



# Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Fontaine-lès-Dijon

## MODIFICATION DU 27 JUIN 2024

### Note de présentation



Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil métropolitain du 27 juin 2024

Le Président  
Pour le Président, le 1<sup>er</sup> Vice Président  
Pierre PRIBETICH

## **Introduction**

### **1. Objet de la modification**

Le bâtiment et son tènement

Les règles applicables

### **2. Justificatifs de la modification**

L'état actuel

Une parcelle à fort potentiel urbain, paysager et architectural

### **3. La modification proposée à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**

La carte des qualités architecturales et paysagères



## Introduction

La Commune de Fontaine-lès-Dijon a approuvé son Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en 2014. Après plus de 8 ans d'application effective, aucune adaptation du règlement n'est apparue nécessaire dans l'exercice quotidien du document.

Aujourd'hui il serait opportun de modifier le document de planification sur un point unique.

En 2020, la Commune a acquis la parcelle cadastrée BL 524 située 1 rue de Dijon / 1 rue des Carrois par le biais de l'Etablissement Public Foncier Local en saisissant l'opportunité. Ce tènement est composé notamment d'un bâtiment principal à usage de foyer-logement et d'une maison d'habitation avec garage indépendant. Il est précisé que ce bien était occupé par l'Association de Champmol et le Centre Hospitalier Spécialisé de la Chartreuse et que les contrats de location correspondants ont fait l'objet d'une résiliation amiable préalable avec Grand Dijon Habitat, bailleur social, OPH.

Le protocole d'accord avec l'Etat datant du 16 décembre 2020 mentionne l'engagement de ce dernier dans l'accompagnement d'un éventuel projet d'encadrement de la reconstitution de l'offre sur le tènement foncier par la délivrance des autorisations nécessaires.

Suite à cette acquisition, une visite du site avec l'Architecte des Bâtiments de France a pu avoir lieu courant 2020. C'est en visualisant toutes les façades du bâtiment, que la question de la pertinence de la protection de l'AVAP s'est posée.

En effet, le bureau d'étude qui a travaillé sur l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine n'avait pu avoir accès qu'à la façade donnant sur la rue de Dijon lors de l'étude, façade qui donnait une image très qualitative du site, de par notamment le mur en pierre et le portail. C'est ainsi que cet immeuble a été porté au règlement comme un « *bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver* ».

La partie du bâtiment sur rue n'a pas fondamentalement évolué depuis le XIXe siècle mais les différentes interventions postérieures sont, quant à elles, dépourvues d'intérêt patrimonial. Il semble en outre difficile de séparer les diverses interventions réalisées sur ce bâtiment et rien de particulier ne justifierait d'être conservé. La protection mise en place peut être considérée comme une erreur d'appréciation au regard de la dénaturation déjà réalisée et au vu des interventions des années 1960 et 1980, qui ne sont pas de nature à justifier la protection.

Seuls les murs de clos et le portail mériteraient d'être conservés.

Cette protection dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine non réellement justifiée, empêche de surplus toute possibilité de nouvelle construction, alors même que, par sa situation, ce terrain représente un enjeu urbain significatif pour Fontaine-lès-Dijon. Par conséquent, une modification de la légende appliquée à cet ensemble est nécessaire afin de permettre l'évolution de ce tènement.

La procédure de modification n°1 a donc pour but de permettre une revalorisation urbaine et foncière de ce tènement, en autorisant, le cas échéant, une déconstruction partielle ou



*En 1947 une première extension fait son apparition :*



*En 1963 on remarque la couverture de l'extension en toiture :*



*La maison est construite au Nord en 1968 :*

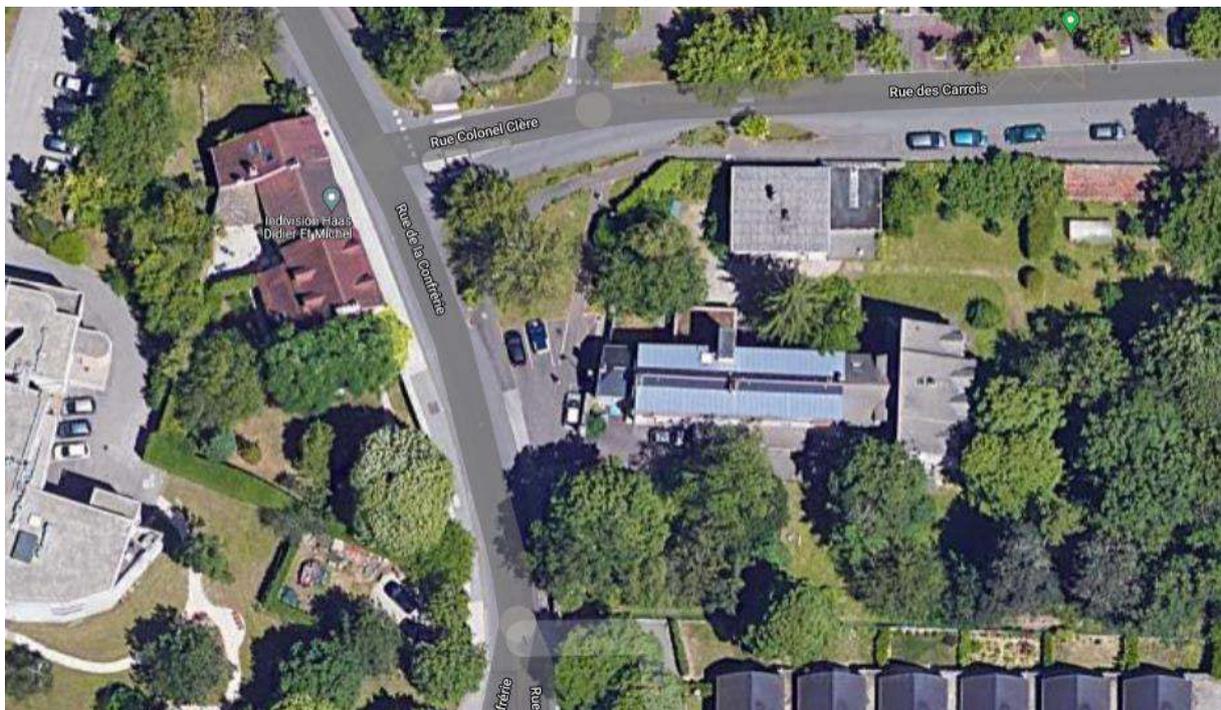


*En 1985, l'extension vers l'Est est créée :*



*Photos ci-dessus : remonterletemps.ign.fr*

*L'état existant du bâtiment :*



<https://www.google.com/>



Nous pouvons remarquer que de nombreuses modifications ne répondent pas exactement au terme « d'architecture traditionnelle ».

*L'état existant du parc :*



## Les règles applicables

Le tènement est actuellement situé en zone ZP1a du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et le bâtiment principal est répertorié comme étant un « *bâtiment d'architecture traditionnelle à préserver* ».

Le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en vigueur précise que " *Sont interdits :*

- *La démolition ou la dénaturaion des éléments patrimoniaux repérés sur la carte (opposable) des qualités architecturales et paysagères.*"

Aujourd'hui, il ne serait pas autorisé de déconstruire le bâtiment principal en raison de la légende qui lui est appliquée, ce qui peut être un frein à éventuelle une valorisation foncière.



Architecture traditionnelle de qualité  
à préserver



Système de parc historique devant être préservé :  
composition, couvert végétal, éléments de  
fonctionnement

L'entièreté de la parcelle est répertoriée dans le règlement de l'AVAP comme un « *système de parc historique devant être préservé* ». Ce zonage incite à préserver l'esprit du parc mais n'est pas un zonage de constructibilité. Il n'est donc pas incompatible avec la construction d'un nouveau bâtiment d'une emprise différente.

Par ailleurs, le parc est répertorié comme un « *espace boisé classé* » au sein du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) :



## 2. Justificatifs de la modification

### L'état actuel

Le bâtiment porte un bilan globalement mauvais.

Les installations électriques et de sécurité incendie sont non-conformes selon le bureau de contrôle qui a fait de nombreuses remarques et aucune d'entre elles n'a été levée. Le bâtiment ne respecte pas les règles d'accessibilité en vigueur. L'ascenseur trois niveaux est vétuste et la partie électrique et mécanique est à refaire entièrement. Il ne peut être accessible aux personnes à mobilité réduite même s'il était rénové car la cabine et son accès palier sont trop étroits.

Aussi, au-delà de l'aspect réglementaire, le bâtiment souffre de l'absence d'isolation phonique entre les différents niveaux. Ce point serait particulièrement compliqué à améliorer.

Aussi, des traces de moisissures sur les plafonds, les murs et les conduits sont apparentes, dues aux infiltrations d'eau. La structure souffre d'une part d'un investissement initial minimal pour la faire fonctionner, couplé à une maintenance qui n'a pas suivi.

Les caractéristiques du bâtiment et son obsolescence ne permettent pas d'envisager sa réhabilitation. En effet, l'investissement pour mettre le bâtiment aux normes serait beaucoup trop conséquent pour l'ensemble de la structure.

Le parc de Lucie en Carrois, est, quant à lui vieillissant et de nombreux végétaux sont dépérissant.

La construction récente d'habitations à proximité du parc entraîne une responsabilité supplémentaire par rapport à la dangerosité de certains végétaux.

Ces derniers ont été plantés en forte densité, et pour certains trop près des bâtiments. Se sont rajoutées des espèces colonisatrices comme les érables et les frênes qui ont renforcé la surpopulation d'arbres. Ces arbres sont déjà en fin de vie, il est souhaitable d'intervenir pour abattre les plus anciens et permettre une régénération de cet espace boisé.

Dans le cadre d'une valorisation foncière possible de la parcelle, il serait demandé de mettre en valeur ce parc.

## Une parcelle à fort potentiel urbain et paysager et architectural

La parcelle revêt un intérêt stratégique dans la composition urbaine du Site Patrimonial Remarquable et se révèle avoir un potentiel constructible que la Commune de Fontaine-lès-Dijon souhaite voir valoriser.

En continuité de cette thématique, le potentiel constructible libéré par une déconstruction partielle ou totale de l'immeuble actuel est une opportunité de requalification urbaine et architecturale en cohérence avec le bâti environnant. Egalement, l'enjeu pourrait être de dynamiser le secteur avec de nouveaux logements tout en travaillant à une couture urbaine.

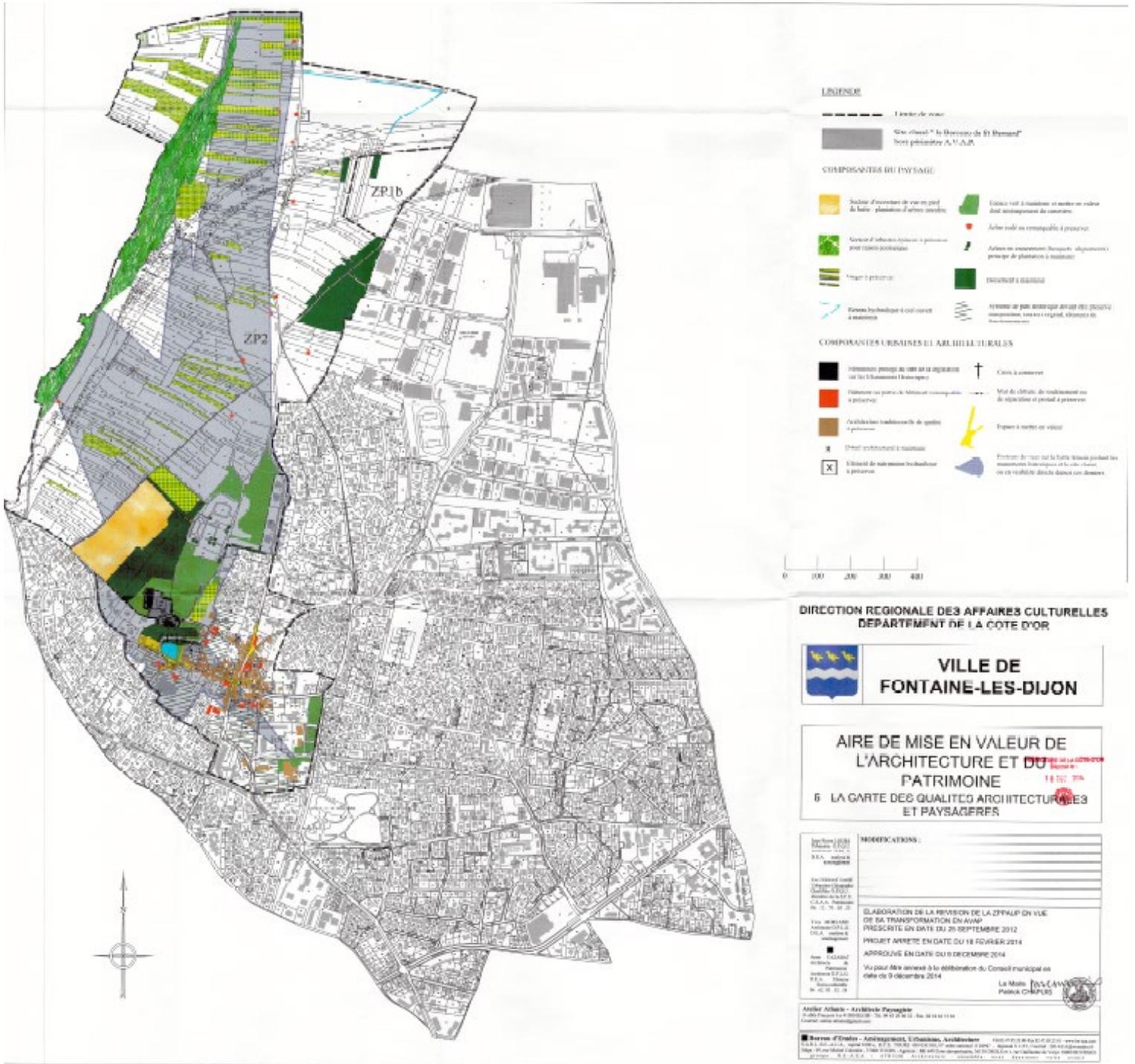
Un projet d'habitat permettrait à la collectivité de respecter davantage ses obligations en termes de logements sociaux découlant de la Loi « Solidarité Renouvellement Urbain ». A la demande de l'Etat, la Commune s'est engagée à faire réaliser à minima 22 logements accessibles par le biais du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), en remplacement des 22 logements sociaux qui seraient démolis, ainsi que 50% minimum de logements abordables dont une part incompressible de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour les logements supplémentaires envisagés, en application du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

### **3. La modification proposée à l'AVAP**

Le 24 mars 2022, la commission locale des Sites patrimoniaux Remarquables (CLSPR) s'est réunie une première fois afin de d'examiner cette modification ponctuelle portant uniquement sur la carte des qualités architecturales et paysagères, objet de la proposition de modification n°1. Des avis favorables ont été rendus.

Le rapport de présentation, le règlement, le zonage, et le cahier des recommandations restent inchangés.

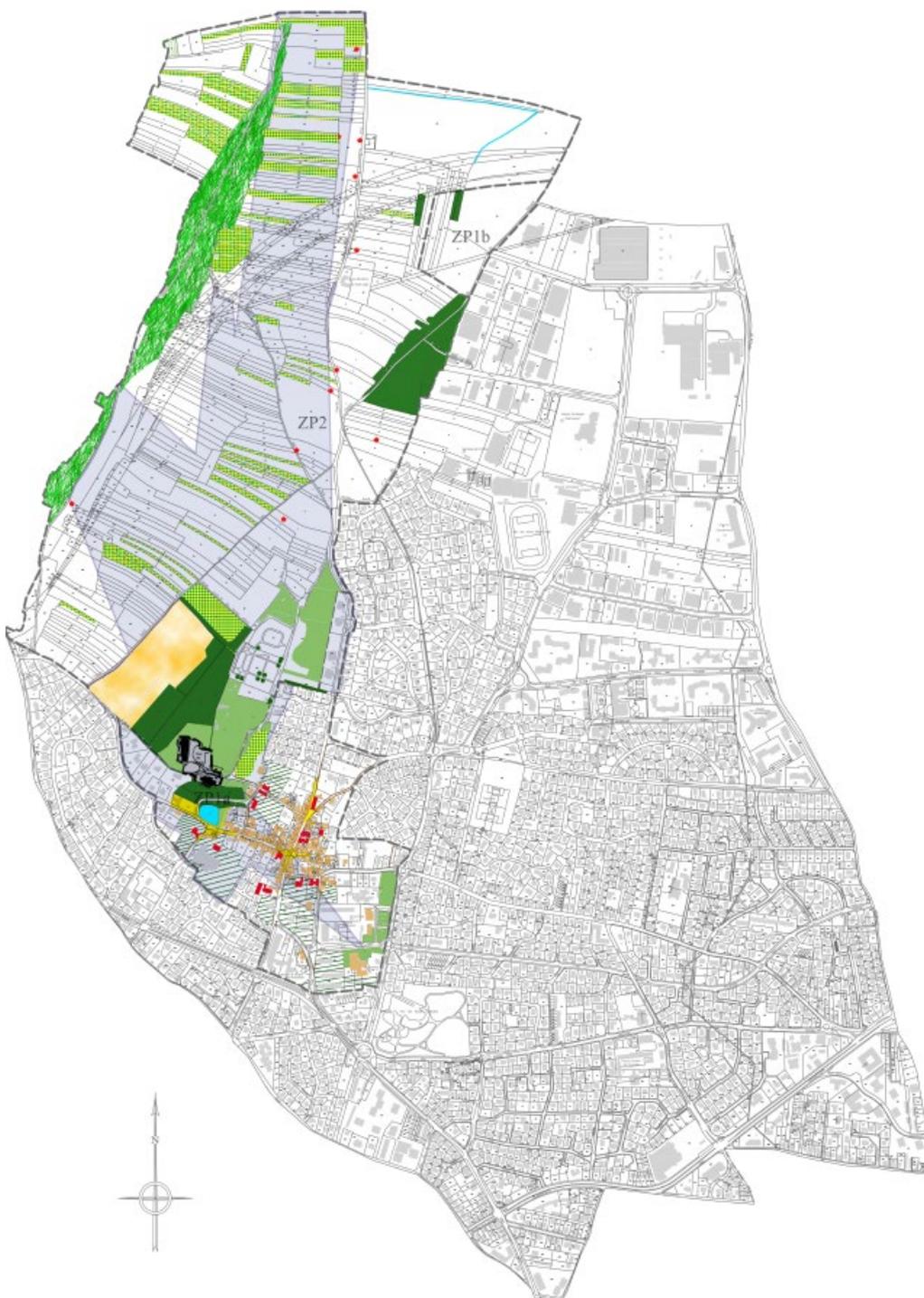
# La carte des qualités architecturales et paysagères avant modification



Zoom sur la partie concernée, avant modification :



# La carte des qualités architecturales et paysagères après modification



## LEGENDE

- Limite de zone
- Site classé "le Becreau de St Bernard" hors périmètre A.V.A.P.

## COMPOSANTES DU PAYSAGE

- Secteur d'ouverture de vue en pied de butte - plantation d'arbres variés
- Espace vert à maintenir et mettre en valeur dans aménagement du site
- Secteur d'arbres épars à préserver pour raison écologique
- Arbre isolé ou remarquable à préserver
- Vergers à préserver
- Arbres en groupement (bosquets, alignement), principe de plantation à maintenir
- Réseau hydrologique à ciel ouvert à entretenir
- Boisement à maintenir
- Système de parc historique devant être préservé (composants, entretiens végétaux, éléments de fonctionnement)

## COMPOSANTES URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Monument protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques
- † Croix à conserver
- Élément ou partie de bâtiment remarquable à préserver
- Mur de clôture, de soutènement ou de séparation et portail à préserver
- Architecture traditionnelle de qualité à préserver
- Espace à créer ou valoriser
- ★ Détail architectural à maintenir
- Secteurs de vues sur la butte tenant compte des orientations historiques et le site classé, ou en vue libre depuis ces derniers
- Élément de patrimoine hydrologique à préserver



DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES  
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR



VILLE DE  
FONTAINE-LES-DIJON

AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU  
PATRIMOINE  
5 - LA CARTE DES QUALITES ARCHITECTURALES  
ET PAYSAGERES

<p>Annexe 1/2014 Dossier de P.P.I. Avis de P.P.I. D.E.A. - membre à complet</p> <p>Annexe 2/2014 Dossier de P.P.I. Avis de P.P.I. D.E.A. - membre à complet</p> <p>Annexe 3/2014 Dossier de P.P.I. Avis de P.P.I. D.E.A. - membre à complet</p> <p>Annexe 4/2014 Dossier de P.P.I. Avis de P.P.I. D.E.A. - membre à complet</p>	<p><b>MODIFICATIONS :</b></p> <p>Suppression de la protection bâtie sur la parcelle 84, 84A suite avis favorable CLSRP du 24 mars 2012</p> <p>ELABORATION DE LA REVISION DE LA ZPPAUP EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN AVAP PRESCRITE EN DATE DU 25 SEPTEMBRE 2012 PROJET ARRETE EN DATE DU 18 FEVRIER 2014 APPROUVE EN DATE DU 8 DECEMBRE 2014 Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 9 décembre 2014</p> <p>Le Maire PASCAL CHAPUIS</p>
<p>Atelier d'Avant - Architecte Paysagiste 14 rue de la République - 21000 DIJON - Tél. 03 80 20 90 10 - Fax 03 80 42 13 14 Contact: atelier@atelierdavant.com</p>	<p>■ Bureau d'Urbanisme - Aménagement, Urbanisme, Architecture Tél. 03 80 20 90 10 - Fax 03 80 42 13 14 - Site: www.bureau-urbanisme.com 14 rue de la République - 21000 DIJON - Agence: 14 rue de la République - 21000 DIJON - Agence: 14 rue de la République - 21000 DIJON groupement: B.U. S.A. - ATELIER Architecture - urbanisme - paysagisme - conseil</p>

Zoom sur la partie concernée, après modification :

