

COMMUNE DE BRETENOUX

Transformation de la ZPPAUP en AVAP/SPR

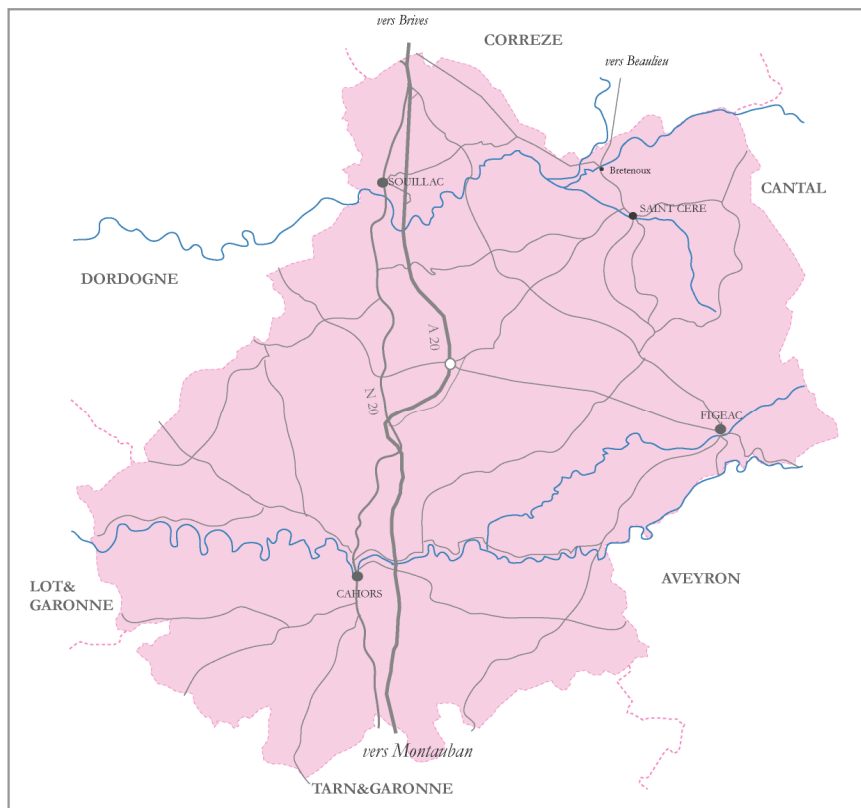


1- DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

I- INTRODUCTION	2	V- LES CARACTÈRES D'IDENTITÉ DU BÂTI	57
La présentation générale	3	L'implantation et la volumétrie	58
Les protections existantes	5	Les toitures	59
Les sites archéologiques	6	Les façades	63
Les documents d'urbanisme	7	Les menuiseries	66
Le PPRI	10	Les installations techniques	71
Les zones de protection au titre de l'environnement	11		
		VI- LES LIMITES DE LA BASTIDE	73
II- LE CADRE GÉOGRAPHIQUE	13	Les façades	74
Le territoire communal	14	Le faubourg du Bastier	85
Le cadre géologique	15		
Le patrimoine naturel	16	VII- PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	86
		La réduction de la consommation énergétique du bâti	87
III- LE CADRE HISTORIQUE	20	Les principes d'une réhabilitation durable	89
La fondation	21	Le bâti traditionnel (antérieur au début du XXème siècle)	90
Les seigneurs de Castelnaud	22	Le bâti récent (postérieur au début du XXème siècle)	99
Le mouvement des bastides	23	Le bâti neuf	99
La bastide de Bretenoux	27	Conclusions	100
Conclusions	32		
La seconde moitié du XIXème siècle - début du XXème siècle	33	VIII- CONCLUSIONS	101
		Les grandes orientations de l'AVAP/SPR	102
IV- LE PATRIMOINE BÂTI	39	Le plan de zonage	102
Les édifices historiques	40	Les objectifs généraux par zones	105
L'architecture civile	44	Le repérage patrimonial	109

I – INTRODUCTION

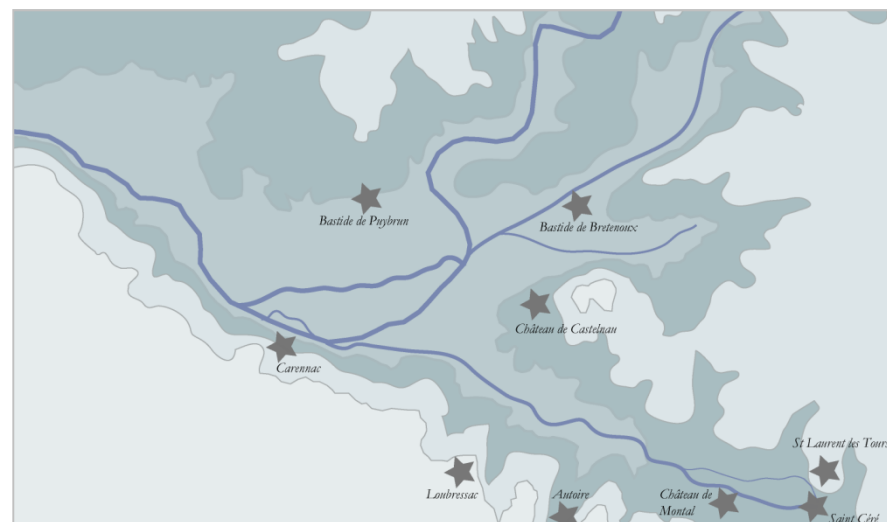


La bastide de Bretenoux s'inscrit dans l'un des ensembles touristiques majeurs du département du Lot, dont les fils directeurs sont la vallée de la Dordogne et son affluent, la Cère. Cet ensemble regroupe en effets de nombreux sites exceptionnels du patrimoine historique, architectural et paysager tels que le château de Castelnaud, le château de Montal, Saint Céré, Carennac...

LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La commune de Bretenoux se situe au Nord-Est du Département du Lot aux confins de la Corrèze. Elle s'étend sur une superficie de 569 hectares en amont de la confluence de la Corrèze et de la Dordogne. L'essentiel de son territoire est formé de terrains alluvionnaires dont certaines zones sont soumises aux inondations de la Cère et de son affluent le Mamoul.

Au Nord-Est la plaine est fermée par l'escarpement calcaire des coteaux de Glanes. Cet escarpement se poursuit jusqu'au Sud/Ouest par le promontoire du château de Castelnaud-Bretenoux, dont l'imposante silhouette domine toute la vallée.



LES PROTECTIONS EXISTANTES

L'ÉTAT DES PROTECTIONS :

La commune de Bretenoux fait l'objet d'une ZPPAUP par arrêté du préfet de Région en date du 19 mai 2004.

La Zppaup de Bretenoux comprend 4 zones :

La zone I de la bastide

La zone II du faubourg du Bastier

La zone III des façades urbaines en vis-à-vis avec la bastide

La zone IV de la Cère et ses abords.

Il est à noter par ailleurs que le périmètre de protection des abords de l'église de Félines, sise sur la commune de Prudhomat et protégée au titre des Monuments Historiques, déborde partiellement sur le territoire de la commune de Bretenoux.



LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

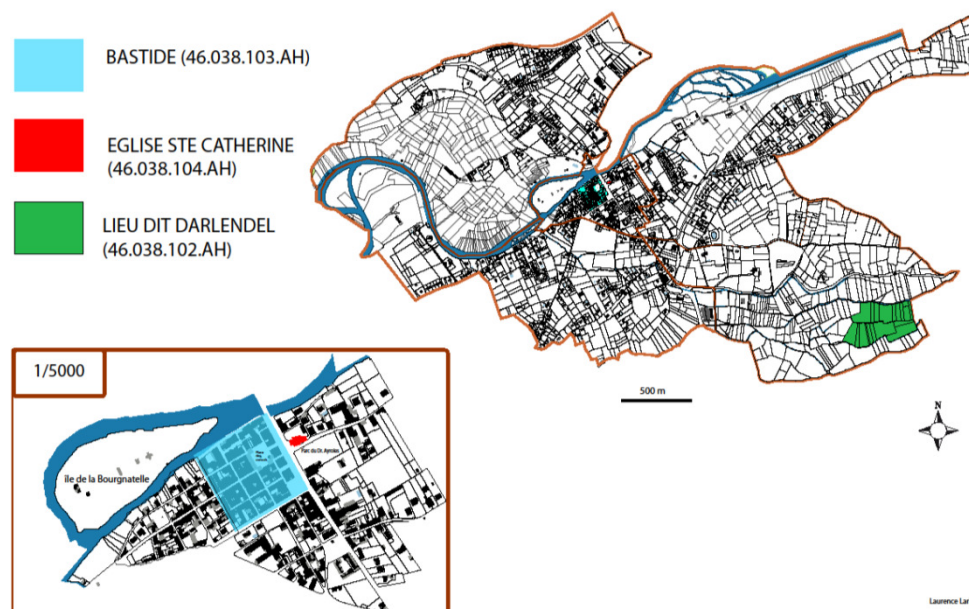
Plusieurs sites archéologiques sont répertoriés sur la commune de Bretenoux :

A noter la découverte d'une sépulture d'incinération antique, d'après des mentions faites en 1925 et 1931, cependant, le lieu n'est pas identifié. Cet élément porte la référence 46.038.101.AH.

Le lieu-dit « Darlende », qui de par sa toponymie peut être associé au lieu-dit d'Adorlinda ou d'Orlinda qui sont mentionnés dans les textes dès le IX^{ème} siècle perdure sur le territoire.

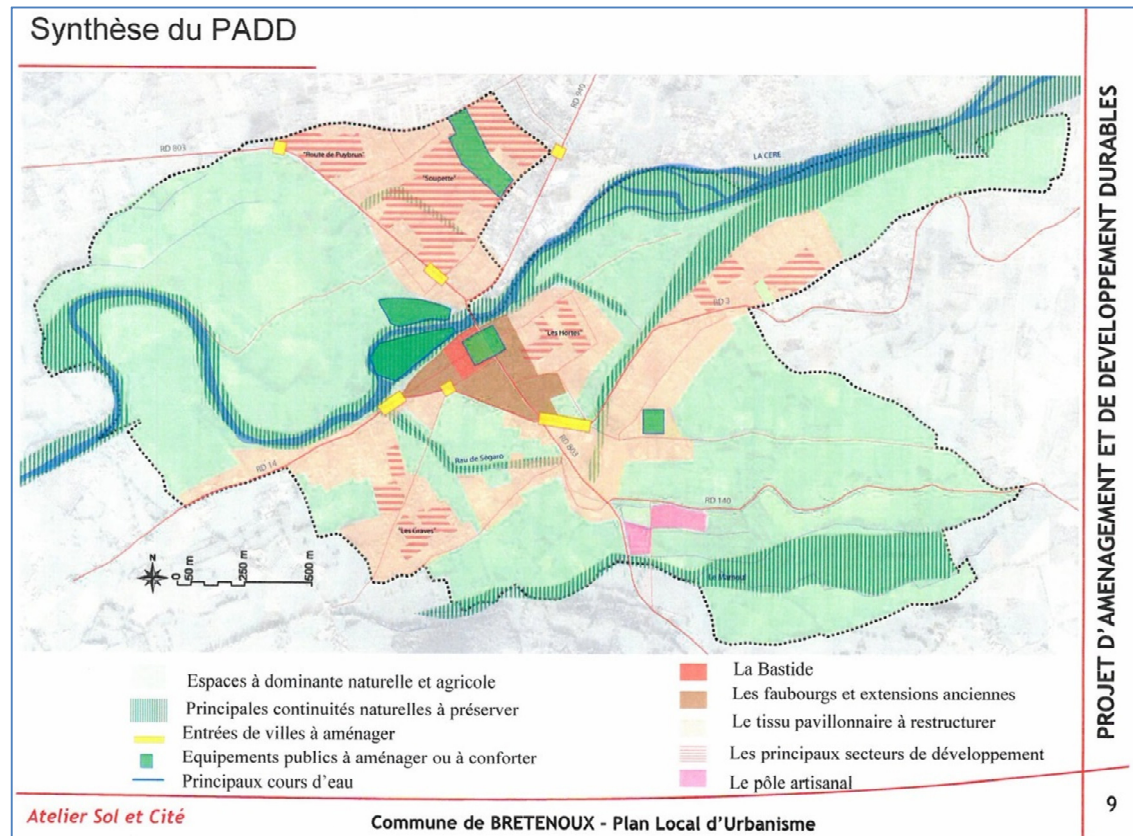
La bastide est également repérée ainsi que l'église sainte Catherine dont il est dit qu'il s'agit, à l'origine, d'une simple chapelle de cimetière qui fut agrandie.

Carte des sites archéologiques de la commune de BRETENOUX
(d'après le POS de la commune)



LES DOCUMENTS D'URBANISME

LE PLU :



Le PADD : il répond à quatre principes fondateurs du projet communal :

- Assurer la diversité et l'économie de l'occupation du territoire, afin de respecter les fonctions de chaque espace à la vitalité et à la richesse de l'environnement de la commune.
 - Veiller à une utilisation rationnelle et valorisante des ressources, en maîtrisant leur distribution et leur consommation, et en protégeant leurs milieux associés.
 - Faciliter l'intégration de nouvelles populations et la mixité sociale, en favorisant l'offre diversifiée de logements et la qualité des espaces fonctionnels et publics.
 - Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et historique en confortant les politiques de protection et de mise en valeur des espaces et du bâti.
- C'est à partir de ces bases que le conseil municipal définit les objectifs du PADD et les orientations générales qui en découlent. »

LES DOCUMENTS D'URBANISME

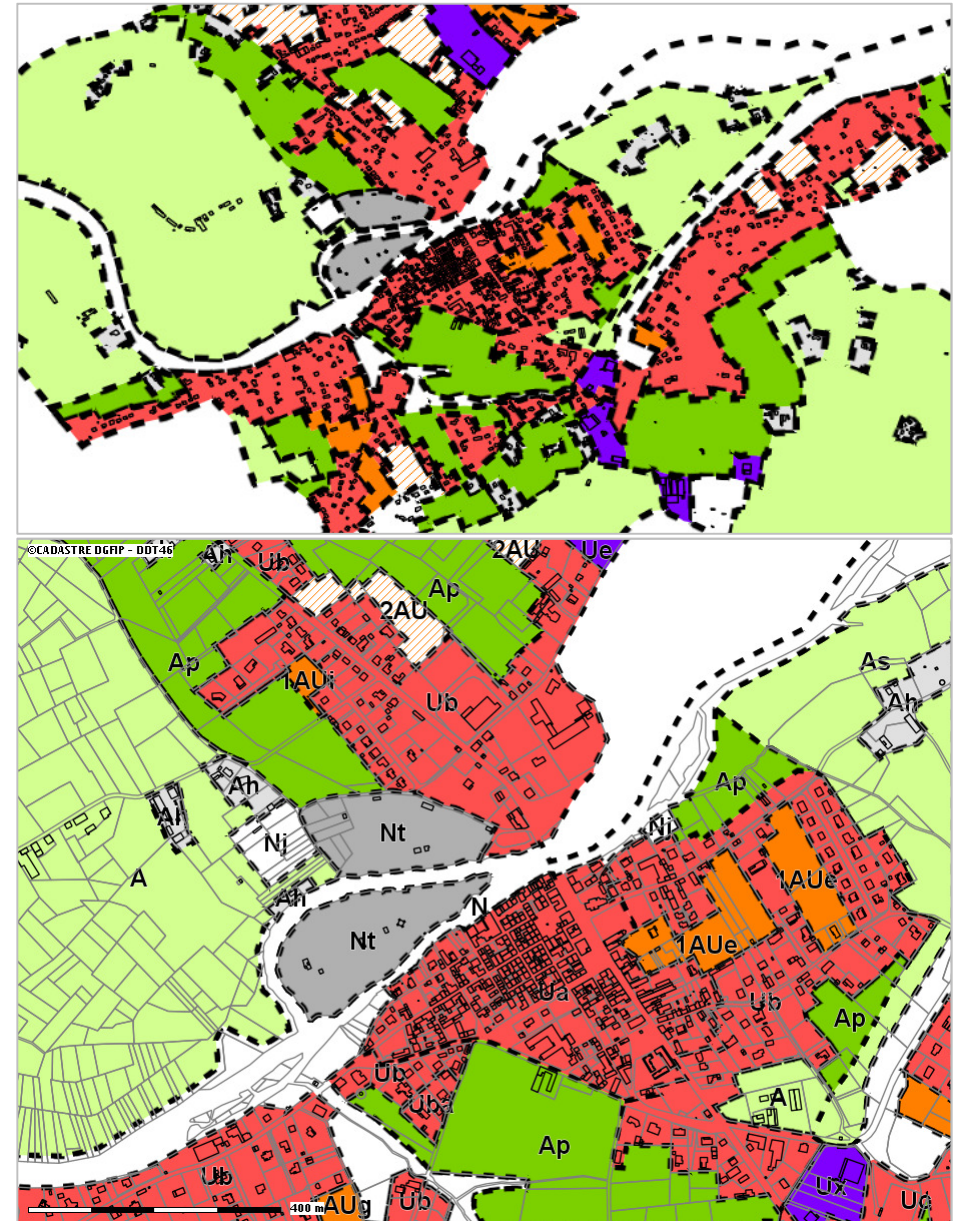
LE ZONAGE :

La Bastide ainsi que ses faubourgs et ses extensions immédiates sont classées en **zone Ua** : le secteur Ua correspond aux parties anciennes de la ville, où le bâti est construit en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics. Il regroupe une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces,...). L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales, et de garantir une implantation harmonieuse des nouvelles constructions en respectant la typologie existante et la mixité fonctionnelle.

Les secteurs naturels de la Zppaup correspondent **aux zones A, AH et Ap** qui désignent les espaces à valeur agronomique, biologique ou économique et les constructions liées et nécessaires à leur exploitation. Les secteurs Ah correspondent aux bâtiments non agricoles inclus au sein de la zone A. Le secteur Ap (*de protection*) correspond aux zones agricoles faisant l'objet de périmètres de protection établis autour des zones urbaines et à urbaniser, en vue d'y interdire les bâtiments d'élevage.

L'île de la Bourgnatelle est classée en **zone NT** qui correspond aux espaces de tourisme et de loisirs qui ont une dominante naturelle, même si les éléments bâtis sont présents (vestiaires, équipements, etc...).

Le secteur Nj correspondent à des secteurs de jardins potagers existants, que la commune souhaite préserver et conforter.



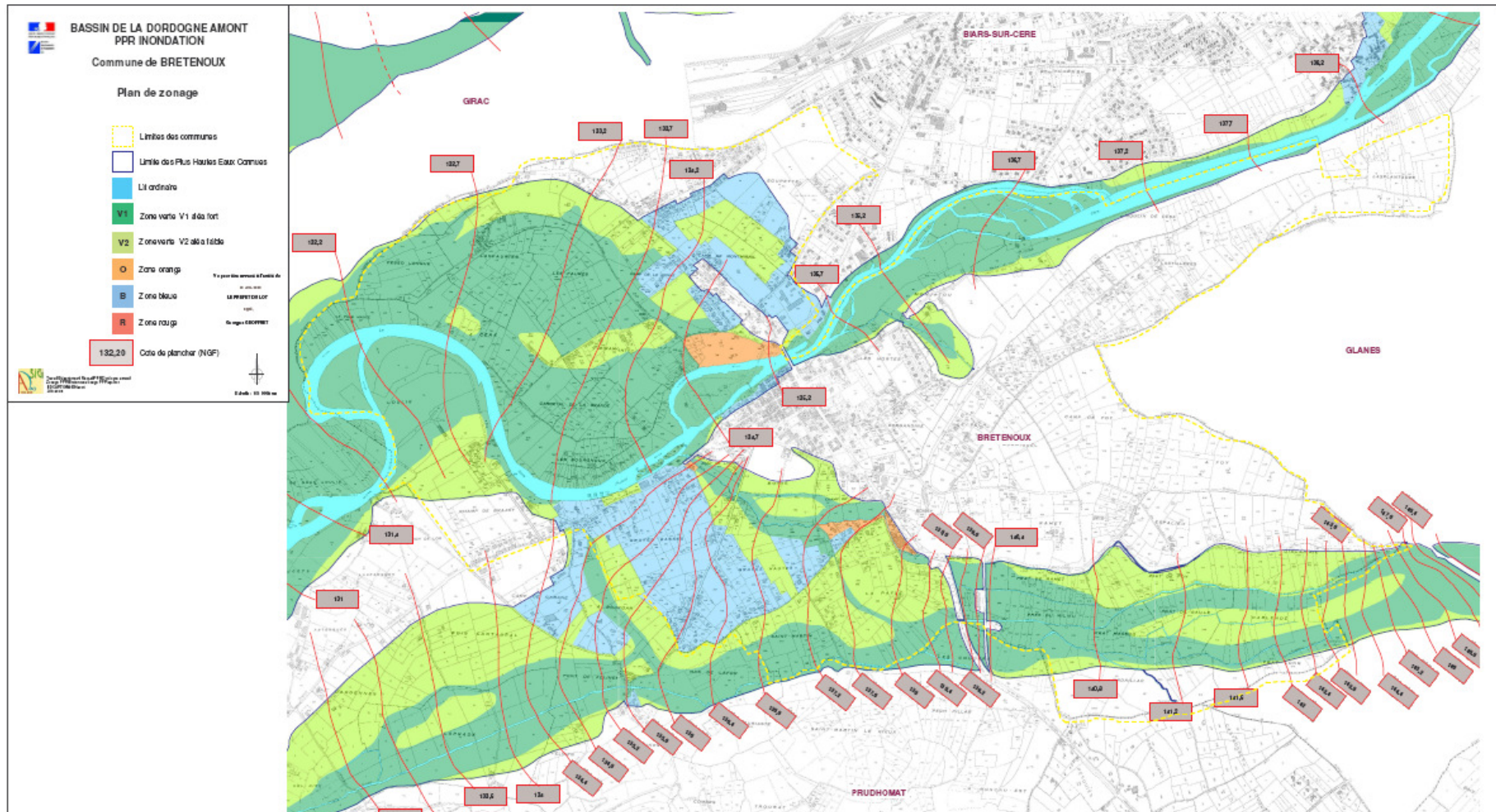
LA ZONE UA :

Dans cette zone, l'insertion des constructions nouvelles fait l'objet de règles d'insertion généralistes. La restauration du bâti ancien n'est pas précisée. Les conditions d'insertion des éléments techniques sont peu contraignantes.

- toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- les constructions seront implantées au moins sur une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- les constructions nouvelles ou existantes devront se conformer au gabarit moyen des constructions et plus particulièrement à celui des bâtiments qui l'environnent.
- l'aspect des constructions sera compatible avec le site et son environnement ainsi que son intégration au paysage
- le corps principal du bâtiment sera de forme simple, rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier, soit perpendiculaires au corps principal.
- l'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries,...) sera conforme aux teintes locales; les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu; les enduits seront conformes aux enduits existants du secteur ou aux enduits traditionnels; les teintes vives seront proscrites.
- les toitures en tuile devront être monochromes. Les couleurs claires seront proscrites
- Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles, les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toiture-terrasse, parties vitrées en toiture, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.
- les éléments techniques nécessaires à la ventilation et à la climatisation seront implantés sur des façades non visibles depuis l'espace public, ou encastrés en façade. Ces dispositions ne s'appliqueront pas lorsque la règle n'est pas applicable (lorsque par exemple le bâtiment ne comporte que des façades visibles depuis l'espace public). La limitation de l'impact visuel des paraboles sera recherchée, en préférant des tons en adéquation avec le support (façade, toiture) et des dimensions réduites.
- Les murets en pierre devront être conservés. Les clôtures sur rue devront être conformes au caractère des lieux avoisinants ; elles seront :
 - soit du type bâties en pierre,
 - soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation, et leur couronnement devront être réalisés soit en enduits tons pierre soit en pierre conformément aux pierres existantes. La hauteur des clôtures sur rue n'excèdera pas 3.00 mètres

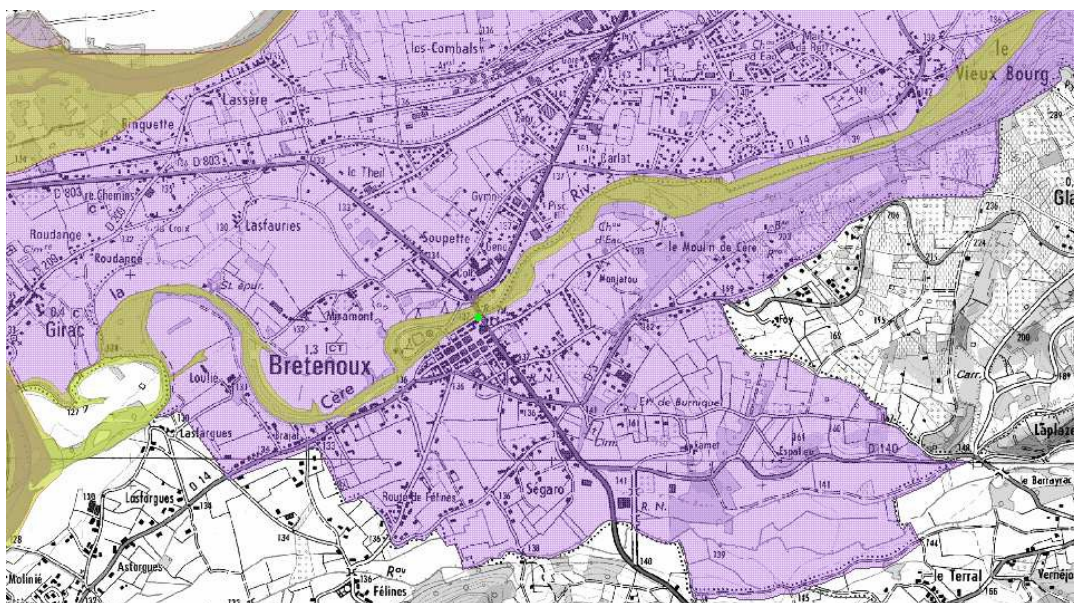
LE PPRI

Le territoire de la commune de Bretenoux est par ailleurs fortement contrainte par les risques liés aux inondations. Cette contrainte qui s'applique notamment à la rive Nord de la Cère en vis-à-vis de la Bastide interdit toute construction nouvelle dans les secteurs d'aléas fort (vert foncé).



LES ZONES PROTECTIONS AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT

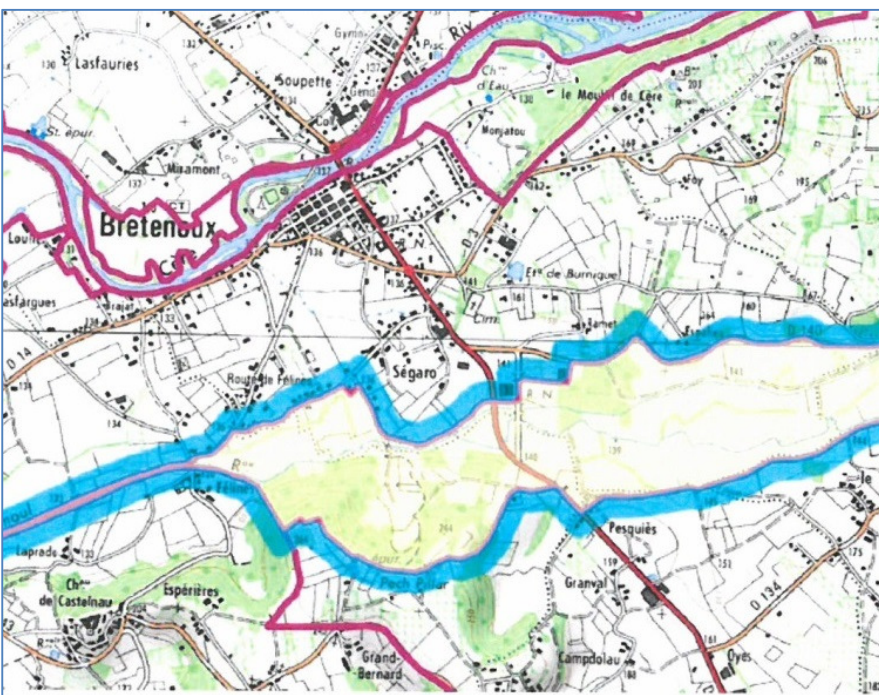
Le territoire de la commune de Bretenoux concerné par plusieurs protections relatives aux milieux naturels.



- Zone vulnérable aux nitrates
- Site d'Importance Communautaire de la Cère et Tributaires, autour de :
 - la présence de frayères à saumons et lamproies
 - la présence de la Loutre (continuité spatiale et fonctionnelle avec la vallée de la Dordogne).
 - présence de chiroptères,

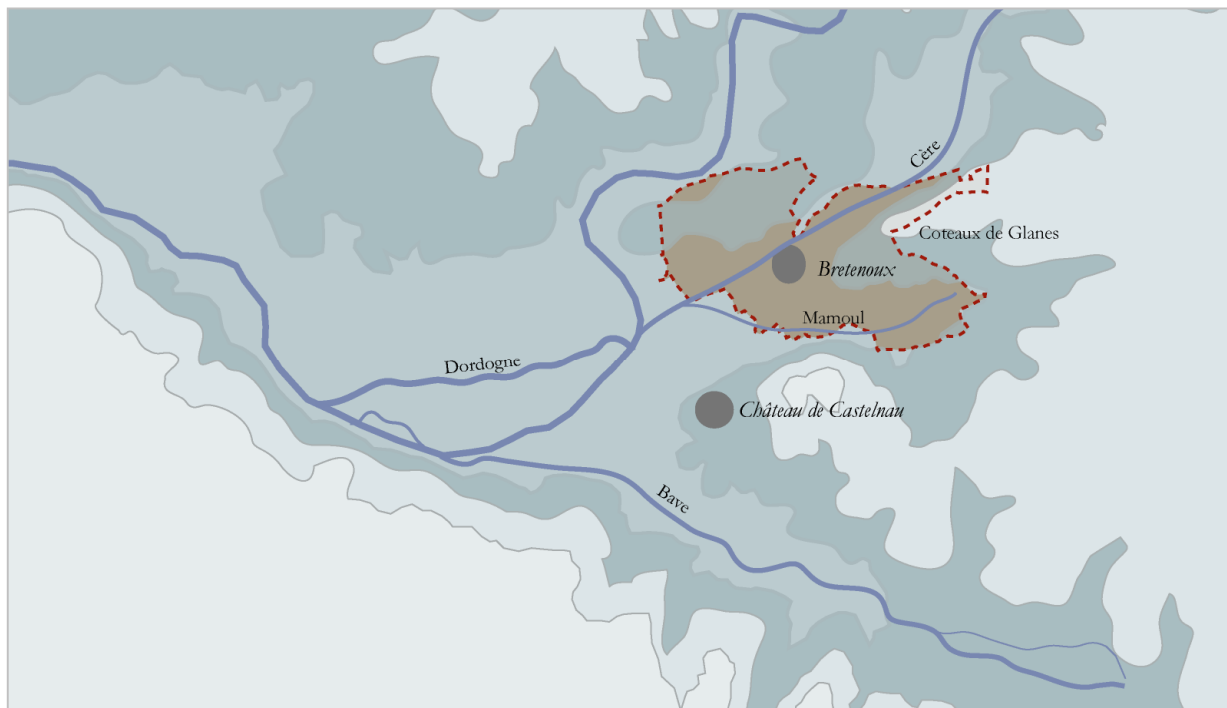


Site Natura 2000 Vallée de la Cère et tributaires (Zone Spéciale de Conservation)



Znieff de type 2 : Site Vallées et Gorges de la Cère
 Znieff de type 2 : Site Bassin du Mamoul
 Znieff de type 1 : Site Cère et Ruisseau d'Orgue

II - LE CADRE GÉOGRAPHIQUE

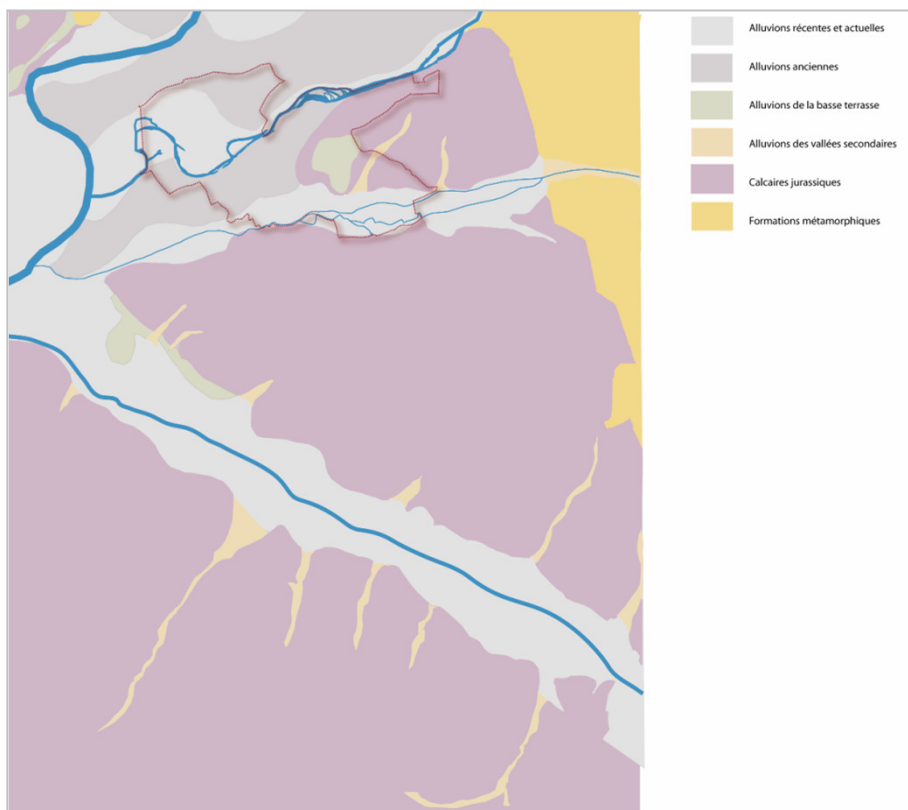


LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal, relativement restreint, occupe une superficie de 569 hectares située au contact de la confluence entre la Cère et la Dordogne. L'essentiel de ce territoire se situe dans la grande plaine alluvionnaire de la Dordogne et de la Cère, bordée à l'est par l'avancée du plateau de Glanes et au sud par celle du château de Castelnau qui domine l'ensemble de la vallée.

Le territoire de Bretenoux s'inscrit dans le site de la confluence de la rivière de la Dordogne et de ses affluents, la Bave et la Cère. Au niveau de Bretenoux, le territoire de la confluence est limité au nord et à l'est par des reliefs qui encadrent le paysage. Ces reliefs sont aussi le lieu support d'éléments historiques et emblématiques tels que le château de Castelnau Bretenoux qui a choisi pour lieu d'implantation une position stratégique qui commande l'ensemble du territoire de la confluence.

La bastide, quant à elle, obéissant non plus à une logique stratégique et défensive mais à un objectif politique et économique, est venue s'implanter au cœur de la confluence, en un point stratégique, lieu de passage et donc d'échanges commerciaux, privilégié.



LE CADRE GÉOLOGIQUE

Limargue, terrains alluvionnaires ...

Des failles et zones de contact et/ou de « chevauchement », dont les délimitations demeurent incertaines, marquent une frontière entre le secteur des formations métamorphiques du massif ancien (Ségala) et les formations plus récentes (plateau calcaire Jurassique des causses).

La commune de Bretenoux se situe au nord-est du département du Lot, dans la zone de contact entre deux grandes entités géologique : le Bassin Aquitain dont la limite orientale se signale par les plateaux calcaires du jurassique qui constituent notamment le territoire des causses du Quercy et le Bas-Limousin, annoncé par les formations métamorphiques plus anciennes du Ségala.

Le territoire même de la commune s'étend essentiellement sur les terrains alluvionnaires dégagés par la Dordogne et ses affluents dans le plateau calcaire. L'érosion fluviale a isolé à l'est de la commune, entre la vallée de la Cère et celle du Mamoul, un pan de plateau qui forme quasiment une butte témoin dénommée couramment, les coteaux de Glanes.

LE PATRIMOINE NATUREL

Le patrimoine naturel de la commune de Bretenoux est principalement marqué par la présence de la Cère. Quercynoise à la fin de son cours, ce petit affluent de la Dordogne est un cours d'eau tumultueux, illustré par une large emprise, composée de zones humides, d'îles, de banc de galets et de couanes (petits bras morts). Il est à noter que le paysage de la rivière est un paysage mobile. En effet, sur le plan de 1817, on note la présence d'une île, nommée île de la Guierle, aujourd'hui disparue. L'ancien tracé de cette île correspond à peu près à l'emprise actuelle du camping de la berge.

Cependant, à l'heure actuelle, la plus remarquable des îles de la Cère est sans doute celle de la Bourgnatelle. Cette île, située en face de la bastide de Bretenoux, constitue un bel ensemble naturel qui se distingue par sa masse boisée. Elle est plantée d'arbres d'espèces variées qui ont déjà atteint un grand développement. Aménagée en jardin, cette île est avant tout un espace public et végétal consacré à la promenade et à la détente. Aujourd'hui l'installation d'équipements sportifs a contribué à la privatisation d'une partie de l'île. Le développement avenir de l'île s'oriente vers une préservation de ses qualités naturelles. En effet, celle-ci se trouve en zone naturelle sur le PLU et est qualifiée de parc-jardin de la ville.



Cependant, la Cère n'est pas le seul élément naturel marquant le paysage de la commune, en effet, la plaine de la Cère est parcourue par un ruisseau affluent qui provient des contreforts du Ségala, le ruisseau de Mamoul. Ce ruisseau, bordé de son cordon arboré joue un rôle essentiel dans la perception de la vallée. En effet, sa ripisylve se détache nettement dans le paysage et souligne l'axe de la vallée.

De ces milieux du bord des eaux, se dégagent diverses zones ayant un intérêt écologique particulier. Ainsi, les zones humides dégagées par la rivière constituent de riches milieux faunistiques et floristiques qui ont été répertoriés au titre des Espaces Naturels Remarquables du Département du Lot (cf. *Vincent Heaulme, Espace naturel remarquable du département du Lot, CAUE*).

La Cère ne doit pas cependant être seulement considérée comme une valeur d'accompagnement. C'est aussi une valeur naturelle complexe. Ses qualités écologiques et paysagères justifient la mise en place d'un dispositif de préservation au titre d'espace naturel qui doit déborder des limites strictes de son lit afin de s'étendre à l'ensemble des zones humides générées par ses couanes. Cette préservation devra être complétée par l'élaboration d'un plan de gestion et de mise en valeur : entretien des berges, maintien de la ripisylve...

Ripisylve de la Cère

L'ensemble des réseaux hydrologiques de ces ruisseaux mérite d'être préservé pour leur qualité paysagère et écologique. Les abords de ces ruisseaux, inondables, sont, en principe, inconstructibles et donc préservés de l'urbanisation. On note cependant en bordure du Mamoul, le développement d'une zone industrielle, peu compatible avec la préservation de la qualité paysagère et naturelle de ces ruisseaux. Lorsque les zones urbaines gagnent du terrain sur les milieux agricoles, ces petits ruisseaux sont menacés de disparition, canalisés dans des buses de ciment. Cette disparition a pour conséquence, non seulement la dégradation de la structure paysagère, mais aussi la destruction de milieux naturels.

Donc, les ruisseaux accompagnés de leur ripisylve constituent des éléments remarquables qui participent à la qualité de l'environnement paysager. Cependant, ces éléments sont menacés, il est donc impératif de garantir leur préservation. Concernant, les ruisseaux l'AVAP devra s'appuyer à la fois sur la conservation du milieu végétal et écologique, mais aussi sur l'entretien des petits ouvrages qui les ponctuent : ponts de pierre, fontaines...; quant à la Cère, sa préservation passe par l'entretien des berges et de la ripisylve qui y est présente.



Concernant les points de vue qui s'offrent aux regards des visiteurs de la commune, on peut prendre en compte le pont qui permet une vision longitudinale sur la rivière, aussi bien en amont qu'en aval. Il permet également, en venant du nord de découvrir la façade sur Cère de la bastide qui se mire dans la rivière. Ce point de vue qui met en relation la bastide et la rivière, constitue un des plus beaux panoramas sur la bastide.

L'intérêt paysager de la commune de Bretenoux ne peut être dissocié de la présence du château de Castelnau-Bretenoux, marqueur des plus imposants dans le paysage. Ainsi, une partie importante du territoire communal de Bretenoux se trouve en relation visuelle directe avec le château de Castelnau-Bretenoux. Ce château est une des valeurs majeures de la vallée de la Dordogne, dans le paysage de laquelle il intervient comme un point de repère. La préservation des abords du château constitue une priorité, il est donc nécessaire au-delà du périmètre de 500m de définir l'étendue effective du champ de visibilité généré par le château, afin d'y mettre en place une zone de protection.



De plus, la commune de Bretenoux à comme particularité d'un point de vue de l'urbanisme, son organisation spatiale, mais aussi les traces de la présence des jardins installés en périphérie, car non inclus dans l'occupation des parcelles au sein de la bastide. Ceux-ci sont donc également des éléments marquant du patrimoine paysager de la commune. Ces jardins faisaient l'objet d'un lotissement égalitaire, similaire à celui des ayral. Il est possible que ces jardins se soient situés dans le quartier appelé « hortès ». Aujourd'hui, ces parcelles de jardins ont été absorbées par le développement urbain. Des réminiscences de ce système de jardin extérieur se retrouvent encore sur la rive droite de la Cère, face à l'île de la Bourgnatelle et de la bastide. Ils illustrent une organisation propre à la bastide, ce sont des lieux d'échanges sociaux, recherchés, qui offrent la possibilité d'une occupation sympathique. Pris cependant entre l'extension du pavillonnaire et les prérogatives du camping, ces parcelles sont menacées. Cependant, il est à noter que ces jardins sont classés en zone naturelle au sein du PLU, ils sont ainsi protégés de tout aménagement urbain susceptible de les dégrader.

Ces jardins forment un paysage particulier de toutes petites parcelles de terrain bien délimitées. L'ensemble de ces parcelles, cultivées chacune de manière différente, forme un patchwork végétal très agréable. Situés en bordure de la Cère, ces terrains qui font face à la bastide et à l'île de la Bourgnatelle en constituent le vis-à-vis immédiat. Il semble donc essentiel de les préserver, et même de leur développer, à la fois dans leur forme et dans leur fonction, afin de préserver la rive du développement pavillonnaire mais aussi d'en garantir l'entretien et la qualité paysagère.



III - LE CADRE HISTORIQUE

LA FONDATION

LA VILLA D'ORLINDE :

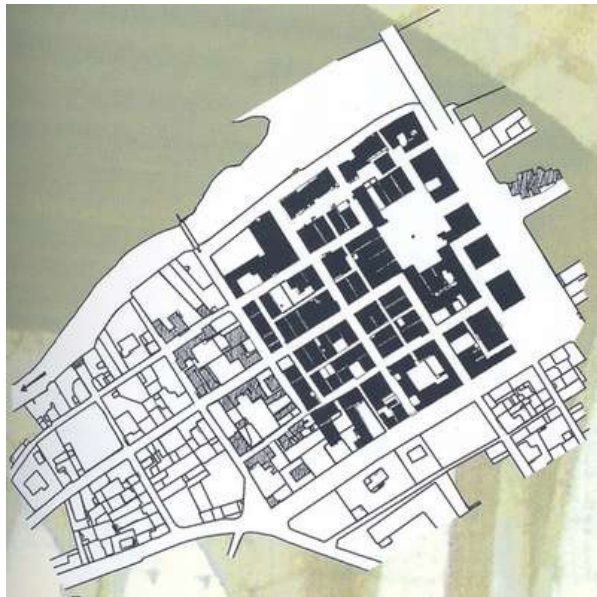
Le nom de Bretenoux apparaît pour la première fois dans le cartulaire de l'ancienne abbaye bénédictine de Beaulieu sur Dordogne, lorsqu'en 886, le comte Geoffroy, frère de l'archevêque fondateur de l'abbaye, donne à cette même abbaye, diverses possessions dont cinq mas situés de l'autre côté de la Cère dans la villa de Bretenoux (Bretnos) et la terre et les près qui s'appellent Orlinda, distincts de la villa et des mas qui en relèvent.

LA BASTIDE DE BRETENOUX :

Le cadre de la fondation de la bastide de Bretenoux n'est pas connu précisément, toutefois la charte de coutume et de privilège accordée par Guérin de Castelnaud en 1277 permet non seulement de situer la fondation antérieurement à cette date, mais également de l'attribuer à la puissante famille de Castelnaud.

La ville nouvelle semble connaître rapidement un essor important puisque dès le XIV^{ème} siècle, elle compte au nombre des "villes basses", et elle est à ce titre représentée aux Etats du Quercy en 1309, 1311, 1601 et 1606.

La bastide d'abord dénommée Villefranche d'Orlinda « Villefranca d'Orlinda » sera rapidement désignée sous le nom de Bretenoux.



La bastide est administrée par quatre consuls qui prêtaient serment de défendre les intérêts du seigneur et ceux de la ville. Intermédiaires entre les habitants et les seigneurs de Castelnaud, ils géraient aussi la police de la ville, l'entretien des rues et des places, contrôlaient les marchands et les artisans, la garde de la porte et des remparts, la levée de la taille.

LES SEIGNEURS DE CASTELNAU

La première mention d'un seigneur de Castelnau date de 860. La seigneurie de Castelnau est bordée par la Vicomté de Turenne, le comté d'Auvergne, la baronnie de Gramat et la seigneurie de Saint Céré.

Hugues de Castelnau cité dans le cartulaire de Beaulieu en 1000/1108 apparaît comme le fondateur du château de Castelnau-Bretenoux. En 1031, Hugues de Castelnau est mentionné dans le cartulaire de l'abbaye de Beaulieu comme abbé laïc de Beaulieu qu'il tente de spolier. Il fut convaincu de placer le monastère sous l'obédience de Cluny en 1076. En 1095, il donna au pape Urbain II tous ses droits sur l'abbaye.

En 1076, il est question d'un autre Hugues II de Castelnau, fils du précédent, qui fait des travaux de construction dans le château. Il semblerait que l'emplacement initial du château était plus proche de Bretenoux avant d'être construit sur le site actuel. En 1095, Hugues II est excommunié par le pape Urbain II.

En octobre 1096, le comte de Toulouse, Raymond de Saint Gilles part en croisade à la tête d'un certain nombre de ses *milites* et *clientes* dont le vicomte Raymond I^{er} de Turenne, Géraud III de Gourdon, Raymond d'Espère et plusieurs chevaliers des maisons de Bédurier, Cabrerets, Cardaillac, Castelnau-Bretenoux, Castelnau-Montratier, Montpezat, Luzech, Pestillac, Saint-Cirq-Lapopie et Thémines. En 1108, Bertrand de Saint Gilles, après avoir remis le comté de Toulouse à son frère alors âgé de cinq ans, part en Palestine. Il amène avec lui Géraud III de Gourdon, Géraud de Cardaillac, évêque de Cahors, Dieudonné de Barasc, seigneur de Bédurier et Hugues de Castelnau-Bretenoux.

En 1178, la seigneurie de Saint-Céré est donnée à Raymond II, vicomte de Turenne, par le comte d'Auvergne. Le vicomte de Turenne se trouve alors maître d'un territoire qui englobe la baronnie de Castelnau. La lutte entre les deux seigneuries va s'exacerber.

L'union de l'abbaye de Beaulieu avec Cluny cesse en 1213 à la mort de l'abbé Gaubert (1205-1213). Avec la fin de cette union vont recommencer les périodes de troubles avec les seigneurs locaux, en particulier, les vicomtes de Turenne. Ces derniers vont s'allier avec les bourgeois de Beaulieu contre l'abbé. Celui-ci va alors s'allier aux Castelnau pour résister.



LE MOUVEMENT DES « BASTIDES »

La notion de « Bastide » repose sur une identification historique relativement récente. Elle désigne des villages médiévaux qui relèvent d'un phénomène d'urbanisation volontaire apparu dans le courant du XIII^{ème} siècle, dans le cadre d'un contexte socio-économique particulier.

Ce phénomène est caractérisé par deux éléments :

- Un acte de fondation financier et politique
- La conception d'un plan d'urbanisme généré par un tracé systématique

LE CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Dans le sud-ouest de la France, la période qui s'étend de la fin du XI^{ème} siècle au milieu du XIV^{ème} siècle, a été marquée par des transformations considérables :

- L'agriculture progresse
- Les défrichements amorcés au XI^{ème} siècle s'amplifient
- L'activité commerciale renaît
- La population augmente



La renaissance urbaine : le renouveau des villes anciennes et la fondation des villes nouvelles s'intègrent dans ce contexte général. Dans le sud-ouest de la France, où la trame héritée de l'empire romain est assez lâche, cette renaissance urbaine se traduit essentiellement par des actions d'urbanisme volontaire : la fondation des bastides.

Annoncée dès le milieu du XII^{ème} siècle par la fondation de Montauban (1144), près de 500 créations s'échelonnent entre 1222 et 1373 dans une vaste zone territoriale qui s'étend d'est en ouest, de l'Aveyron actuel aux Landes, et du nord au sud, de la Dordogne aux pieds des Pyrénées.

LA FONDATION : UN ACTE FINANCIER ET POLITIQUE

Le contrat de paréage : « *Les bastides sont des villes neuves créées par un contrat de paréage associant deux ou plusieurs pouvoirs pour l'établissement d'un centre de population nouveau* », Charles Higouret, 1950.

En règle générale, le paréage était conclu, d'une part avec un ou plusieurs propriétaires laïques ou ecclésiastiques, propriétaires du sol, et d'autre part l'autorité souveraine, le roi ou le comte, susceptible d'assurer la mise en œuvre et surtout l'administration et la protection de la nouvelle fondation. L'opération comportait de part et d'autre des avantages financiers. Elle permettait également une assise politique du pouvoir en place. Ville administratrice, judiciaire, fiscale voire militaire pour l'autorité souveraine, centre agricole de défrichement pour les paréagers, foirail et marché pour les nouveaux habitants, la bastide est dans tous les cas source de revenus.

A l'instar de la plupart des bastides, dont la fondation repose sur un contrat de paréage associant une force locale à un pouvoir politique, la puissance du seigneur de Castelnau semble lui avoir permis d'être le seul initiateur de la création de la villefranche d'Orlande dont le rôle stratégique et économique apparaît évident. La ville nouvelle permettait en effet de contrôler la traversée de la vallée de la Cère.

Les chartes de coutumes ou de franchises :

Ces chartes étaient établies au nom du pouvoir le plus fort qui se réservait la « superioritas » et qui, en contrepartie garantissait les privilèges accordés. Pour les habitants, ces franchises constituaient une acquisition essentielle, conservée avec un soin jaloux par l'administration municipale. A chaque changement de règne, les habitants s'attachaient à faire confirmer leur charte par le nouveau suzerain.

En têtes de ces chartes figurent en général les articles relatifs à la liberté des personnes. Mais ce furent surtout les privilèges économiques, le statut juridique des habitants et l'administration de la communauté qui se virent accorder une place prépondérante. De fait, la charte octroyait aux habitants des privilèges économiques essentiels, l'article primordial concernant l'autorisation de tenir foires et marchés. Dans la plupart des villes et des châteaux, ces foires et ces marchés étaient taxés du droit de « leudes » ou de péage par les seigneurs, obligation dont les habitants des bastides s'employèrent à se faire exempter par les termes de la charte.

La première charte de Bretenoux établie en 1277, dont le texte n'est pas précisément connu, devait être assez favorable aux habitants de la bastide, dans la mesure où elle a initialement pour but d'attirer une population destinée à occuper la bastide. Elle fut modifiée en 1313 et 1512. La dernière transaction connue remonte à 1554 et il est dit que contrairement à la première charte, relativement libérale, celle-ci enlève presque tous les privilèges des habitants de Bretenoux, le seigneur contemporain à cette transaction tenant à ses droits, prééminences et autorités, au détriment des droits, privilèges et libertés des occupants de la bastide.

LE TRACÉ SYSTÉMATIQUE

Le tracé systématique et régulier est une caractéristique de l'urbanisme gothique que les bastides ont largement utilisé. Les tracés sont d'abord adaptés au site, à la topographie du terrain. Puis, à partir du XIII^{ème} siècle, la seconde génération de bastides, celle d'Alphonse de Poitiers, induit de nouvelles formes dans la planification urbaine.

Aux tracés anciens se substituent des programmes types qui s'imposent alors au site.

Le tracé se systématise obéissant alors à une structure répétitive, indépendante de l'enveloppe. Son principe, contenu dans un module simple, et adaptable à toutes situations, formes de site et de croissance.

Bien que différentes organisations puissent être adoptées, certains principes de lotissement apparaissent récurrents et identitaires de la trame urbaine caractérisant les bastides.

Il s'agit :

➤ Du parcellaire :

Les îlots sont divisés en parcelles identiques. Ce découpage correspond à la fois à une volonté égalitaire mais aussi à un souci de planification administrative, notamment pour le calcul de la taxe foncière.

Dés l'origine, les chartes mentionnent trois types de parcelles à distribuer aux habitants :

- l'ayral : le lot à bâtir
- le cazal : le jardin
- l'arpen : terre labourable.

➤ Du principe de mitoyenneté :

Le traitement de la mitoyenneté présente deux cas de figures :

- Soit les maisons sont accolées et dans ce cas, les eaux pluviales et les eaux usées sont rejetées en fond de parcelle. La façade sur rue présente alors un front continu et les façades sont parallèles à la rue.
- Soit les maisons sont séparées par un petit intervalle dénommé androne ou entremis destiné à recevoir les eaux pluviales et les eaux usées. La façade sur rue présente alors un front bâti en dent de scie rythmé par les pignons des maisons. Les souillards et les latrines sont disposées latéralement dans les andrones.

➤ De hiérarchisation du réseau viaire :

Les différents termes de via, carra, carreya, carreyrous illustrent parfaitement le principe de hiérarchie qui constitue la qualité première du réseau viaire de la bastide. Ce principe de hiérarchie est fondé sur la nature de l'utilisation du réseau viaire de la bastide.

Ce principe de hiérarchie est fondé sur la nature de l'utilisation des voies, charretières ou piétonnes, mise en relation avec le parcellaire.

- Les rues charretières, ou carreyras, larges de 6 à 8m, constituent la trame principale accessible aux attelages. On peut distinguer parmi les rues charretières, les rues longitudinales et les rues de traverses : les rues longitudinales, qui étaient les rues principales, recevaient les façades étroites vouées à l'activité commerçante, tandis que les rues de traverses recevaient les façades longues.
- Les ruelles ou carreyrous, larges d'environ 2m réservées à la circulation piétonne.
- Les andrones ou entremis, espaces mitoyens aménagés entre les habitations, trop étroit pour un passage d'homme, constituant de véritables égouts à ciel ouvert.

LA PLACE PUBLIQUE OU CARRA :

La place représente un organe social et commercial vital dans l'organisation de la bastide. Placée au cœur du réseau de voirie qu'elle distribue, la place publique est à la fois le lieu fonctionnel du marché et l'espace où se concentrent les institutions municipales.

Autour de la place l'usage s'est répandu très tôt de construire au-dessus de la rue et de prolonger l'habitation par une avancée de la façade supportée par des arcades maçonnées ou des portiques de charpente. La postériorité des couverts greffés sur des façades déjà établies se vérifie toutefois dans un certain nombre de cas.

LES FORTIFICATIONS :

Lieu de sécurité, les bastides se devaient d'être encloses. Cependant, pour des raisons économiques, le mur de ville était souvent réalisé plus tard. C'est notamment le milieu de la guerre de Cent Ans qui a donné souvent le signal de campagnes de travaux précipitées.

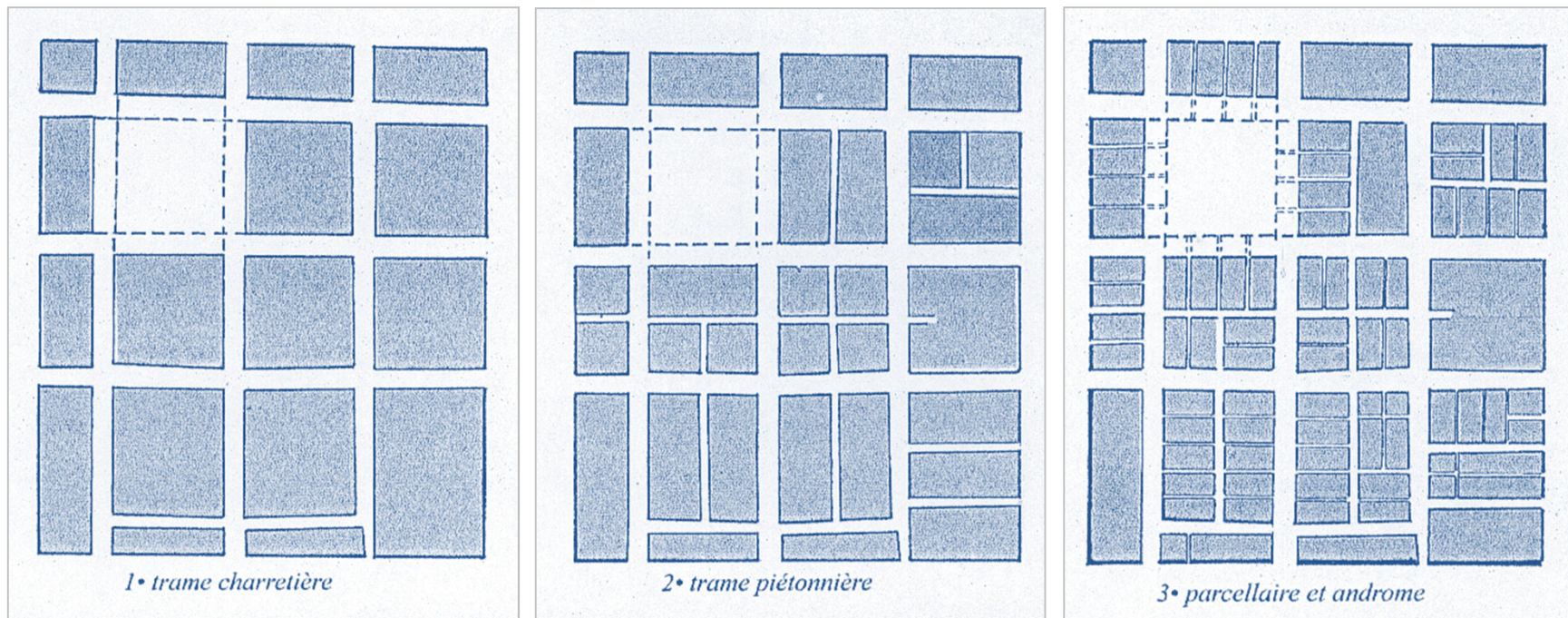
Le mur était alors percé de portes accumulant pour les plus perfectionnées des obstacles successifs : herse, assommoir, porte à vantaux et plus rarement pont-levis.

LA BASTIDE DE BRETENOUX

LE TRACÉ :

Le plan de la bastide de Bretenoux repose sur un tracé systématique qui bien que se rapprochant du modèle dit aquitain demeure original.

Ce tracé s'appuie sur des niveaux de découpages successifs de l'espace, générés par la superposition de trois trames viaries obéissant à une stricte hiérarchisation: la trame charretière qui forme les îlots, la trame piétonnière qui génère les blocs et les andrones qui séparent les parcelles.



La bastide de Bretenoux revêt un caractère exemplaire au sein des bastides du fait du maintien en grande partie de sa trame originale et notamment de ses andrones.

Les îlots sont exclusivement à la construction urbaine tandis que les jardins sont rejetés hors les murs dans le quartier des Hortes.

LES VOIES PRINCIPALES

La structure viaire de la bastide est générée par deux axes perpendiculaire qui se prolongent hors la ville. Ils sont doublés par deux axes secondaires qui dessinent la place.



La bastide est irriguée par une trame dense de voies secondaires et de ruelles qui participent à la qualité d'ensemble mais qui ne sont pas toujours valorisées. Elles servent en effet souvent d'arrière



Rue de la Cère



Passage du pressoir à vin



Rue des Boucheries



*Les rues secondaires et particulièrement les ruelles reçoivent souvent les installations peu qualitatives.
Les andrones sont parfois murés ou partiellement obturés, et occupés par les réseaux.*



LA PLACE



La place était bordée de couverts sur quasiment trois côtés. Aujourd'hui les couverts Sud, encore visible sur les cartes postales ci-dessous ont partiellement disparu.

Au nord, se situait un édifice religieux appelé vers 1900 "chapelle des Pénitents" dont il s'agissait peut-être à l'origine de l'église paroissiale.

Au centre de la place trône un fontaine surmontée d'une croix



EVOLUTION :

La structure urbaine constitue de manière générale l’empreinte digitale de la bastide. Il s’agit toutefois d’un patrimoine fragile qui tend à se déliter et à s’effacer comme le montre la comparaison du cadastre napoléonien et du cadastre actuel de Bretenoux.

➤ La mutation du parcellaire :

On observe depuis la seconde moitié du XIX^{ème} siècle un phénomène très marqué de mutation du parcellaire qui tend à perdre ses principes fondateurs. Cette mutation se traduit en effet par une rupture du rythme bâti régulier et une dissolution des îlots :

- morcellement ou au contraire regroupement du bâti.
- Disparition d’une partie des couverts à l’Est.

➤ L’évolution de la trame viaire :

On remarque également une certaine tendance à la privatisation de l’espace public qui se traduit par :

- L’absorption des andrones, notamment lors de la réunion de deux parcelles mitoyennes. Cette absorption constitue une dégradation notable pour le patrimoine urbain de la Bastide de Bretenoux, dont les andrones constituent l’un des traits significatifs. Lorsque les andrones subsistent, ils sont bien souvent en partie murés et/ou encombrés par les réseaux et rendus illisibles.
- La privatisation voire l’encombrement des ruelles qui perdent alors leur fonction d’organe de circulation.

➤ La modification des limites :

- Ouverture au droit de l’actuel hôtel de Ville
- Fermeture de certaines ruelles



CONCLUSIONS :

La notion de bastide a acquis aujourd'hui une notoriété touristique et pittoresque. Cette notion a dépassé la stricte définition historique pour devenir l'image de référence d'un certain type caractéristique de villages médiévaux méridionaux.

Cette image repose à la fois sur :

- La lisibilité du tracé régulier;
- La force évocatrice du patrimoine architectural médiéval;
- Le caractère pittoresque du lieu.

Le patrimoine urbain constitue l'un des principes fondateurs de l'identité de bastide, à la fois en termes de patrimoine mais aussi d'image. Sa préservation doit donc constituer une priorité.

La préservation du patrimoine urbain ne peut toutefois s'appuyer sur la conservation de la trame parcellaire qui ne correspond pas à une réalité physique mais à un découpage administratif.

Elle peut cependant s'attacher à en conserver la représentation au travers du maintien des principes d'alignement et de calibrage régulier des constructions.

La préservation du patrimoine urbain repose également en grande partie sur le maintien et la mise en valeur des espaces publics, notamment des andrones et des ruelles.

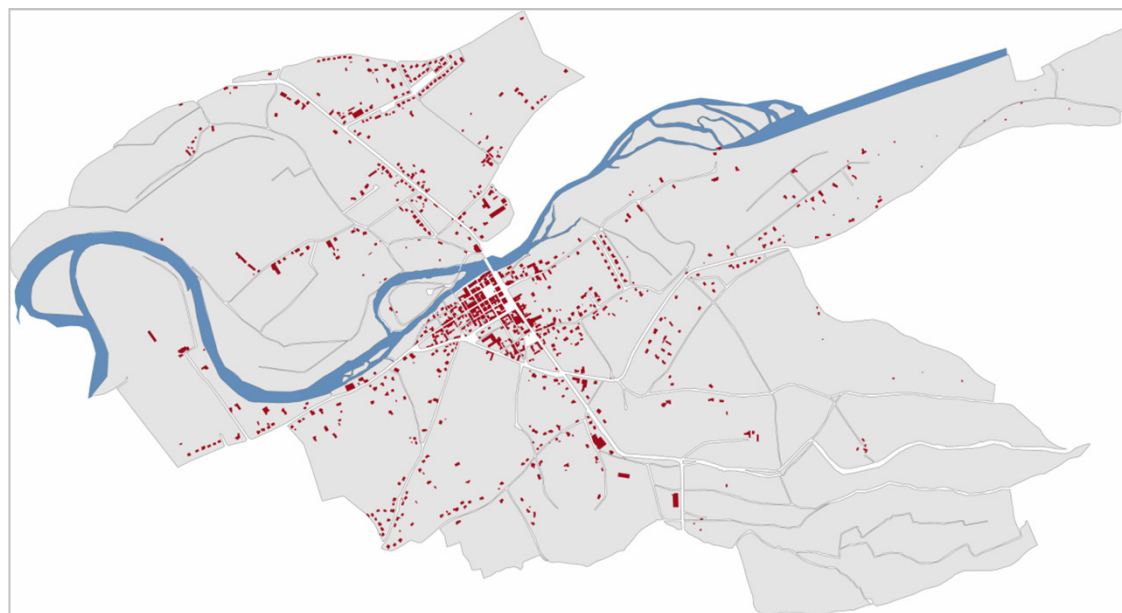
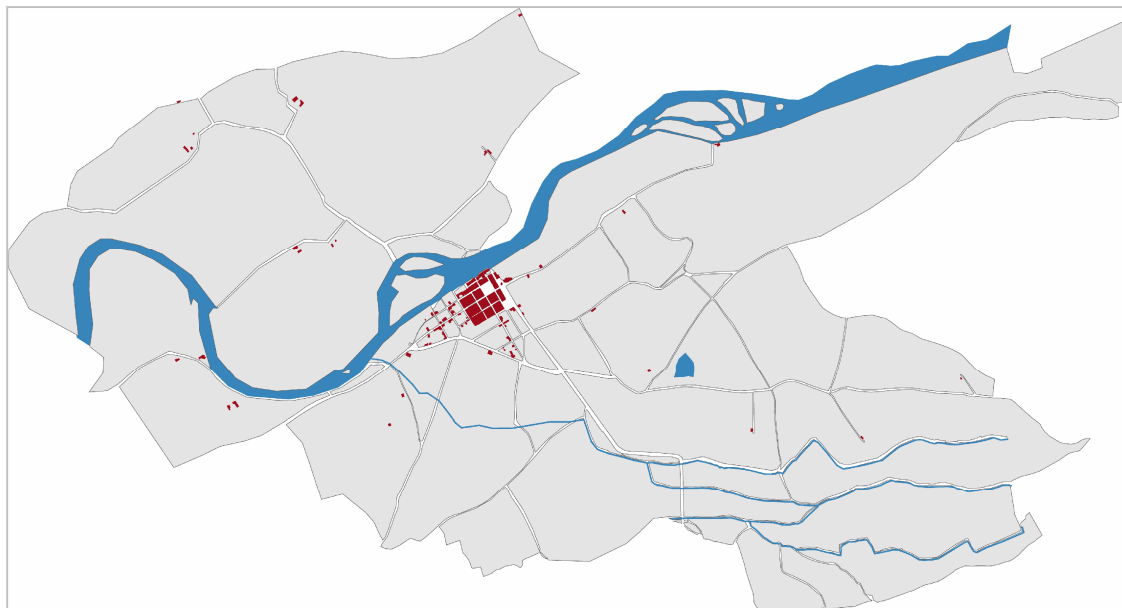


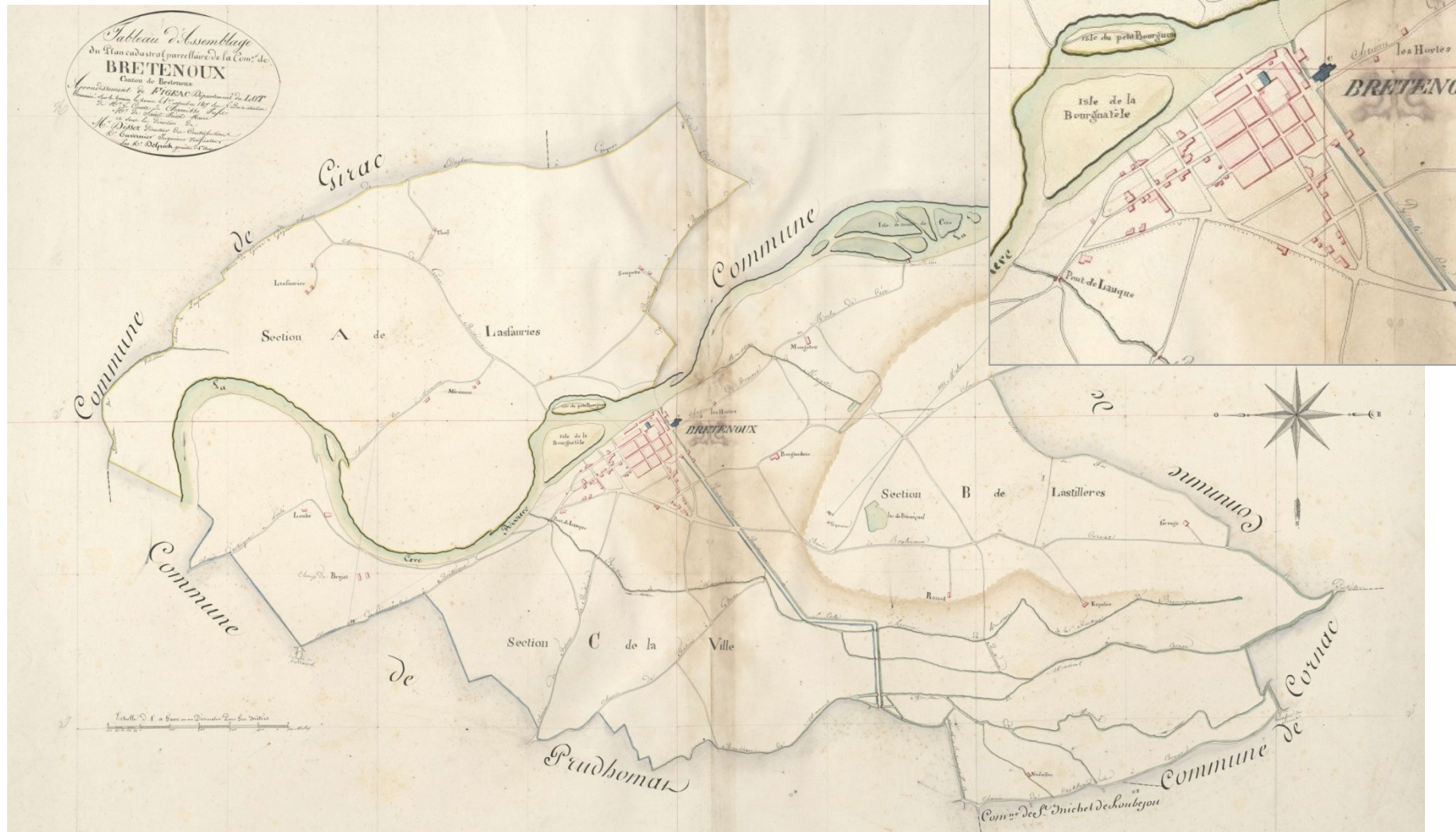
LA SECONDE MOITIE DU XIX^{ème} SIECLE DEBUT DU XX^{ème} SIECLE

Au cours du XIX^{ème} siècle, la vocation d'échange et de commerce de Bretenoux est confirmée par la création en 1828 de l'un des quatre axes de circulation majeurs du département, la **route royale n° 140** reliant Montargis à Figeac et la construction de l'un des tous premiers ponts métalliques en 1834. Les fonctions d'échanges tendent alors à sortir de la bastide tandis que l'urbanisation va connaître un développement important.

La comparaison de l'empreinte bâtie du milieu du XIX^{ème} siècle (cadastre napoléonien redressé) et de l'empreinte bâtie actuelle permet de mettre en relief le véritable phénomène d'explosion d'urbaine qui s'est répandu sur le territoire de Bretenoux.

Jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle, le bâti était en effet essentiellement concentré au cœur de la bastide (à cette époque la population est de 941 personnes réunies en 214 maisons, essentiellement groupées dans le bourg). Le faubourg de Bastier était très peu urbanisé et le bâti disséminé sur le reste du territoire répond à une vocation agricole.





Le tableau d'assemblage du cadastre napoléonien nous montre qu'au début du XIXème siècle la commune est alors très peu développée. Il n'existe pas de pont pour traverser la Cère. L'actuel boulevard des Tilleuls n'existe pas.



Les abords de la bastide sont essentiellement agricoles et très peu bâtis.

LA COMMUNE AU MILIEU XIXE SIÈCLE :

Une monographie dressée au milieu XIXème siècle nous donne une vision générale de la commune de Bretenoux à cette époque :

« L'aspect de cette commune est une plaine très peu boisée. Le terrain est d'alluvions calcaires et argileux. On y cultive toutes les céréales tels que froment, seigle, blé noir, orge, avoine, maïs. On y récolte du vin, du chanvre, du tabac et des fourrages. Il n'y a point de commerce sur la commune. Les propriétaires vendent comme partout le surplus de leur récolte (Faires voisines de Bonneviolle, Loubressac, Vayrac et Saint Céré). Il n'y a point d'industrie et la rivière de la Cère n'a qu'une seule usine appartenant à M. Daval.

La commune est traversée par la route impériale n°140 de Figeac à Montargis (créée en 1828), par un chemin de grande communication n°35 de Bretenoux dans le Cantal, par un chemin de première classe de Bretenoux à Gramat, 2 chemins de deuxième classe de Bretenoux à Cornac et de Bretenoux à Biars .

La commune est baignée par la Cère qui naît aux pieds du Cantal, touche aux limites de la Corrèze, et traverse Bretenoux avant d'aller se jeter dans la Dordogne. Cette rivière est très resserrée au-dessus de Bretenoux. Il a été construit un seul moulin assez considérable sur ses eaux. Anciennement, on pêchait dans cette rivière beaucoup de poissons et surtout des saumons, mais depuis que le barrage est construit dans la commune de Mossac (Dordogne) les gros poissons ne pouvant plus franchir un mur aussi élevé, ne montent que très rarement dans la Cère, aussi n'en voit-on plus. La construction de cette digue a fait éprouver aux habitants une perte notable. La Cère est flottable et les habitants qui sont au-dessous de Bretenoux envoient leurs bois au moyen de cette rivière . Il existe encore dans la commune le ruisseau de Cornac qui prend sa source dans les plaines arides et sablonneuses de Pont-Verny et va se jeter dans la Dordogne ».

A la fin du XIXème siècle, la commune avait semble-t-il amorcé un début de croissance puisque l'on y comptait déjà :

- Une compagnie de sapeurs pompiers de 29 hommes,
- Des moulins à farine sur la Cère et le Mamoul
- 2 hôtels ou auberges,
- 5 cabarets
- 2 cafés

Des foires les 8 janvier, 8 février, 8 mars, 12 avril, 12 mai, 12 juillet et 26 novembre ainsi que des marchés le vendredi de chaque semaine.

Combarieu, dictionnaire des communes du Lot, 1880.

Le tramway :

La compagnie des tramways du Quercy et extensions (TQE) est le nom de la compagnie à laquelle a été concédée la courte ligne d'intérêt local à voie métrique de Bretenoux-Biars à Saint Céré, exploitée de 1907 à 1934.

Cette ligne d'une longueur de 10 km constitue la seule ligne d'intérêt local du département du Lot. La compagnie des tramways du Quercy et extensions, qui l'exploite, n'a pas eu à profiter du complément « ... et extensions » de sa dénomination sociale, les différents autres projets du département n'ayant pu être réalisés, en particulier à la suite du contexte défavorable qui suivit la Première Guerre Mondiale.

La ligne de Saint-Céré, reliée au « grand » réseau en gare de Bretenoux-Biars, restera isolée. Victime d'une longueur trop faible et d'un manque d'entretien flagrant pendant la guerre, la ligne fut fermée et rapidement déclassée alors que le nouveau pont métallique venait tout juste d'être construit..



IV - LE PATRIMOINE BÂTI

LES ÉDIFICES « HISTORIQUES »

Un certain nombre d'édifice ou parties d'édifices présentent une valeur patrimoniale majeure. Ils méritent en cela une attention toute particulière. Il s'agit notamment des vestiges liés aux **anciennes fortifications** :



Le cadastre napoléonien de 1817 indique la présence de 4 portes. En 1881, le Dictionnaire des communes du Lot n'en mentionne plus que deux. Il ne subsiste plus aujourd'hui que la porte Nord dite porte de la Guierle ainsi que les vestiges de la porte Ouest ouvrant vers le faubourg de Bastier. Le mur d'enceinte subsiste principalement au Sud/Est le long de l'actuelle Avenue des Tilleuls, avec par endroit le couronnement de mâchicoulis. Sur le côté Sud/Ouest de la ville, le mur d'enceinte ne semble en partie conservé que dans l'étable qui occupe la parcelle 284, et, à l'angle nord, dans les bâtiments de l'actuel Hôtel de Ville.

Ces parties conservées semblent dater du XIVème/XVème siècles.



Vue des vestiges du rempart Avenue des Tilleuls



Porte de la Guierle



Arrachement de la porte Ouest



81. - BRETENOUX (Lot). - Arceau gothique de l'entrée des Cornières



Photo: Bordas.
BRETENOUX (Lot). — Les Vieux Ramparts,
vestiges du XIII^e siècle



Plan de repérage des vestiges de remparts conservés.

La porte de la Guierle ainsi que les anciens remparts constituent des motifs récurrents des cartes postales dédiées à Bretenoux, ce qui atteste de leur valeur pittoresque.

L'église Sainte Catherine :

L'édification de l'église Sainte-Catherine doit être reliée à la fondation de la ville nouvelle de Villefranche d'Orlande (aujourd'hui Bretenoux), par Guérin de Castelnau, peu avant 1277. L'église de la bastide a longtemps été une simple annexe de Notre-Dame de Félines (commune de Prudhomat), jusqu'à ce qu'elle soit élevée au rang d'église paroissiale, en remplacement de l'église mère, au XVIIIème siècle.

Bien que l'édifice soit souvent attribué à l'époque moderne, son analyse montre qu'il conserve d'importantes parties du Moyen Age, dont le chevet datable du dernier quart du XIIIème siècle, et donc contemporain de la fondation de la ville.

Une première chapelle a été ajoutée au nord sans doute au XIVème siècle ou au tout début du XVème siècle, puis une deuxième au sud au cours du XVème siècle.

L'édification d'une seconde chapelle au nord en 1635, date inscrite sur le linteau de la fenêtre, s'accompagne de la reconstruction de la partie occidentale de la nef.

La dernière phase importante de travaux se situe en 1762-1763 avec l'ajout de la seconde chapelle sud et la réfection de la façade.

Une petite construction de plan semi-circulaire a été accolée au côté nord du chevet au XIXème siècle, et la sacristie a été construite à l'est au XIXème ou au XXème siècle.

Le plafond de la nef est recouvert de peintures exécutées en 1920 représentant en particulier Jeanne d'Arc devant les coteaux de Glanes, sainte Catherine tenant la palme des martyrs, représentée devant la ville de Bretenoux où l'on distingue l'ancien pont à arches et les pénitents bleus devant leur chapelle, sur la place des Consuls.





Ainsi que l'atteste les vues anciennes ainsi que le cadastre de 1817, au début du XIXème siècle l'église était située dans un secteur essentiellement occupé par des jardins. Le cimetière était encore présent au Nord avant que soit aménagé le Monument aux Morts.

L'ARCHITECTURE CIVILE

Le bâti du XIII^{ème} siècle :

Il subsiste peu d'éléments bâtis attribuables à cette époque contemporaine de la construction de la bastide, dont la pierre de taille et le moellon soigneusement équarri et assisé caractérisent la mise en œuvre. Limités parfois à des vestiges très ténus, trois édifices conservent toutefois des éléments significatifs :

- **La maison parcelle 186** située à l'angle de la rue Pierre Loti et de la rue du Pressoir à vin : deux grandes arcades brisées sont conservées en rez-de-chaussée.
- **La maison parcelle 189** située rue de Glastonbury dont l'élévation principale (nord-est) sur la rue présente une porte couverte d'un arc brisé ainsi qu'un cordon d'appui mouluré laissant supposer que des vestiges des fenêtres médiévales puissent subsister sous l'enduit moderne.
- **La maison parcelle 272** située à l'angle de la rue des remparts et de la rue d'Orlinde : le rez-de-chaussée rue des Remparts conserve une arcade brisée, chanfreinée, tandis qu'à l'étage apparaît une tête de mur appareillée qui indique la présence d'un pan-de-bois. Une deuxième arcade subsiste sur la rue d'Orlinde. Un sommier indique qu'une deuxième arcade se développait vers la gauche.



Ces éléments ne nous permettent pas de dresser une typologie détaillée du bâti de cette époque dont la pierre de taille et le moellon soigneusement équarri et assisé caractérisent la mise en œuvre. On observe toutefois la vocation marchande des maisons, attestée par la présence des arcades. Les étages étaient soit en maçonnerie et percée de baies géminées (maison p 189) ou bien en pan de bois sans doute en encorbellement, enserré entre deux têtes de mur maçonnées.

Le bâti du XV^{ème} siècle :

Le XV^{ème} siècle semble avoir constitué une période active de construction, reconstruction ou modification du bâti.

En effet, une quinzaine de maisons de cette époque sont en grande partie conservées dans leurs dispositions extérieures d'origine ou conservent des vestiges significatifs. A noter également un certain nombre de maisons qui conservent des éléments plus ténus mais toutefois attribuables à cette époque.

Les maisons du XV^{ème} siècle se distinguent par leur maçonnerie de moellon. Comme les maisons du XIII^{ème} et du XIV^{ème} siècle, elles disposent d'arcades marchandes en rez-de-chaussée. L'étage, desservi par une porte piétonne latérale était dissocié du rez-de-chaussée. Il peut-être maçonné, mais le plus souvent il est à pan de bois.



Maison p 214 (rue de la Guierle) : le rez-de-chaussée conserve deux arcades ainsi qu'une porte piétonne masquée par l'enduit, tandis que l'étage est percé d'une croisée surmontée d'accolades agrémentée de rose, motif récurrent du XV^{ème} siècle. A noter la présence de corbeaux indiquant sans doute la présence d'un auvent attestant de la fonction commerciale du Rez-de-chaussée.



Maison p 239 (rue des Arcades) : le rez-de-chaussée conserve deux arcades marchandes. L'étage est desservi par une porte piétonne latérale surmontée d'une accolade.



Maison p 180 (rue Pierre Loti) : Etage maçonné conservant deux croisées moulurées.

Maison p 235 (rue Manoir de Cère) : Etage maçonné conservant une croisée et une demi-croisée moulurée.

Maison p 278 (rue d'Orlinde) : Etage maçonné conservant une croisée axée moulurée.

Maison p 304 (angle de la rue de la Boucherie et du moulin Banier) conservant une croisée moulurée disposée dans un angle (remploi?).



Plusieurs exemple de maisons du XVème siècle conservant ou attestant d'un étage en pan de bois surmontant un rez-de-chaussée maçonné percé d'arcades subsistent.



Maison p 309 rue Pierre Loti



Maison p 273 rue des Remparts



Maison p 295 rue des Remparts

La maison située à l'angle de la rue Pierre Loti constitue l'exemple le mieux conservé des maisons à pan de bois du XVème siècle. Edifié sur un rez-de-chaussée commerçant percé d'arcades, l'étage est desservi par une porte piétonne latérale surmontée d'une accolade. Il est bâti à pan de bois en encorbellement. Plusieurs autres maisons, bien que remaniées, permettent de constater une certaine récurrence dans la mise en œuvre du pan de bois. On observe en effet de façon quasi systématique un soubassement en croix de Saint André supportant un pan de bois à poteaux dans lequel était ménagé les croisées qui ont souvent disparu ou été remaniées.



Cette maison qui a fait l'objet de nombreuses représentations est l'un des plus emblématiques de la bastide de Bretenoux

Parfois, le pan de bois a été déposé ou remonté. Seules les têtes de mur maçonnées signalent alors sa présence.



Maison p 270 rue des Remparts



Maison p 268 rue d'Orlinde



Maison p 306 rue d'Orlinde



Il semble qu'entre ces deux cartes postales prises dans la même rue certaines maisons à pan de bois aient disparu.



Bretenoux (Lot)
La Mairie sur les Porches - Ancienne demeure de Pierre Loti

Rue Pierre Loti : on note la présence de deux maisons à pans de bois en encorbellement aujourd'hui disparues.



BRETENOUX (Lot) — Maison de Pierre Loti



23 - BRETENOUX (Lot) — La Maison de Pierre Loti

COMBIER IMP. MACON



Plan de repérage des maisons du XVème siècle dans la Bastide de Bretenoux



Le bâti du XVIIème et du XVIIIème siècles :

Le XVIIème et le XVIIIème siècle sont peu présents dans la Bastide. Les principales constructions attribuables à cette époque sont :

- Les manoirs implantés notamment en bordure de la bastide et dont l'exemple le plus notable est l'actuel hôtel de ville.
- Les couverts qui entourent la place des Consuls datent de la fin du XVIIIème siècle, début du XIXème siècle.



Vue ancienne du manoir de la Cère avant la construction de la maison de retraite.



Manoir parcelle 186 : à noter la lucarne à fronton en pierre identitaire de cet typologie bâtie ainsi que le portail en anse de panier.

Couverts p 236 et 189 : à noter le pan de bois à écharpe et traverses ainsi que les baies en arc segmentaires.

L'actuel hôtel de ville est probablement installé dans un hôtel particulier en partie construit sur l'enceinte de la ville : les maçonneries les plus anciennes pourraient donc remonter au XIVème siècle. Certaines parties datent probablement du XVème siècle. Les armoiries placées au-dessus de la porte côté avenue pourraient permettre d'identifier le propriétaire au XVIème siècle. L'état actuel pourrait dater principalement du XVIIème siècle.



Plan de repérage des maisons du XVII/XVIIIème siècle dans la Bastide de Bretenoux



Le bâti du XIXème siècle :

Le XIXème siècle a constitué une phase active de construction dans la bastide. Les édifices de cette époque se distinguent souvent par leur caractère bourgeois (au sens de bourg) qui se distinguent par leur façades ordonnancées (percements organisés en travées régulières). Le rez-de-chaussée est souvent commerçant notamment dans les rues principales (rue d'Orlinde, de Glastonbury) où plusieurs anciennes parcelles médiévales ont souvent été regroupées. Dans les rues secondaires, les maisons conservent un caractère plus modeste. L'ancien parcellaire médiéval est souvent fractionné en deux.



*Maisons conservant des bases médiévales fortement remaniées au XIXème siècle attestant de l'importante phase de reconstruction intervenue dans la bastide à cette époque.
Maison modeste dans la bastide occupant la moitié d'un îlot.*



Maison reconstruite à la fin du XIXème, début du XXème siècle.



Certaines maisons situées en bordure Ouest et Nord de la bastide affichent toutefois un caractère que l'on peut qualifier de rural. Ces maisons sont en effet desservies par des escalier extérieurs indiquant que seul l'étage est habité tandis que le rez-de-chaussée est utilisé en cave.

Plan datation du bâti dans la bastide de Bretenoux



- Remparts
- Bâti du XIII/XIVème siècle
- Bâti du XV/XVIème siècle
- Bâti du XVII/XVIIIème siècle
- Bâti du XIXème siècle
- Bâti du XXème siècle

V – LES CARACTÈRES D'IDENTITÉ DU BÂTI

Le XIXème siècle qui a constitué comme on l'a vu précédemment une phase active de construction et de reconstruction dans la bastide, a abouti à la recomposition d'un paysage bâti homogène. Ainsi, l'image du XIXème siècle s'est substituée à l'image médiévale pour devenir la période de référence, porteuse à la fois de l'identité architecturale et du caractère pittoresque.

Cette image repose notamment sur des caractères homogènes d'implantation, de volumétrie, de qualité de mise en œuvre du bâti et de détails de second œuvre.

L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE

L'implantation du bâti revêt une importance particulière au sein de la bastide. En effet, le paysage urbain est l'illustration en élévation de la structure urbaine. Le tracé rectiligne des rues et l'implantation en limite parcellaire des constructions induit en effet un paysage de front bâti caractéristique.

Le calibrage régulier des constructions, en hauteur (les égouts des toitures dessinent des lignes de fuite qui contribuent à la mise en perspective des rues) mais aussi en largeur (rythme parcellaire régulier) vient renforcer la perception de la trame régulière de la bastide. Le bâti est orienté perpendiculairement à la rue principale, présentant alors une succession de pignons entrecoupés d'andrions tandis que latéralement, l'îlot est composé de deux parcelles dos à dos séparées par une ruelle. Les édifices s'élèvent en général sur deux niveaux : un rez-de-chaussée commercial, artisanal ou privé surmonté d'un étage d'habitation et d'un comble.



Effet de front bâti lié à l'alignement des constructions et au calibrage des édifices.

LES TOITURES

Les toitures sont à forte pente, initialement à versant, le faîtage étant orienté sur la longueur, parallèlement aux andrones. Au cours du XIX^{ème} siècle, les toits à Mansart se sont fortement développés dans le Nord/Est du département où ils ont acquis une véritable valeur pittoresque.

Quelle que soit la forme de la toiture, des débord de toit dénommés coyaux permettent d'éloigner les eaux de pluie des façades. Ils sont portés soit par des abouts de chevrons débordants, soit dès la fin du XVIII^{ème} siècle par des génoises constituées de plusieurs rangs de tuiles canal maçonnées.

Le matériau de couverture par excellence est la tuile plate, parfois complétée par de la tuile canal sur les terrassons des toitures à combles brisés. L'ardoise est employée de manière très ponctuelle.



Exemple d'un toit à quatre pans, le coyau est porté par des abouts de chevrons moulurés



Exemple de toits à combles brisés soulignés d'une génoise. A noter que, dans le premier exemple les abouts de solives destinés à supporter les chevrons en débord ont été sectionnés pour permettre la mise en œuvre d'une génoise.





La photo ci-contre permet d'illustrer le contraste entre la tuile plate ancienne d'épaisseur et de pureaux irréguliers, avec la tuile plate industrielle parfaitement régulière et de coloris homogène. Ci-dessous, à noter l'empli de tuiles mécaniques en réparation sur les coyaux



Le matériau de couverture

La tuile plate est le matériau traditionnelle de couverture. Il est parfois complétée par de la tuile canal sur les terrassons des toitures à combles brisés. L'ardoise est employée de manière très ponctuelle.



L'ardoise est peut présente dans la bastide. A noter ici, comme pour la tuile plate le contraste entre l'ardoise ancienne épaisse, en écaille et posée au clou avec l'ardoise neuve posée au crochet.

Les lucarnes :

L'éclairage des combles à forte pente est obtenu par des lucarnes. De manière générale, les lucarnes sont dite de « façade » car prenant appui sur l'arase du mur sans toutefois interrompre la continuité de l'égout. De dimensions modestes, elle sont généralement réalisées en pierre, parfois en charpente pour les constructions plus modestes.



Exemples de lucarnes en pierre à fronton. A noter le premier exemple particulièrement remarquable de lucarne à fronton mouluré du XVIIIème siècle. Dans le dernier exemple, la lucarne est dite passante car elle interrompt l'égout de la toiture.



Exemples de lucarnes en charpente à fronton. A noter que dans l'exemple n°3 le fronton a été évidé afin d'insérer un vitrage.

Exemple de lucarne à la capucine de la fin du XIXème siècle.

Tandis que les combles sont aménagés, on observe une évolution progressive des lucarnes dont les dimensions tendent notamment à augmenter



LES FAÇADES

Les façades sont édifiées soit en maçonnerie, appareillée jusqu'au XIII^{ème}/XIV^{ème} siècle, puis en moellons, soit en pan de bois.

La maçonnerie :

Seule la maçonnerie de pierre appareillée, c'est à dire finement assisée, était destinée à rester apparente. Ce type de maçonnerie subsiste toutefois à l'état de vestiges et il n'est plus dans la bastide de façade ayant conservé en totalité ses dispositions d'origine médiévales. A partir du XV^{ème} siècle, la mise en œuvre de façade maçonnées se fait à partir de moellons à peine équarris destinés à être recouverts par un enduit. Au XIX^{ème} siècle, la présence d'un enduit est notamment attesté par des encadrements saillants des baies destinés à rester apparents tandis que le parement était recouvert.

Aujourd'hui toutefois il demeure peu d'exemple d'enduits traditionnels conservés et les façades sont soit mises à nu, soit crépies avec des enduits hydrauliques.



La mise en valeur des façades conservant des vestiges médiévaux est une problématique qui requiert une attention particulière : ici la façade a été recouverte d'un enduit hydraulique susceptible de masquer des éléments anciens; là la façade mise à nu révèle les différentes reprises.



Rare exemple d'enduit ancien conservé dans la Bastide. Exemple d'enduit hydraulique dit « à la tyrolienne » très répandu dans la bastide.



Exemple de façades décrépie : la mise à nu du parement révèle toutes les cicatrices de la façade. Exemple de maison du XIX^{ème} siècle à encadrements et chaînes d'angles saillants destinés à arrêter l'enduit de parement.

Les pans de bois :

Il convient de distinguer les rares exemples de pan de bois du XV^{ème} siècle, des pans de bois plus tardifs.



Il demeure peu d'exemple de pan de bois du XV^{ème} siècle, la maison située à l'angle de la rue Pierre Loti demeurant sans conteste la maison la plus significative de cette typologie. Il n'est pas certain toutefois que le pan de bois ait été destiné à être apparent comme il l'est aujourd'hui. Les cartes postales anciennes nous montrent d'ailleurs que l'étage était enduit (par un enduit traditionnel à la chaux tout d'abord puis par un enduit à la tyrolienne).



Parfois, seul le remplissage est enduit, laissant la structure apparaître en « creux ». Parfois l'ensemble est laissé apparent.



Les vues anciennes nous montrent qu'au XIXème siècle les façades, y compris en cœur de bastide ou sur la Place des Consuls étaient enduites..

LES MENUISERIES

Les fenêtres et les contrevents : quelle que soit l'époque, les menuiseries sont en bois peint et de fabrication artisanale. L'apparition des menuiseries industrielles ainsi que de l'aluminium et du PVC datant de la seconde moitié, voire du dernier quart du XX^{ème} siècle. Les fenêtres sont adaptées à la forme de la baie et divisées par une traverse centrale et des petits bois. Les contrevents apparaissent vers la seconde moitié du XVIII^{ème} siècle. Auparavant les baies étaient dotées de volets intérieurs. Les contrevents sont à lames larges maintenus par des traverses voire des écharpes opposées. Les contrevents persiennés apparaissent dans le courant du XIX^{ème} siècle. Les persiennes métalliques sont adaptées à certains édifices du début du XX^{ème} siècle.



Quelques rares exemples de menuiseries anciennes conservées dans la bastide.

Au cours du XIX^{ème} siècle apparaissent les contrevents persiennés puis au début du XX^{ème} siècle les persiennes métalliques.



Les baies anciennes telles que ces deux croisées moulurées n'ont pas vocation à recevoir des contrevents, de plus le dessin de la menuiserie doit être adapté.

Ci-contre la menuiserie de la fenêtre ainsi que le contrevents ne sont pas adaptés à la baie cintrée.



Au cours des dernières années de nouveaux modèles de menuiseries ont été introduits :



Menuiseries en bois exotique apparent de couleur orange : les petits bois sont progressivement abandonnés au profit d'une seule traverse centrale.



Menuiseries et contrevents en PVC blanc. Ci-contre, les contrevents ont été déposés et remplacés par des volets roulants en imposte.



Menuiseries en aluminium à plein vitrage. Les contrevents anciens sont souvent conservés ce qui permet de maintenir un certain décor de façade.

LES PORTES :

Il subsiste peu d'exemple de portes anciennes.



*Porte à panneaux cloutée.
Porte ancienne conservée à
l'angle des couverts.
Portes à cadres chantournés
(sur celle de droite les panneaux
supérieurs ont été vitrés).
Portes à cadre sculptée et
surmontée d'une imposte
vitrée.
Porte de maison plus modeste à
cadre et partie haute vitrée.
Portail charretier.*

LES COULEURS :

Tandis que le blanc et le bois exotique apparent de couleur orange se généralisent, il devient difficile de trouver des témoignages anciens des couleurs des menuiseries d'origine. Les nuances de gris, d'ocre et de rouge sang de bœuf apparaissent toutefois sur certaines menuiseries anciennes.

Maison conservant des contrevents anciens sur lesquels on relève un rouge sang de bœuf. La porte de la cave conserve quant à elle un ocre.



Le rouge vif est assez présent dans la bastide.



Les gris se déclinent en un camaïeu allant du gris clair au gris plus foncé en incluant des nuances de gris/bleu. Les bleu vifs sont toutefois à proscrire.

L'ocre jaune est une couleur assez répandue.



LES DEVANTURES :



On observe au sein de la bastide une certaine hétérogénéité dans le traitement des menuiseries qui risque de nuire à la qualité d'ensemble du paysage bâti.



LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les panneaux solaires sont absents de la bastide ou invisibles. Par contre, on relève la présence de plusieurs groupes liés à des climatisation ou à des pompe à chaleur, installés notamment dans les andrones ou dans les ruelles.



VI – LES LIMITES DE LA BASTIDE

LES FAÇADES DE LA BASTIDE

La bastide est une entité urbaine aux contours bien définis, jadis délimités par les murs de ville, qui en dessinaient, en quelque sorte, le cadre. Le maintien de ces limites anciennes constitue à la fois une garantie quant à la dissolution de la trame urbaine, mais aussi le maintien de la perception de la bastide en tant qu'entité urbaine. Cette perception des limites de la bastide repose sur la continuité des façades.



La façade sud-est (Avenue des Tilleuls) :

Cette façade jadis bordée par des remparts possède encore une grande partie du mur de fortifications. L'enjeu concernant cette façade de la ville repose donc sur la revalorisation des vestiges de celui-ci, mais aussi sur la reconquête de l'effet de paroi du mur d'enceinte, matérialisé notamment par l'absence de percements. Suite au percement du boulevard des Tilleuls au cours du XIXème siècle, la perception de cette façade va considérablement évoluer.

Vue des remparts encore bordés par des jardins.



La Place du 8 Mai

La « nouvelle Place » aujourd'hui Place du 8 Mai semble avoir été aménagée suite au percement du boulevard des Tilleuls. Quelques cartes postales anciennes nous montrent la disposition des lieux avant le percement du Boulevard des Tilleuls.



La façade nord-est (Avenue de la Libération) :

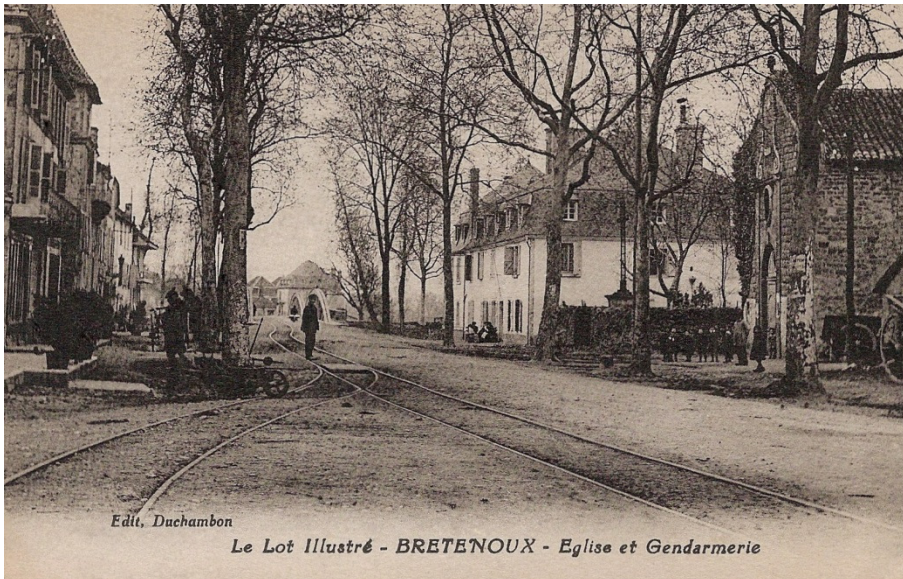
Suite au percement de la route royale 140, cette façade de la bastide s'est recomposée le long du nouvel axe urbain, les façades des maisons se retournant vers l'extérieur de la Bastide. Aujourd'hui l'identité de traverse s'impose à celle de la limite de bastide, peut-être du fait du traitement symétrique de la rue.





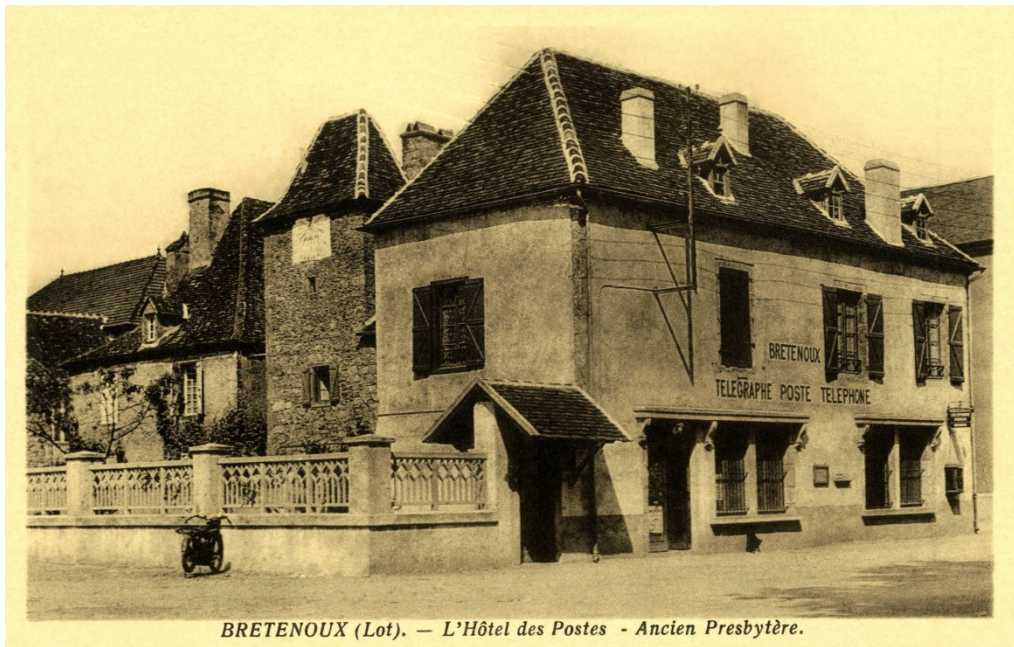


L'Avenue de la Libération, ancienne rue Nationale concentre aussi l'activité commerciale





Bretenoux (Lot) — La Grand'Rue



BRETENOUX (Lot). — L'Hôtel des Postes - Ancien Presbytère.





LE LOT ILLUSTRÉ — 631 - BRETENOUX - Avenue de Saint-Cécile



BRETENOUX (Lot) — Hôtel de la Source



La façade nord-ouest :

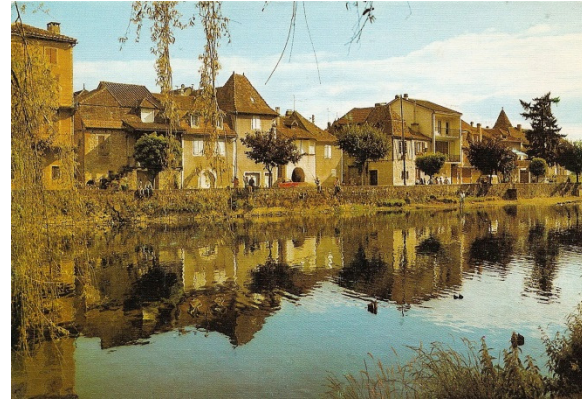
Cette façade n'est pas réellement une façade de la bastide mais un faubourg qui s'est développé entre la limite de la bastide marquée par la porte de la Guierle et la Cère. Aujourd'hui toutefois la « façade » sur Cère est devenue l'une des perceptions emblématique de la Bastide.

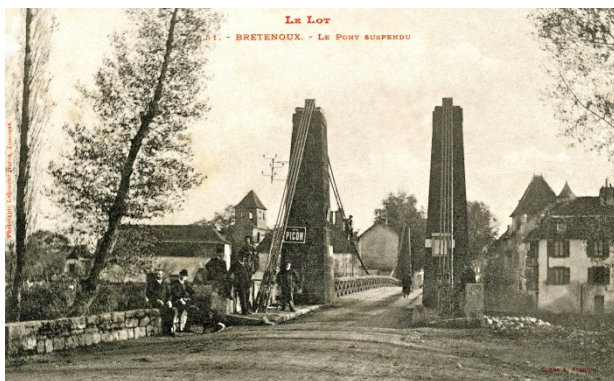
Cette façade ouvrant sur la rivière était occupée notamment par deux manoirs dont seul subsiste le manoir dit de la Cère aujourd'hui englobé dans l'actuelle maison de retraite.





La façade sur Cère a peu évolué jusqu'à la seconde moitié du XXème siècle durant laquelle on observe une certaine évolution du bâti ainsi que le développement des balcons.





Le Lot
21 - BRETENOUX - Le Pont suspendu



Lot — BRETENOUX, l'Entrée du Pont



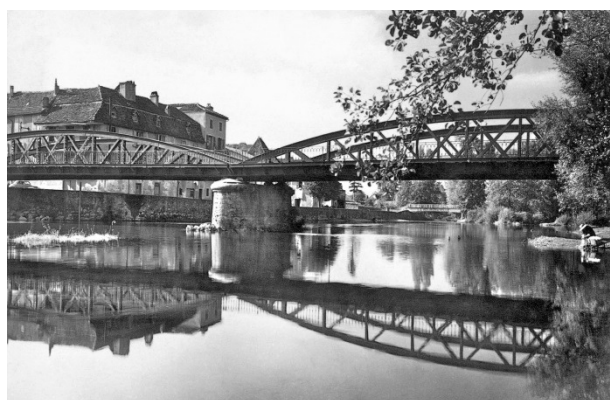
Lot — 15 - BRETENOUX, Bords de la Dordogne et Pont suspendu



Lot — 1. BRETENOUX — Le nouveau Pont



3 - BRETENOUX (Lot) — Panorama d'Arrivée



Les ponts sur la Cère

Un premier pont suspendu a été mis en place au début du XIXème. Il fut remplacé en 1834 par un pont métallique. Cet ouvrage d'art remarquable figure sur de très nombreuses cartes postales. Au cours des années 1970 il fut remplacé par un ouvrage en béton.





Le Grand Hôtel de la Cère

LE FAUBOURG DE BASTIER

Ce faubourg situé dans la continuité Ouest de la bastide s'est constitué essentiellement au cours du XIXème siècle notamment dans le prolongement de la rue d'Orlinde où les principes d'implantation et de calpinage du bâti se sont maintenus



Cette vue prise depuis la passerelle qui enjambe la Cère permet de percevoir la limite entre la bastide située à gauche et le faubourgs de Bastier dont les franges jardinées, qui se sont progressivement urbanisées, participent à la façade sur la Cère.

VI – PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- La réduction de la consommation énergétique du bâti existant
- Les principes d'une réhabilitation durable
- Le bâti traditionnel (antérieur au début du xx^e)
- Le bâti récent (postérieur au xx^e)
- Le bâti neuf
- Conclusions

LA RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI EXISTANT

En matière d'économies d'énergie, le bâtiment est un secteur d'action prioritaire : il représente à lui seul environ 40 % de la consommation d'énergie finale de la France et près de 25 % des émissions de CO₂. Agir sur la maîtrise de la demande énergétique devient donc indispensable autant au niveau de la rénovation du parc de bâtiments existants que de la construction neuve.

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Les bâtiments existants :

Les réductions des consommations énergétiques des bâtiments doivent notamment porter sur la rénovation du parc existant. La majorité du parc de bâtiments à l'horizon 2050 est aujourd'hui déjà construite, vu le faible flux de construction neuve (1 à 2%) et la durée de vie des bâtiments.

L'objectif formulé par l'Etat est de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020 en atteignant une consommation moyenne d'énergie de 150 kWhep/m²/an pour une moyenne actuelle de 240 kWhep/m²/an.

Afin d'atteindre cet objectif, une réglementation thermique des bâtiments existants a été mise en place afin d'assurer une amélioration significative de la performance énergétique d'un bâtiment existant lorsqu'un maître d'ouvrage entreprend des travaux.

Concernant l'habitat, la réglementation thermique s'applique éléments par éléments et définit une performance minimale pour les éléments remplacés ou installés : elle porte notamment sur des équipements d'isolation, de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation.

En outre, la mise en place du diagnostic de performance énergétique (DPE) permet de renseigner sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, dans le cadre d'une future acquisition par exemple, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Les bâtiments neufs :

Les réductions énergétiques des bâtiments doivent notamment porter sur les constructions nouvelles, qui reposent sur une réglementation renforcée (réglementation thermique, label énergétique). L'État se fixe comme objectif la généralisation des bâtiments à énergie positive en 2020.

LES PRINCIPES D'UNE RÉHABILITATION DURABLE.

La réduction de la consommation énergétique dans le bâti ancien doit toutefois prendre en compte les caractéristiques propres à chacune des constructions, en termes d'implantation, d'environnement mais aussi de conception et d'identité patrimoniale, et ce afin de contribuer à une réhabilitation durable du parc bâti ancien. Cette réhabilitation « durable » de notre patrimoine bâti doit s'inscrire dans une réflexion intégrant :

- une approche globale du bâtiment, intégrant son comportement d'hiver mais aussi d'été.
- les enjeux économiques afin de promouvoir des solutions respectueuses du bâti tout en demeurant abordables.
- la pérennité de notre patrimoine bâti : des réaménagements brutaux ou inadaptés peuvent entraîner une perte de qualités intrinsèques, voire des pathologies ou une réduction de la durée de vie des constructions.

On peut d'emblée distinguer deux grandes catégories de constructions :

- Les constructions antérieures au début du XX^e siècle
- Les constructions postérieures à cette période.

Concernant l'histoire des modes constructifs, le début du XX^e siècle marque en effet une période transitoire entre des modes constructifs traditionnels, et le début de l'industrialisation de la construction.

Cette période s'illustre notamment par :

- une certaine érosion des savoir-faire traditionnels suite notamment à la première guerre mondiale, en particulier de celle des artisans de la construction (maîtrise des détails constructifs, assemblages et dimensionnement de matériaux pour obtenir une meilleure performance et une plus longue conservation),
- l'apparition de nouveaux matériaux de construction manufacturés plus facilement mis en œuvre (planchers en béton armé, structures poteaux-poutres, parpaings en terre cuite ou en béton), aux propriétés hygrothermiques différentes ;
- la demande massive de logements due au développement économique.

LE BATI TRADITIONNEL (antérieur au début du xx^e siècle)

Description

Le bâti ancien est, par nécessité, basé sur l'économie des moyens, alors très modestes. Il est souvent le fruit de la solidarité sociale, voire d'un développement local autosuffisant. Construit avec les matériaux disponibles à proximité et peu transformés, il s'inscrit pleinement dans les préceptes du développement durable.

L'organisation générale du bâti

Le parc bâti ancien de la bastide de Bretenoux et de ses faubourgs est représentatif d'un bâti urbain, essentiellement constitué de constructions mitoyennes (bien que séparées par des andrones). Ce mode d'organisation, basé sur une optimisation de l'espace, joue un rôle important dans le confort thermique : la mitoyenneté associée à la compacité du bâti limite en effet les surfaces d'échange et donc les déperditions. De ce fait, les quartiers anciens sont par nature « durables » ce qui leur donnent un avantage énergétique et microclimatique non négligeable sur les quartiers d'après-guerre.

La volumétrie

Le bâti ancien adopte de manière générale des formes compactes qui limitent naturellement les surfaces d'échange avec l'extérieur ce qui réduit les déperditions en hiver mais aussi les risques de surchauffe en été. La compacité du bâti favorise également l'économie de l'espace.

Le mode constructif

De manière générale, l'ensemble du bâti ancien se caractérise un système structurel qui favorise l'inertie thermique du bâti :

- des maçonneries porteuses lourdes,
- des structures en pans de bois dont le remplissage participe à l'inertie de l'enveloppe;
- des planchers en bois relativement isolants notamment lorsqu'ils sont associés à matériaux de remplissage et/ou à des plafonds en lattis plâtré.

Une conception qui évite les ponts thermiques : dans le bâti ancien, les repos des abouts de poutres sont généralement réalisés en ménageant des espaces libres (niches) autour de ces pièces de structure, ceci afin d'éviter le pourrissement du bois au contact des maçonneries. D'un point de vue thermique, cette discontinuité des structures limite considérablement les échanges par conduction entre le plancher et la façade.

Les percements

Le rôle des fenêtres et des portes est primordial dans un logement : elles assurent l'accès à l'éclairage naturel, la récupération des apports solaires en hiver ou encore à la ventilation.

On observe, dans le bâti ancien de Puylaurens que de manière générale :

- les ouvertures sont positionnées au Sud où elles reçoivent les apports solaires du fait de l'étagement du bâti,
- un relatif faible ratio d'ouvertures par rapport à la surface totale de l'enveloppe qui limite les déperditions thermiques.
- l'été, les contrevents permettent de ventiler tout en assurant une protection solaire efficace (ce que n'autorisent pas les volets roulants!).

Les ouvertures peuvent toutefois entraîner des déperditions thermiques et un effet de paroi froide importants du fait de la mise en œuvre d'un simple vitrage et/ou des défauts d'étanchéité de la menuiserie.

L'organisation intérieure :

En matière de bioclimatisme, l'organisation intérieure du logement est un système important qui doit être associé au comportement thermique du bâtiment (hiver comme été), en s'appuyant sur :

- l'orientation des espaces,
- le mode de distribution (plan traversant ou non),
- l'emplacement et disposition des pièces selon leur utilisation.

De manière générale l'organisation du logement distingue les « pièces de vie » et les « pièces de service ».

Les pièces de vie sont généralement disposées coté ensoleillé, tandis que les pièces de service sont disposées côté froid. Les arrière-cuisines, celliers mais aussi les combles non aménagés constituent autant d'espaces annexes des logements anciens qui, sur le plan thermique, constituent des tampons, c'est à dire des zones tempérées limitant les transferts de chaleur avec l'extérieur.

Les combles constitués par le vide de la charpente étaient rarement habités. Ils jouaient thermiquement le rôle majeur d'espace tampon.

D'autre part, la plupart des logements anciens, sont traversants. En effet, en l'absence de moyens artificiels, la ventilation des logements devait se faire de façon naturelle. La transversalité du plan du logement permettait de créer un flux d'air efficace pour renouveler et /ou rafraîchir l'air du logement.

TABLEAU DE SYNTHÈSE

Environnement et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Une mitoyenneté et une compacité du bâti réduisant les déperditions climatiques. • Une densité qui limite l'étalement urbain, les déplacements, les infrastructures, les réseaux.
Organisation intérieure	<ul style="list-style-type: none"> • Une organisation des pièces selon leur destination et leur orientation ménageant des espaces tampons. • Des plans de logements généralement traversants.
Mode constructif	<ul style="list-style-type: none"> • Des modes constructifs élaborés avec des matériaux locaux. • Des bâtiments à structure lourde ayant une forte inertie thermique. • Un dimensionnement des murs bien ajusté à leur rôle structurel, par exemple des maçonneries avec amaigrissements successifs selon les étages en proportion des charges des planchers • Des liaisons façade-planchers discontinues limitant les ponts thermiques.
Enveloppe (parties opaques)	<ul style="list-style-type: none"> • Une enveloppe composée de matériaux qui doivent être caractérisés par un triplet d'indicateurs thermiques : conductivité, diffusivité, perméabilité à l'air et à l'eau. • L'utilisation de matériaux très sensibles à l'humidité (maçonneries de pierres, charpenteries de bois, mortiers à la chaux naturelle).
Ouvertures	<ul style="list-style-type: none"> • Des ouvertures généralement non-étanches, sources de déperditions thermiques mais aussi principales sources de ventilation hygiénique du logement. • Un positionnement des ouvertures favorisant les apports solaires tout en évitant les surchauffes.
Équipements	<ul style="list-style-type: none"> • Des équipements souvent vétustes et jouant un rôle thermique secondaire par rapport au bâti. • Des sources d'énergie secondaires et ponctuelles (cheminées, poêles, ...) permettant un usage et un chauffage différenciés par pièce.
Occupants	<ul style="list-style-type: none"> • Un comportement « bioclimatique » des occupants, qui interagissent avec le bâtiment et le site (ouvertures et fermetures des baies, gestion d'une ventilation naturelle, ...), en fonction des saisons.
Les abords	<ul style="list-style-type: none"> • Une mitoyenneté qui malgré tout limite les espaces extérieurs, • Des vues limitées • Un éclairage naturel parfois réduit.

POUR UNE REHABILITATION "DURABLE"

Le bâti ancien a souvent été qualifié "d'énergivore". Cet a priori repose notamment sur l'utilisation de logiciels de modélisation spécifiques associés au bâti neuf et uniquement axés sur la performance thermique. Les récentes études et en particulier le programme "BATAN" ont montré que le bâti ancien présente un comportement thermique plutôt satisfaisant, basé sur un équilibre subtil entre inertie, ventilation, conception bioclimatique...

L'ensemble de ces concepts se retrouvent d'ailleurs aujourd'hui dans la réglementation thermique 2012 en termes d'orientation, de compacité, de gestion été/hiver des apports climatiques.

L'objectif lors de tous travaux de réhabilitation est d'améliorer l'autonomie énergétique des constructions anciennes sans en rompre l'équilibre.

LES PROPRIÉTÉS D'INERTIE THERMIQUES

Dans le bâti ancien, le rôle d'une paroi prime sur ses caractéristiques thermiques. Il dépend de sa situation, de son exposition, de sa mise en œuvre, de ses dimensions. Les valeurs théoriques telles que la conductivité thermique de la paroi doivent être déterminées avec une certaine prudence et ne pas être considérées comme le facteur dominant. En effet, la description du fonctionnement du bâti ancien permet de démontrer la présence importante d'éléments tels que murs de refends en maçonnerie, planchers lourds (planchers bois avec remplissage et/ou plafonds plâtrés) etc. Cette importante masse thermique interne au logement favorise le phénomène **d'inertie thermique**.

L'inertie intervient dès lors que les évolutions d'un système sont variables dans le temps. Plus l'inertie d'une paroi est élevée, plus celle-ci est capable de stocker et de restituer des quantités importantes de chaleur en hiver ou de fraîcheur en été, plus elle met de temps à s'échauffer ou à se refroidir.

Ce phénomène d'inertie est essentiel en thermique d'été mais également en hiver ou en demi-saison :

En été, le phénomène d'inertie mesuré sur les bâtiments anciens peut atteindre **8 h** et un écart de température de **6°C**. Grâce à ce déphasage, le bâtiment conserve des conditions de confort d'été très satisfaisantes, tout au long de la journée : le bâtiment bénéficie de la fraîcheur emmagasinée la nuit quand il fait chaud la journée et inversement, le mur restitue la chaleur emmagasinée le jour, lorsque les températures baissent.

En hiver, il permet de stocker et de réguler les apports gratuits dont bénéficie éventuellement le logement. Il autorise également une gestion intermittente du système de chauffage. Ainsi, en période d'absence, alors que le chauffage peut être réduit, les éléments inertes diffusent la chaleur emmagasinée et permettent de conserver une température de confort satisfaisante.

En mi-saison, le phénomène d'inertie saisonnière (accumulation de la chaleur de la saison précédente) associé aux apports gratuits permet de retarder la mise en route du système de chauffage.

L'ÉQUILIBRE HYGROMÉTRIQUES DES PAROIS ANCIENNES

Dans les constructions modernes les parois sont généralement étanches. Leurs fondations et les matériaux qui les constituent sont secs et protégés de l'humidité. Dans les constructions anciennes, les parois possèdent souvent une forte sensibilité à l'humidité. La porosité à la vapeur d'eau est l'une des caractéristiques fondamentales de la maçonnerie ancienne. En effet, le mur traditionnel laisse passer la vapeur d'eau; il est dit "perméant".

Cette caractéristique provient essentiellement de la nature même des matériaux employés : maçonnerie de pierre hourdée au mortier de chaux naturelle mêlée de sable.

Les enduits et l'importance de la respiration : **face à cette grande sensibilité à l'eau, le phénomène de respiration de l'enveloppe est très important dans le bâti ancien.** Une grande attention doit alors être portée sur les enduits (extérieurs et intérieurs).

L'humidité ayant pénétré dans la paroi doit pouvoir s'évacuer vers l'extérieur, sous forme liquide ou de vapeur d'eau, sous peine de s'accumuler dans le mur

Un enduit a pour rôle de subir les agressions extérieures et de protéger le support. Il est en conséquence une couche sacrifiée à plus ou moins long terme. Dans le bâti ancien, les enduits sont constitués par des mortiers de chaux naturelle et de sable. Ils présentent les caractéristiques suivantes :

- Une perméabilité à la vapeur importante,
- Une perméabilité à l'eau faible,
- Une stabilité dimensionnelle,
- Des possibilités de déformabilité sans fissuration,
- Une bonne adhérence au support.

UNE VENTILATION NATURELLE

En habitat ancien, la non étanchéité des fenêtres est aussi **la principale source de ventilation pour le logement.** Remplacer les menuiseries anciennes par des menuiseries étanches peut provoquer des désordres liés à la condensation. Un éventuel remplacement des menuiseries devrait donc s'accompagner d'une réflexion sur le système de ventilation à mettre en place.

Maintenir une bonne ventilation :

Un des principaux sinistres dans les bâtiments anciens vient du remplacement des anciennes fenêtres qui étaient perméables à l'air et qui permettaient ainsi la ventilation du logement, par des fenêtres neuves et étanches sans entrée d'air, donc qui ne permettent plus d'assurer la ventilation. Il y a alors risque d'apparition de condensation et de moisissures et d'autres champignons dans les parois du bâtiment. Ainsi, en cas de remplacement des fenêtres, il est impératif d'assurer une bonne ventilation du logement : opter par exemple pour des fenêtres équipées d'entrées d'air, ou autre système de ventilation performante.

Certains bâtiments anciens présentent une valeur patrimoniale reconnue. Le remplacement des ouvertures doit alors intégrer des contraintes architecturales. Si la pose de menuiseries neuves à double vitrage doit être proscrite, d'autres solutions peuvent être envisagées comme par exemple :

- la mise en place d'une double fenêtre, à condition de pouvoir les poser côté intérieur,
- l'installation d'un vitrage à isolation renforcée sur la menuiserie existante, sous réserve que celle-ci supporte la modification.

Le principe de la double fenêtre est intéressant car il permet de créer un espace tampon entre l'extérieur et l'intérieur du logement. En hiver ou en mi-saison, l'air neuf entrant dans cet espace est préchauffé par effet de serre, engendrant ainsi des économies d'énergie. En été, la fenêtre extérieure peut être ouverte, annulant ainsi cet effet de serre. Un système de volets placé dans l'interstice protège par ailleurs le logement du rayonnement solaire. Le fonctionnement d'un tel système a été réinterprété sur de nombreux bâtiments contemporains, sous la forme de double peau.

CONCLUSIONS :

Le développement des principes d'amélioration thermiques adaptés pour une réhabilitation durable du bâti ancien s'inscrit dans deux démarches qui doivent être complémentaires :

Il s'agit bien entendu tout d'abord du respect des caractéristiques naturelles du bâti ancien qui doivent être le moins possible perturbées : préservation des échanges thermiques et hydrométriques, maintien d'une bonne ventilation. Pour cela, la conservation voir la restitution des dispositifs traditionnels de régulation thermique revêt une dimension essentielle. Il s'agit notamment des enduits extérieurs, des enduits intérieurs, des contrevents, des avant-toits, des masques naturels, de l'équilibre des percements....

L'objectif est également de permettre l'intégration de dispositifs nouveaux performants.

DÉVELOPPER DES PRINCIPES D'AMÉLIORATION THERMIQUE ADAPTÉS

Renforcer le revêtement externe :

Les maçonneries de pierre (qu'il s'agissent de maçonneries porteuses ou de remplissage) se révèlent sensibles à l'hydrométrie ce qui contribue à affaiblir leurs performances énergétiques (résistance thermique). De ce fait, il apparaît essentiel de renforcer la résistance des parois externes par la mise en œuvre d'un revêtement qui respecte la respiration des parois. Le matériau le plus indiqué pour cela est l'enduit à la chaux naturelle.

Renforcer le revêtement interne :

Le renforcement du revêtement interne doit être réalisé en respectant la "perspiration" des parois. Pour cela, des compléments isolants de type "perspirants" sont privilégiés, notamment les enduits de chanvre et chaux, la fibre de bois, les composés cellulosiques, les torchis allégés, notamment issus d'une transformation simple des matériaux naturels de proximité.

Renforcer les performances thermiques des combles :

La contrainte principale est de maintenir l'aération des bois de charpente et des supports de la couverture (lattis, voligeage). Pour cela, il importe de mettre en œuvre des complexes d'isolants perspirants et présentant une bonne inertie indispensable pour confort d'été.

Renforcer les performances thermiques des ouvertures :

Le renforcement des performances thermiques des ouvertures doit s'inscrire dans une réelle prise en compte des caractéristiques propres à chaque édifice. Pour cela la première question à se poser est celle de la valeur patrimoniale des menuiseries en place. En effet la conservation des menuiseries anciennes constitue un enjeu très fort de la préservation patrimoniale.

La menuiserie qui ferme la baie est la membrane sensible entre le dedans et le dehors. Partie intégrante de la composition et de l'ordonnance de la façade, elle obéit à la fois aux fonctions d'éclairément, d'aération et de protection. C'est un élément important de l'expression architecturale au même titre que les bandeaux, moulures, corniches... ; elle appartient à l'histoire du bâtiment.

Mais aujourd'hui, avec le changement des techniques et l'apparition des matériaux modernes, le remplacement systématique des fenêtres anciennes se généralise dans un souci de normalisation inadapté au bâti ancien et dommageable pour le patrimoine traditionnel.

La conservation :

L'état de conservation de la fenêtre ancienne dépend de sa qualité d'exécution, de son exposition aux intempéries et de son entretien régulier. Leur conservation est dictée par leur intérêt patrimonial et historique (connaissance des techniques et savoir-faire anciens, cohérence historique avec l'immeuble, connaissance des matériaux composant les menuiseries anciennes). Les menuiseries d'origine sur un immeuble étant de plus en plus rares, leur conservation est d'autant plus importante.

Dans le cas d'une menuiserie ancienne dont la conservation et la restauration constituent une priorité, l'amélioration des performances thermiques voir phoniques pourra être obtenue grâce :

- la remise en mastic et la révision des assemblages,
- la mise en œuvre d'un simple vitrage renforcé,
- la mise en place de joints complémentaires entre le dormant et l'ouvrant,
- l'installation d'une double fenêtre coté intérieur.

Le survitrage fixé en applique sur le châssis existant ainsi que la mise en œuvre d'une double fenêtre extérieure, qui modifie la qualité esthétique de la façade en supprimant la notion de feuillure, sont des dispositifs à proscrire.

Le remplacement :

Lorsque la conservation des fenêtres existantes n'est plus possible techniquement et économiquement, se pose alors la question du choix de la fenêtre de remplacement. L'industrie et l'artisanat proposent aujourd'hui des fenêtres à vitrage isolant en bois, en aluminium, en acier ou en PVC. Si au premier abord, le PVC paraît être un matériau économique, son coût écologique sur l'environnement est très important. En effet, sa fabrication produit de nombreux déchets, et sa combustion (notamment lors d'incendie) dégage des vapeurs toxiques. De plus, c'est un produit qui est encore très peu recyclé.

Aujourd'hui, la communauté internationale a rédigé un rapport sur la toxicité de la combustion du PVC, et plusieurs pays comme l'Allemagne et la Suède ont d'ores et déjà interdit son utilisation.

De manière générale, seules les menuiseries en bois permettent d'obtenir des formes, sections, profils des moulures et jets d'eau d'aspect identique aux menuiseries anciennes. L'industrialisation des menuiseries en bois génèrent toutefois une érosion des caractères d'identité de celles-ci au travers notamment de l'introduction de bois exotiques souvent conservés apparents et lazurés mais aussi des menuiseries à traverse sans petits bois.

Les menuiseries aluminium offrent alors une alternative intéressante. En effet, elles permettent d'obtenir un cadre fin optimisant la surface vitrée tout en favorisant l'intégration de la menuiserie qui tend alors à s'effacer.

LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation énergétique de l'habitat ainsi qu'au développement des énergies durables il importe de permettre l'installation des équipements de tels que :

- les panneaux solaires thermiques liés à la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage
- les poêles à bois
- la géothermie

Etant donné toutefois la grande qualité du bâti ainsi que la sensibilité paysagère de l'ensemble du site, liées à l'étagement du bâti, il importe que ces équipements fassent l'objet d'une parfaite intégration.

Les panneaux solaires thermiques liés à la production d'eau chaude sanitaires et de chauffage

Suite à l'amélioration des performances thermiques du bâti ancien et à la réduction des besoins en chauffage, la production d'eau chaude sanitaire va devenir l'un des principal poste de dépense énergétique. La mise en œuvre de panneaux solaires constitue en cela une solution performante et économe faisant appel à une source d'énergie renouvelable et non polluante. Il importe donc de s'interroger sur les possibilités d'implantation de ce type d'équipement du fait de l'extrême visibilité des toitures notamment au Sud.

La géothermie

Il existe deux types d'installations :

- les installations verticales sous la forme de puits
- les installations horizontales.

Il semble toutefois peu probable que ces systèmes puissent être mis en œuvre dans le cœur ancien de Puylaurens.

Les équipements de production d'électricité

De manière générale, l'électricité ne pouvant être stockée, elle ne peut pas participer directement à la consommation énergétiques de l'habitat. C'est pourquoi :

- Les panneaux photovoltaïques : l'installation de panneaux photovoltaïques est proscrite d'autant plus qu'elle nécessite des surfaces importantes pour présenter une réelle rentabilité.
- Les éoliennes individuelles : ce type d'équipement ne sera pas autorisé dans le cadre de l'AVAP.

LE BATI RECENT (POSTERIEUR AU DEBUT DU XX° SIECLE)

Au cours des premières années du XX° siècle, suite aux différentes pressions économiques et démographiques, ainsi qu'à l'évolution des modes de vie, le développement bâti va s'inscrire progressivement dans l'industrialisation. De ce fait, il va s'affranchir des contraintes de son environnement (orientation, gestion des apports, utilisation de matériaux et de techniques constructives locales...) en compensant par le perfectionnement des techniques constructives et surtout le développement des équipements techniques : chauffage, climatisation, ventilation...

Le développement du réseau de distribution électrique ainsi que le faible coût énergétique encourage l'expansion de ces équipements au détriment des systèmes passifs : conception bioclimatique, isolation....

La construction est de moins en moins liée à une économie strictement locale. Elle bénéficie d'un système d'échange marchand de plus en plus étendu et diversifié mais aussi standardisé et donc moins adapté aux conditions climatiques locales.

Les constructions édifiées au cours du XX° siècle sont peu nombreuses dans le cœur ancien de Bretenoux. De manière général, il s'agit de constructions peu qualitatives dont il importe d'autre part de favoriser la réhabilitation de ce bâti souvent énergivore.

LE BATI NEUF

Afin de répondre aux grands enjeux du développement durable, il importe que la production de logements neufs prenne en compte dès à présent les objectifs de réduction de la consommation énergétique.

Ces objectifs s'appuient notamment sur la réglementation thermique 2015 qui intègre les principes d'une conception bioclimatique du bâti.

CONCLUSIONS

L'amélioration des performances thermiques du bâti existant :

1- La toiture :

- L'isolation des combles ne posent pas de problème sauf en cas de surélévation : il importe en effet d'éviter toute surépaisseur par rapport à une génoise, un débord de toit.

2- Les façades :

Elles sont bâties soit en pierre soit en pan de bois. Il importe :

- D'interdire l'isolation par l'extérieur
- De favoriser les enduits à la chaux qui sont « respirants ».

A noter toutefois que l'isolation par l'extérieur accompagnée d'un enduit peut constituer une solution satisfaisante pour l'amélioration de l'intégration de certains édifices postérieurs aux années 60/70.

3- les menuiseries :

Deux problématiques

- La conservation des menuiseries anciennes
- La réfection des menuiseries : il importe de permettre le double vitrage tout en préservant le caractère du bâti identitaire.

4- les installations techniques :

- Les panneaux solaires se révèlent difficiles à installer du fait de la prégnance des toitures notamment au Sud et de l'absence de bâti secondaire et de jardin.
- Les panneaux photovoltaïques ainsi que les éoliennes seront interdits.
- Les coffrets PAC/CLIM peuvent être autorisés sous réserve d'intégration.
- Les paraboles : le blanc est à interdire.

VIII – CONCLUSIONS

- LES GRANDES ORIENTATIONS DE L'AVAP/SPR
- LE PLAN DE ZONAGE
- LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX PAR ZONES
- LE REPÉRAGE PATRIMONIAL

LES GRANDES ORIENTATIONS DE L'AVAP/SPR :

Le diagnostic a permis d'identifier de grands enjeux de préservation et de mise en valeur de la Bastide qui sont traduits sous la forme d'**objectifs généraux** portant sur :

- Le maintien et la valorisation de la trame urbaine et notamment de son expression au travers de l'implantation et du calibrage du bâti ainsi que du maintien des andrones.
- La préservation et de la mise en valeur du bâti historique : les vestiges des fortifications, le bâti médiéval (compris l'ossature conservée notamment dans les murs de refends des andrones), les manoirs du XVIIème siècle.
- Le maintien et de reconduction de la qualité d'ensemble du bâti d'accompagnement dont le XIXème siècle est la période de référence en termes de volumétrie de toiture, de matériaux de couverture, de traitement des façades, de mise en œuvre des menuiseries, le traitement, voire la recomposition des RdC commerciaux notamment des devantures.
- L'affirmation du statut de « parc-jardin » de l'île de la Bourgnatelle.
- La préservation de l'écrin de la Bastide constitué par les paysages naturels et agricoles de la vallée de la cère;

LE PLAN DE ZONAGE :

De même, le diagnostic a permis de définir le périmètre de protection de l'AVAP/SPS décliné en zones d'enjeux traduites au sein d'un plan de zonage organisé en deux zones :

Une zone urbaine déclinée en trois secteurs :

zone 1a : la bastide et le faubourg de la Guierle

zone 1b : le faubourg de Bastier

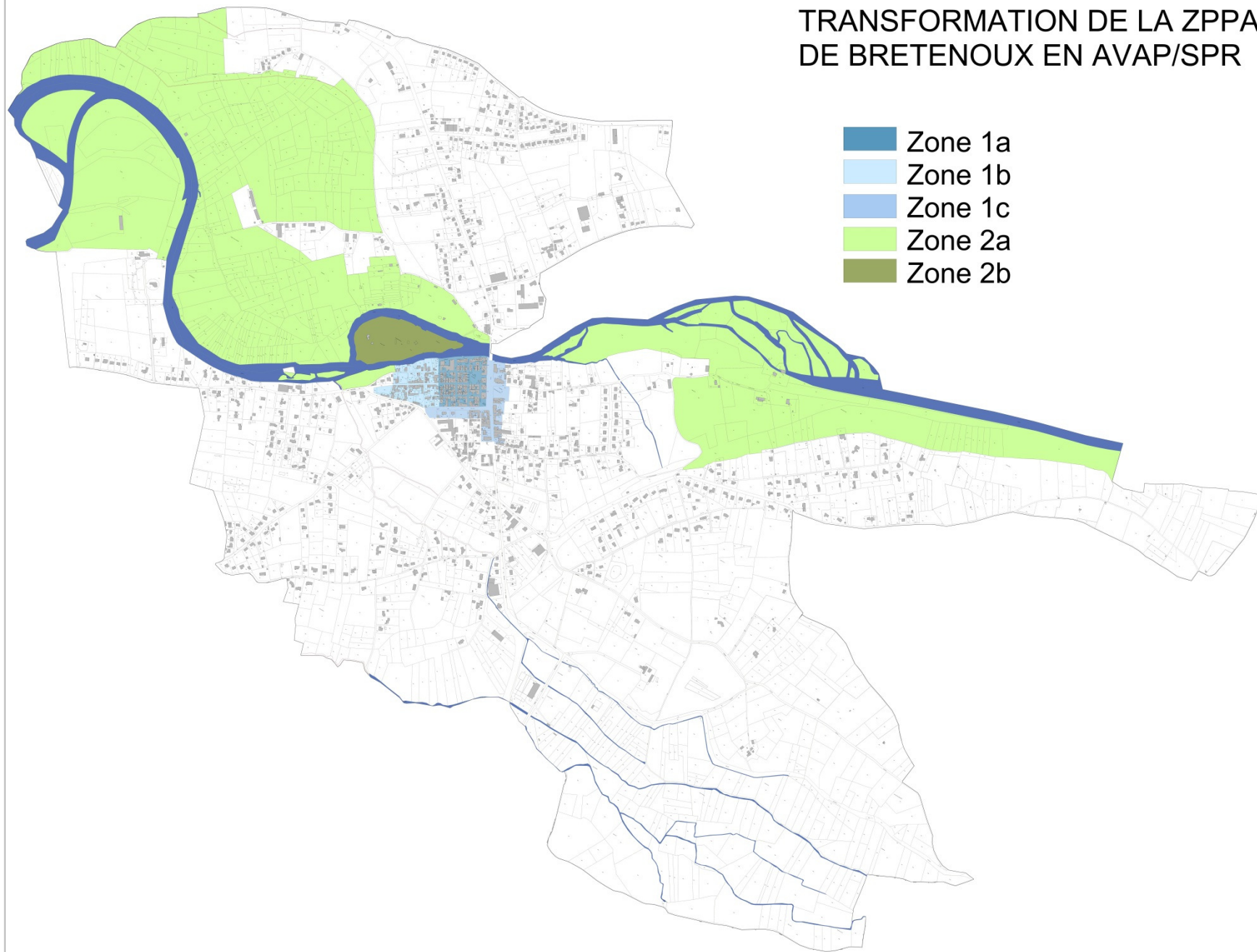
zone 1c : les alignements urbain Avenue des Tilleuls et de la Libération

Une zone naturelle déclinée en deux secteurs :

zone 2a : l'écrin naturel et agricole de la vallée de la Cère

zone 2b : l'île de la Bourgnatelle

TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP DE BRETENOUX EN AVAP/SPR





LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX PAR ZONES :

Pour chacune des zones identifiées des objectifs généraux ont été définis :

LA ZONE 1A

Définition de la zone

La zone la correspond à la bastide de Bretenoux ainsi qu'au faubourg contigu de la Guierle. Cœur historique de la Bastide de Bretenoux, cet ensemble doit faire l'objet d'une attention particulière quant :

- au maintien des règles urbaines liées à l'organisation de la bastide,
- à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural voire archéologique.

Il découle de l'étude de ce secteur, les objectifs généraux ci-après :

Objectifs généraux

1) la conservation et la reconstitution des formes urbaines grâce :

- au maintien des règles d'alignement et de calibrage des édifices
- à la préservation et la mise en valeur des andrones et des ruelles.

2) La sauvegarde du bâti ancien, ce qui implique :

- la conservation et la mise en valeur en toute priorité du bâti ancien (Moyen Age jusqu'au XIXème siècle) ;
- le contrôle de tous types de travaux susceptibles de mettre à jour des vestiges,
- la conservation et la mise en valeur des vestiges mis à jour lorsqu'on le juge utile.

3) Le respect du bâti 19° (bâti d'accompagnement) qui prédomine dans cette zone et qui en est le facteur unitaire, ce qui implique :

- le maintien et la restauration du gros œuvre et du second œuvre datant de cette époque ;
- le respect d'un mode de construction artisanal s'exprimant notamment par la qualité des maçonneries et des parements, des couvertures, des détails de second œuvre...
- Evolution par rapport à la prise en compte du développement durable.
- Intégration des devantures commerciales

LA ZONE 1B

Définition de la zone 1b

La zone 1b désigne le faubourg du Bastier : il est important de maintenir au sein de ce faubourg, qui s'est développé en continuité de la bastide, des règles d'implantation urbaine et de qualité architecturale en adéquation avec celles de la bastide.

Il est également nécessaire de prendre en compte la préservation des berges sur Cère qui bordent ce faubourg.

Il découle de l'étude de ce secteur, les objectifs généraux ci-après :

Les objectifs généraux :

1) la conservation et la reconstitution des formes urbaines grâce au maintien des règles d'alignement et de calibrage des édifices.

2) La préservation et la recherche d'une unité architecturale d'ensemble en continuité avec le paysage bâti de la Bastide.

3) La préservation des berges de la Cère ce qui implique :

- la préservation de l'implantation initiée qui consiste à aligner les constructions le long de la rue du Manoir afin de libérer les fonds de parcelles sur la Cère.
- le maintien ou la restitution d'une qualité dans la mise en œuvre des murets de soutènement et des clôtures.

LA ZONE 1C

Définition de la zone 1c

La zone 1c désigne un ensemble de façades urbaines cohérentes situées Avenue des Tilleuls et Avenue de la Libération : **cet ensemble intervient à la fois comme un vis à vis et comme un élément annonciateur de la bastide. C'est la raison pour laquelle il est important d'y maintenir les règles d'implantation urbaine et la qualité architecturale qui la caractérise.**

Il découle de l'étude de ce secteur, les objectifs généraux ci-après :

Les objectifs généraux :

- 1) la conservation et la reconstitution des formes urbaines grâce au maintien des règles d'alignement et de calibrage des édifices.
- 2) La préservation et la recherche d'une unité architecturale d'ensemble en continuité avec le paysage bâti de la bastide.

LA ZONE 2

Définition de la zone 2

La zone 2 désigne la vallée de la Cère identifiée non seulement pour sa qualité paysagère naturelle et agricole d'ensemble mais surtout pour son rôle d'abord et d'écrin de la bastide.

Au sein de cette entité, il convient de distinguer l'île de la Bourgnatelle qui constitue une entité particulièrement remarquable de par sa nature et sa position privilégiée vis à vis de la bastide.

Il découle de l'étude de ce secteur, les objectifs généraux ci-après :

A- Les objectifs généraux :

La préservation du caractère naturel de ces espaces ;
La préservation de la ripisylve des berges de la Cère ;
Le maintien des activités agricoles ;

B- Les objectifs généraux

L'objectif est de confirmer le caractère naturel et organisé de « parc-jardin » de cette île située en vis-à-vis immédiat de la Bastide.

LE REPÉRAGE PATRIMONIAL :

Le diagnostic a permis également de hiérarchiser la qualité patrimoniale des édifices répertoriés selon la nomenclature suivante :

- **Les édifices remarquables** (auxquels appartiennent les vestiges des anciens remparts) dont la valeur architecturale et historique justifie une stricte conservation. Ces édifices, ou parties d'édifices ne peuvent en aucun cas être démolis ou modifiés sauf dans le cas de la restitution documentée d'une disposition d'origine. Par ailleurs, dans le cas où une construction serait trop dégradée pour que sa conservation puisse être envisagée, une reconstruction à l'identique pourra être imposée.
- **Les édifices d'accompagnement** : ces édifices, qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble du paysage bâti de la bastide et de ses faubourgs, méritent en tant que tels d'être valorisés. Ils peuvent toutefois faire l'objet de modifications destinées notamment à en améliorer la qualité d'ensemble.
- **Les édifices susceptibles de faire l'objet d'une mise en valeur ou d'une requalification.**
- **Les parcelles non bâties** qui ont vocation à le rester. Il s'agit notamment des andrones ainsi que des fonds de jardins sur la Cère.

