Faubourg d'Orléans sur le Mail Sud.



## 4- GÉOGRAPHIE & PATRIMOINE PAYSAGER

### 4.1 Le site naturel

Les vallons de l'Œuf et du ruisseau St-Jean ont entaillé le socle calcaire du plateau beauceron d'une trentaine de mètres.

La configuration défensive naturelle du site a été mise à profit pour la construction des fortifications, quadrilatère d'environ 350m de côté.

Les fossés ont été comblés. Les remparts et tours de ronde n'ont été préservés qu'au Nord et à l'Est sur les vallons, inadaptés aux extensions urbaines.

A une dizaine de kilomètres en aval de Pithiviers, la rencontre des rivières de l'Œuf et de la Rimarde forme l'Essonne.



Evocation de Pithiviers en 1540.

Vue vers le rempart Est ; au centre le château de l'Etape et l'escalier vers le parc et la vallée de l'Œuf.



Evocation de Pithiviers en 1838.

Vue depuis le coteau au Nord de la ville.



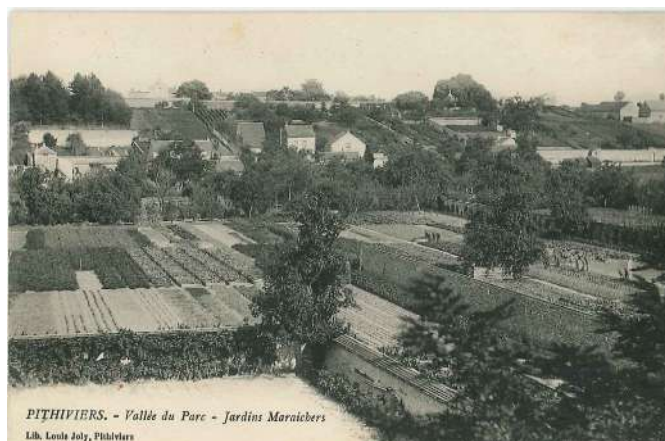
# PRÉSENTATION DE LA VILLE DE PITHIVIERS

## 4- GÉOGRAPHIE & PATRIMOINE PAYSAGER

### Les vallons de l'Œuf et du ruisseau St-jean



Les jardins maraîchers du vallon de l'Œuf.



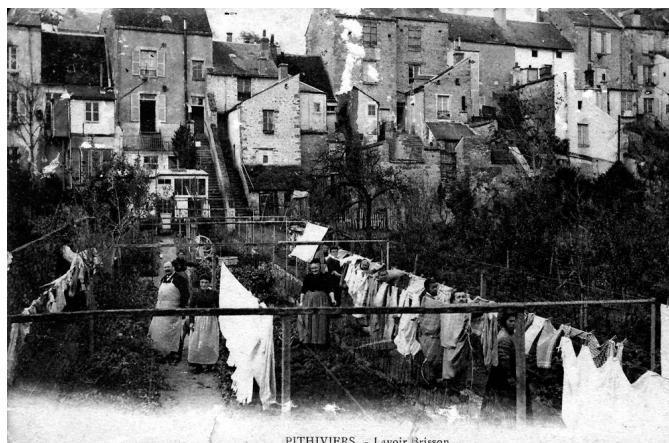
Au pied du château de l'Ardoise, au bord de l'Œuf.



Depuis le coteau Nord vers le vallon St-Jean.



21



L'ancien lavoir dans le vallon de l'Œuf.



Vallon St-Jean, la mare de Marcereau aujourd'hui comblée.



## 4- GÉOGRAPHIE & PATRIMOINE PAYSAGER

### 4.2 Les quatre mails

Les mails possèdent une valeur patrimoniale « collective », partagée à l'échelle de la ville. Ils forment une transition entre la ville médiévale dense et ses abords immédiats :

- les faubourgs à l'Ouest et au Sud ;
- les espaces jardinés des vallons humides de l'Œuf et du ruisseau St-Jean à l'Est et au Nord.

Les quatre mails arborés ont été créés au XVIIIème siècle par le remblai des fossés de défense de la forteresse.

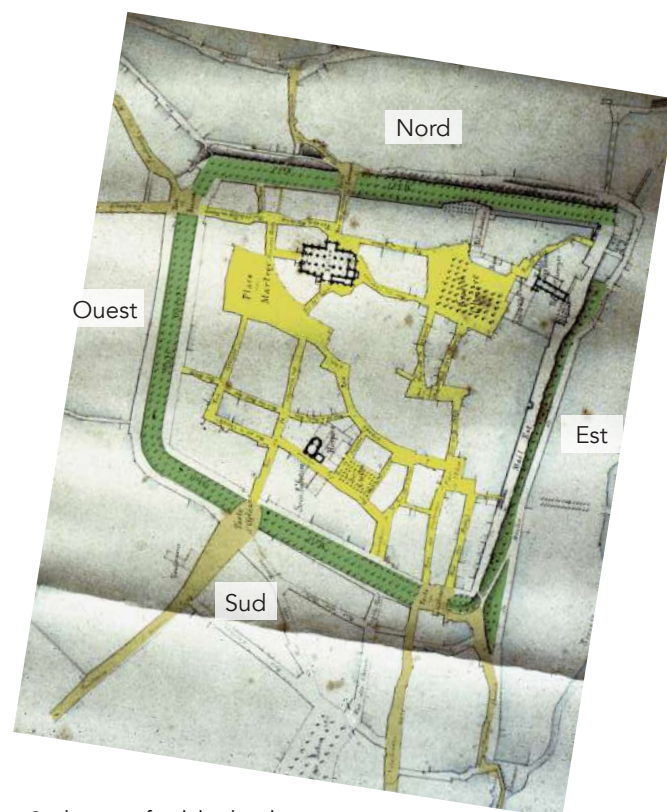
Au Sud et Ouest, entre les mails et la ville médiévale situés à la même altitude, la démolition des remparts à la fin du XIXème siècle a permis la mise en relation

directe des faubourgs et du centre-ville. Les mails ont été aménagés pour faciliter la circulation et le stationnement.

Au Nord et à l'Est, les mails ont conservé leur forme ancienne du fait de la topographie et du maintien des remparts qui les dominent de plus de 10 mètres.

Les Mails Sud et Ouest, entre faubourgs et ville ancienne

22

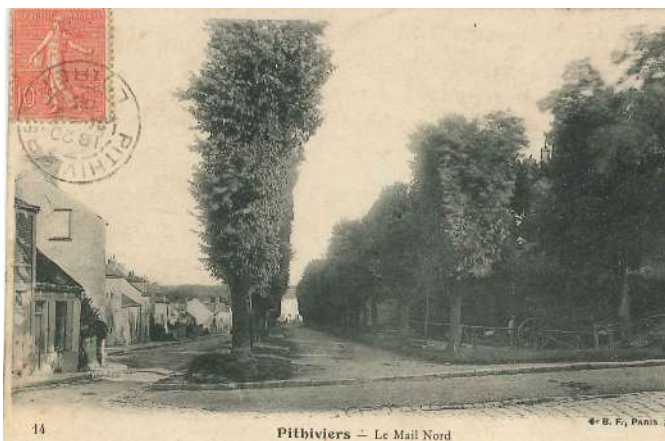


Couleurs sur fond de plan de Pithiviers du XVIIIème siècle.  
Archives municipales.





Les Mails Nord et Est, promenades à mi-hauteur entre vallons et plateau



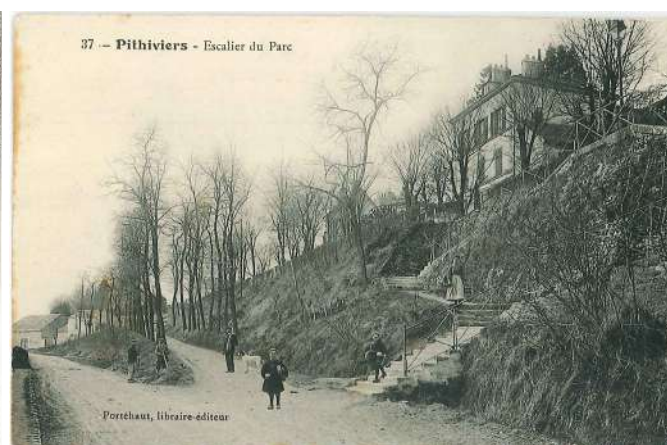
Mail Nord, vue vers l'Est à hauteur du Faubourg du Croissant.



Mail Nord, vue vers l'Ouest.



Mail Est, en surplomb du vallon de l'Œuf.



Mail Est, l'escalier entre le château de l'Ardoise et le parc dans le vallon de l'Œuf.



A la rencontre entre Mail Nord et Mail Est, l'escalier de la Poterne relie la ville haute et la val St-Jean.



La montée de Fricambault relie le Mail Est et le Mail Sud.



## 5- MONUMENTS HISTORIQUES



1 Eglise Saint-Salomon-et-Saint-Grégoire.

*Eléments protégés :*

*L'église : classement par arrêté du 2 mai 1912 -*

*La flèche et la partie haute du clocher :  
déclassement par décret du 7 mai 1920*

*La tour-clocher (cad. AI 54) : classement par  
arrêté du 8 septembre 2000*

24



*Collégiale Saint-Georges et son ancien clocher*

*Inscription par arrêté du 14 décembre 1928, parties  
classées par arrêté du 7 février 1986.*



*Château de l'Ardoise*

*Côté ville : Place de l'Étape (à l'emplacement de  
l'ancienne cour d'honneur).*

*Côté vallée de l'Œuf : dominant l'Allée du Parc, dans  
la vallée de l'Œuf que l'on rejoignait par l'escalier  
double situé sur le Mail Est.*

*Eléments protégés :*

*Façades et toitures du château, y compris celles du  
petit bâtiment en retour sur la façade postérieure :  
inscription par arrêté du 31 janvier 1956*





### Trois monuments historiques protégés au titre du code du patrimoine

Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique. La protection au titre des monuments historiques constitue une servitude de droit public.

La législation distingue deux types de protection : les classés et les inscrits :

- classés : «immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public». C'est le plus haut niveau de protection.
- inscrits : parmi les monuments historiques « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ».

1. Église St Salomon classée par arrêté du 2 mai 1912 (sauf la flèche et la partie supérieure du clocher); tour de clocher de l'église classée MH par arrêté du 2 mai 1912 - arrêté du 8 septembre 2000 qui complète l'arrêté de classement du 2 mai 1912 pour l'église.

Au centre du cœur ancien, se détache l'église Saint-Salomon-et-Saint-Grégoire et sa flèche de 83 m qui constitue un repère architectural majeur dans l'agglomération. En effet, implantée au cœur d'un paysage largement ouvert et plat, la flèche est un repère perceptible de trois à dix kilomètres alentour. L'ensemble de l'église est davantage visible sur les franges nord à nord-ouest de l'agglomération. Au nord, depuis la rocade notamment, on perçoit l'église Saint-Salomon dans toute sa partie haute. Au sud, seule la flèche apparaît. Depuis le chemin de Pithiviers à Bondaroy, des vues directes sont dégagées sur le centre ancien et l'église.

La pose de la première pierre daterait de 1080 par l'évêque d'Orléans, Raynier de Flandres. De cette église primitive ne subsistent que le chœur et l'abside.

De nombreuses destructions jalonnent l'histoire médiévale de l'édifice. La nécessité de doter la ville d'une église plus vaste entraîne d'importants travaux qui s'échelonnent tout au long du XVIe siècle. Le portail ouest est exécuté, comme ceux du nord et de l'est, pendant la première moitié du XVIIe siècle. La flèche actuelle (83 mètres), de structure métallique, remplace celle en bois qui brûla en 1853.

2. Collégiale St Georges : Inscription par arrêté du 14 décembre 1928, parties classées par arrêté du 7 février 1986.

A la collégiale romane construite dans un ensemble castral, avec crypte, vers 1070-1080 a succédé la collégiale gothique construite au début du XIVe siècle, sans crypte.

Le chevet de l'église du XIe siècle était entouré de quatre absidioles dont seule une est encore visible dans le jardin de la Mairie. Par ses dimensions, elle était l'une des plus vastes de son époque dans la région.

Après sa destruction au XIIIe siècle, on construit un deuxième édifice : une église à chevet plat composée de trois nefs voûtées de croisées d'ogives dont seule subsiste celle du sud.

La plus grande partie de l'église collégiale est détruite dans la deuxième moitié du XVIe siècle au cours des guerres de Religion mais le Chapitre Saint Georges n'est supprimé qu'à la Révolution.

3. Château de l'Ardoise, façade et toitures, y compris celles du petit bâtiment sur cour en retour sur la façade postérieure, corps/corniche/attique, inscription à l'inventaire supplémentaire des MH par arrêté du 31 janvier 1956.

Située à mi-chemin entre Orléans et Fontainebleau, Pithiviers représentait une étape privilégiée pour les rois de France. Le château est construit vers le milieu du XVIe siècle par Gouault Archambault, Maître de la Chambre des deniers du Roi et Receveur général de la taille.

Pour construire son château, Maître Gouault Archambault commence par acheter la grande Hôtellerie du Mouton d'Or située à côté d'une propriété familiale. Il fait l'acquisition ensuite d'un terrain à l'est, d'une maison au nord, d'une au sud et à l'ouest, d'une partie de la place du Pilon. Celle-ci permet la construction d'une cour d'honneur, vendue en 1849 à la Ville pour agrandir la Place de l'Étape.

La toiture se distingue par sa forme de carène de bateau, par la charpente à la Philibert de l'Orme et par le matériau utilisé. L'édifice serait en effet le premier à avoir été couvert d'ardoise à Pithiviers, d'où son nom.

6- TABLEAU SYNOPTIQUE DES STYLES ET TYPES

MOYEN-ÂGE

RENAISSANCE

CLASSIQUE NÉO-CLASSIQUE EMPIRE

Habitat collectif



Collectif vernaculaire

Habitat individuel



Maison de ville



Château de l'Ardoise



Maison de ville

26 | Monuments et Equipements



Eglise (MH)



Théâtre



Hôtel-Dieu  
(chapelle St-Michel)

Commerces & activités



Echoppe en pan  
de bois



Alignements d'immeubles  
avec boutiques

Espaces urbains



Passages piétons  
en centre-ville



Remparts aménagés



Composition urbaine fin XIXe  
début XXe

Paysage



Vallée de l'Oeuf



Jardins « à plusieurs »



Parc du Château de Bellecour

ECLECTISME

MODERNISME

CONTEMPORAIN



Collectif éclectique



Collectif «Art déco»



Collectifs 30 Glorieuses



Hôtel particulier éclectique



Maison bourgeoise éclectique



Cité-jardin



Pavillons Art déco



Hôtel de ville  
ex Caisse d'Épargne



Groupe scolaire



Salle des Fêtes



La Poste



Ecole primaire



Devanture en  
bois



Commerce



Usine et bureaux Gringoire



Place fin XIXe /début XXe



Aménagements du mail ouest



Mobilier urbain



Jardin public



Plateau céréalier (hors commune)





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

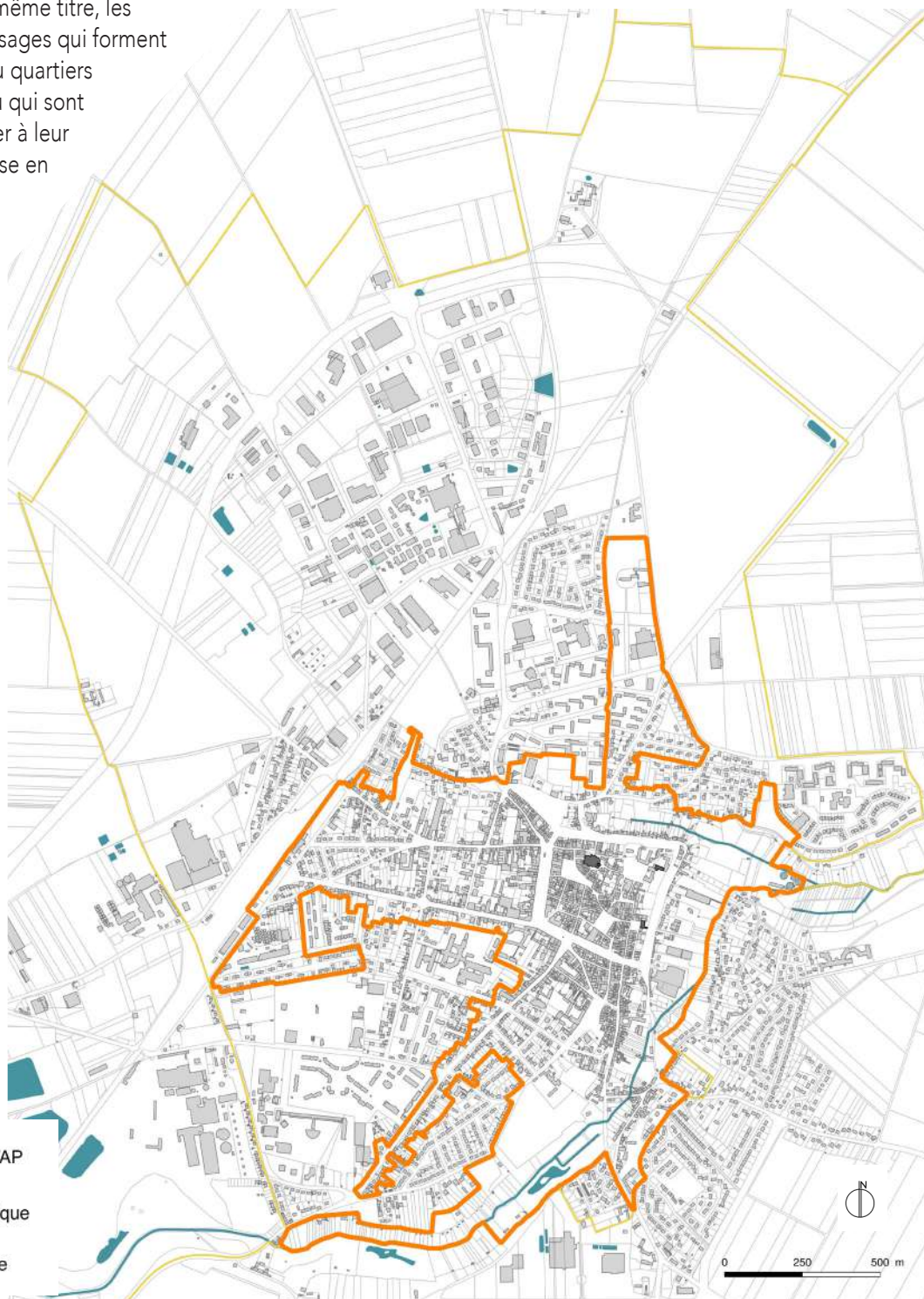
L'article L 631-1 du code du patrimoine régit les sites patrimoniaux remarquables, dont dépendent les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine :

"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.



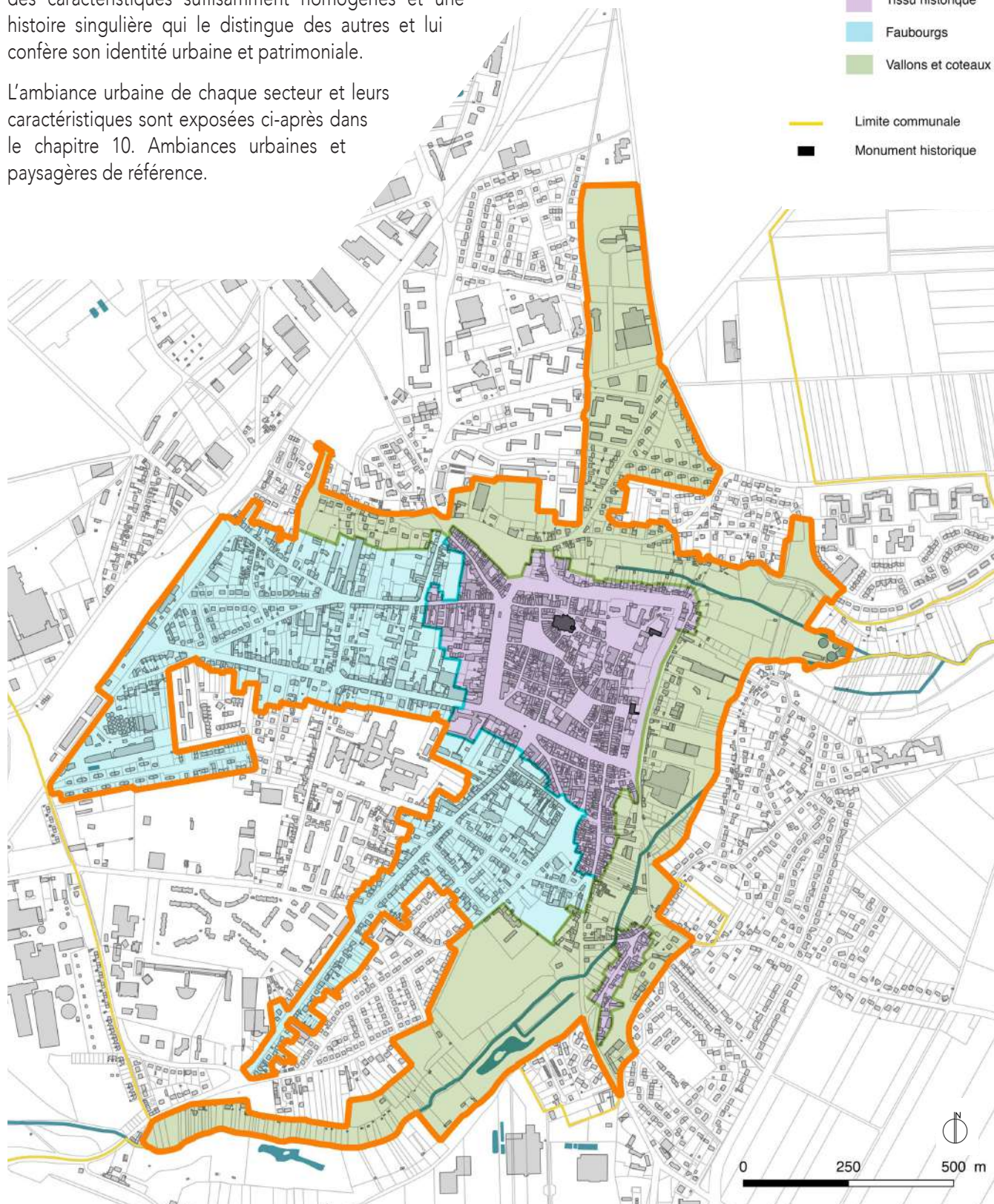


## 8.2 Décomposition en secteurs

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.

-  Périmètre de l'AVAP
- Secteurs**
  -  Tissu historique
  -  Faubourgs
  -  Vallons et coteaux
-  Limite communale
-  Monument historique



## 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

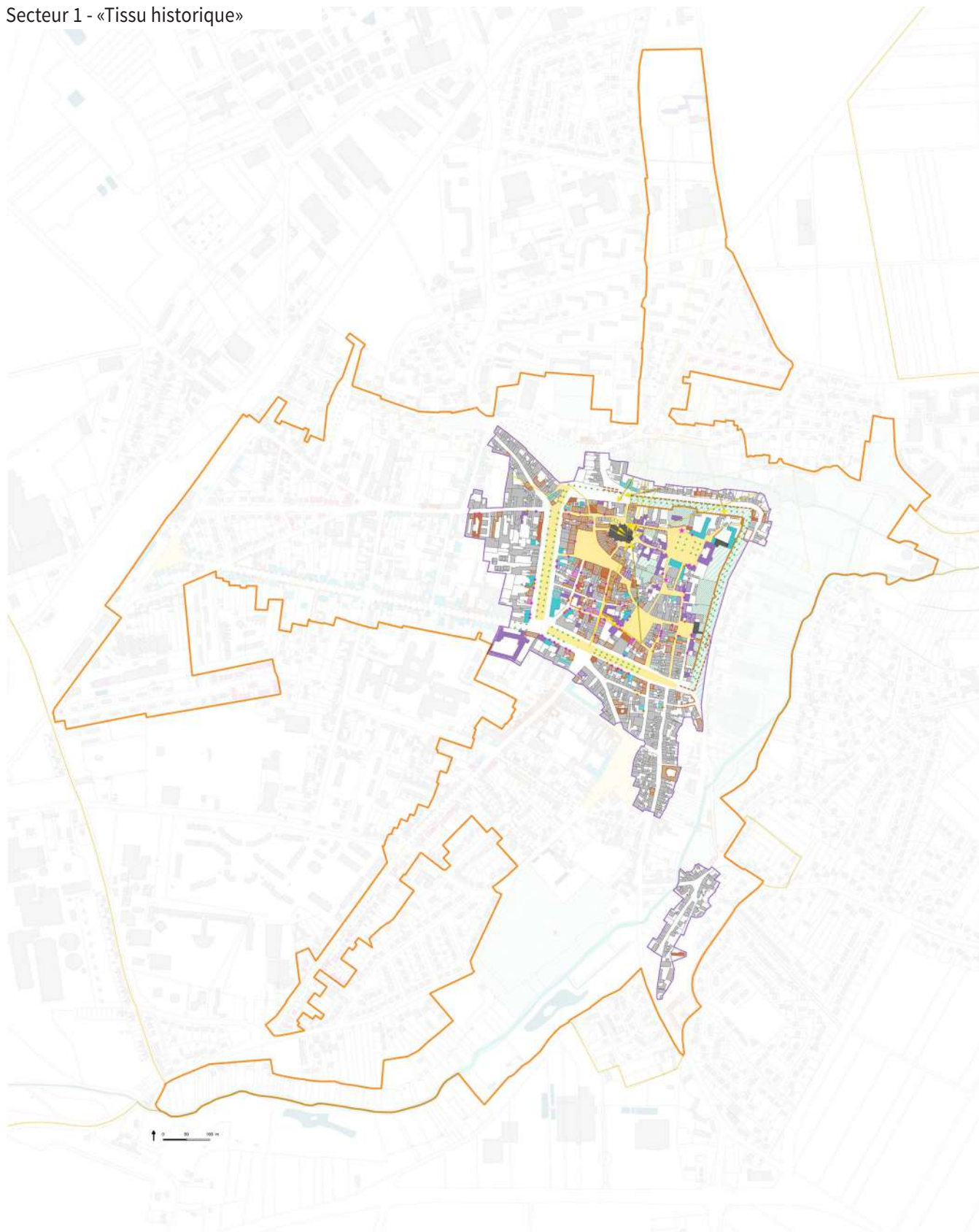
Le paysage urbain de Pithiviers est riche d'un grand nombre de portes, portails, et portes cochères remarquables, présentes sur des éléments bâtis repérés ou sur des constructions par ailleurs sans intérêt patrimonial.

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 XI<sup>ème</sup> 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 XI<sup>ème</sup> 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» :

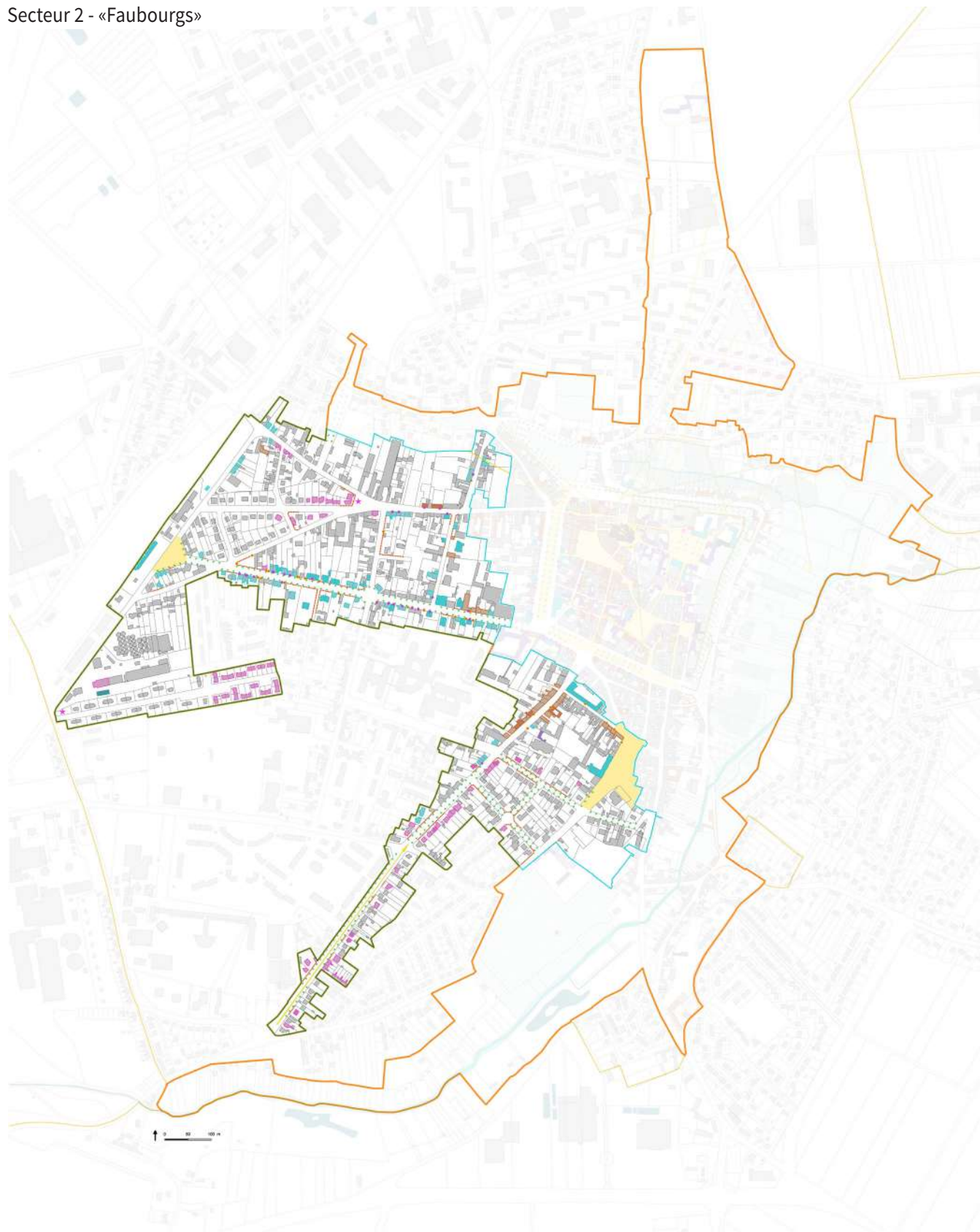
- encourager les habitants à agir en faveur du patrimoine bâti et paysager ;
- permettre une harmonisation de la qualité des rénovations avec celles du centre-ville.

> 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.

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

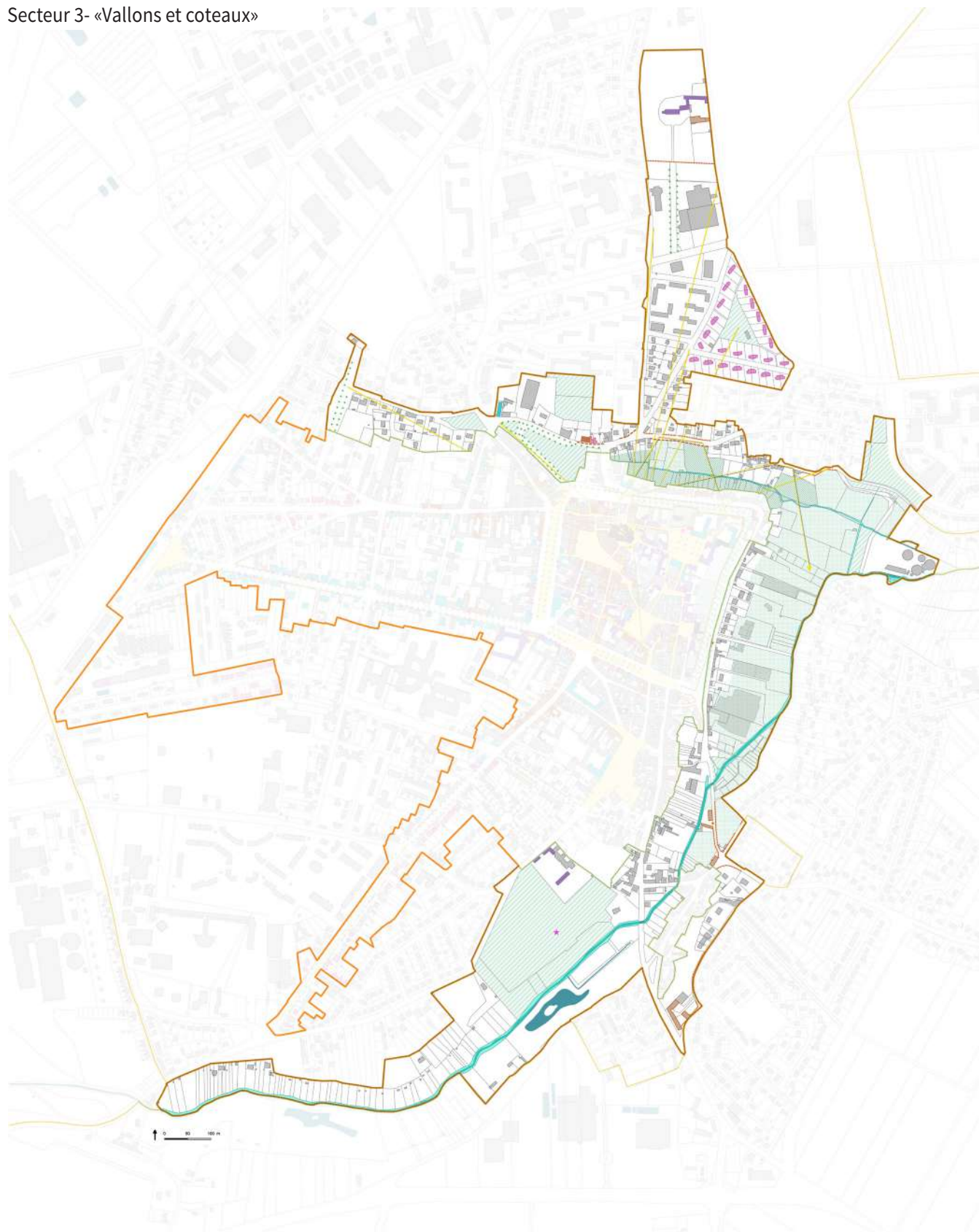
- par le maintien et l'entretien de leurs qualités ;
- en permettant leur évolution dans le respect du paysage urbain ;
- par l'encadrement des nouvelles constructions.

> 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
<b>PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL</b>	
1. Préserver et valoriser les fonctionnalités de la trame verte et bleue	R
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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).</li> <li>• 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.</li> </ul>	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"> <li>• 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...</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>	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
<b>VALORISER LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES BÂTIS</b>	
1. Intégrer la dimension environnementale dans les développements futurs et conduire un urbanisme durable	R
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	cf Règlement BR et BA
2. Préserver l'identité architecturale et urbaine de Pithiviers	R
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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....</li> </ul>	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"> <li>Qualifier les portes d'entrée de l'agglomération pour améliorer l'image du territoire et la perception des silhouettes bâties depuis les routes départementales.</li> <li>Préserver les vues et les panoramas sur la flèche de l'église de Pithiviers et la perception du paysage d'inscription de l'agglomération.</li> <li>Maintenir l'intimité et la confidentialité des paysages de maraîchage, champêtres et boisées de la vallée de l'Œuf.</li> </ul>	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"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>	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"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>	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
<b>AXE 3. ARTICULER MOBILITÉS, CADRE DE VIE ET EMPLOIS</b>	R : renforce A : accompagne N : neutre
<b>FACILITER LES MOBILITÉS ALTERNATIVES ET ARTICULER LES DÉPLACEMENTS</b>	
1. Organiser les liaisons douces et développer les mobilités non carbonées	R
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>	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
<b>GARANTIR UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE QUI SOUTIENNE LE RAYONNEMENT ET L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE</b>	
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"> <li>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.</li> </ul>	
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"> <li>Valoriser les atouts naturels et paysagers du territoire.</li> <li>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...).</li> <li>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...</li> <li>Inscrire le tourisme de mémoire dans l'offre touristique locale.</li> </ul>	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
<b>AXE 4. ENGAGER UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT MODÉRANT L'ARTIFICIALISATION DES SOLS</b>	<b>R : renforce</b> <b>A : accompagne</b> <b>N : neutre</b>
1. Accueillir prioritairement le développement au sein des enveloppes bâties des communes	R
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.).</li> </ul>	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          |                                |

49

### 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

