



© Archipat

APPEL À
PROJETS SUR L'ÎLOT
DU CHAPÎTRE
Dossier de présentation du site



28/01/2025



Le mot du Maire

Le développement et le rayonnement de notre ville-centre du territoire Bugey-Sud doivent passer impérativement par la mise en attractivité, par la revitalisation d'espaces urbains majeurs situés dans son cœur de ville et en périphérie.

Dès le début de mon mandat, avec mon équipe, **nous avons lancé des actions fortes et concrètes en faveur de ce plan de revitalisation**. Le quartier Chapitre en est un marqueur fort.

La commune, propriétaire de bâtiments situés au cœur de ce quartier historique de Belley, a souhaité valoriser ce patrimoine bâti en s'associant, dans le cadre d'un appel à projets, à la congrégation des Sœurs Saint-Joseph, également propriétaire de deux bâtiments voisins où logeait une école privée.

L'objectif est de **réfléchir le projet dans son ensemble, de mettre en valeur la qualité architecturale de cet îlot**, tout en repensant ses usages et ses fonctionnalités.

Cet appel à projets est **l'opportunité de vous inscrire dans ce dynamisme impulsé** et de participer au renforcement de l'attractivité de notre ville et de notre territoire.

C'est avec beaucoup d'attention et de sérieux que nous étudierons vos propositions pour construire ensemble, le renouveau du quartier du Chapitre à proximité de ce bâtiment remarquable dans l'Ain à savoir, la cathédrale Saint-Jean-Baptiste.



Bourg-en-Bresse

Ambérieu-en-Bugey

Annecy

Lyon

Ville de Belley

Aix-les-Bains

La Tour-du-Pin

Chambéry

Voiron

LA VILLE PÔLE DU BUGEY-SUD

La commune de Belley, avec 9 500 habitants, joue un rôle de centralité structurante pour son bassin de vie.

Elle est le siège de la communauté de communes de Bugey-Sud, qui compte plus de 34 000 habitants.

Elle se trouve à 40 minutes de Chambéry et Aix-les-Bains, 1h d'Annecy et 1h15 de Lyon, via l'A43 et l'échangeur des Abrets, à moins de 30 minutes.

0 20 40 km

Belley en quelques chiffres



En 2021 : **9 239** habitants

Entre 2015 et 2021 : **+181** habitants

En 2021 :



4 335 résidences principales

28% en locatif libre

Entre 2017 et 2023 : **+417** logements collectifs autorisés



En 2021 :

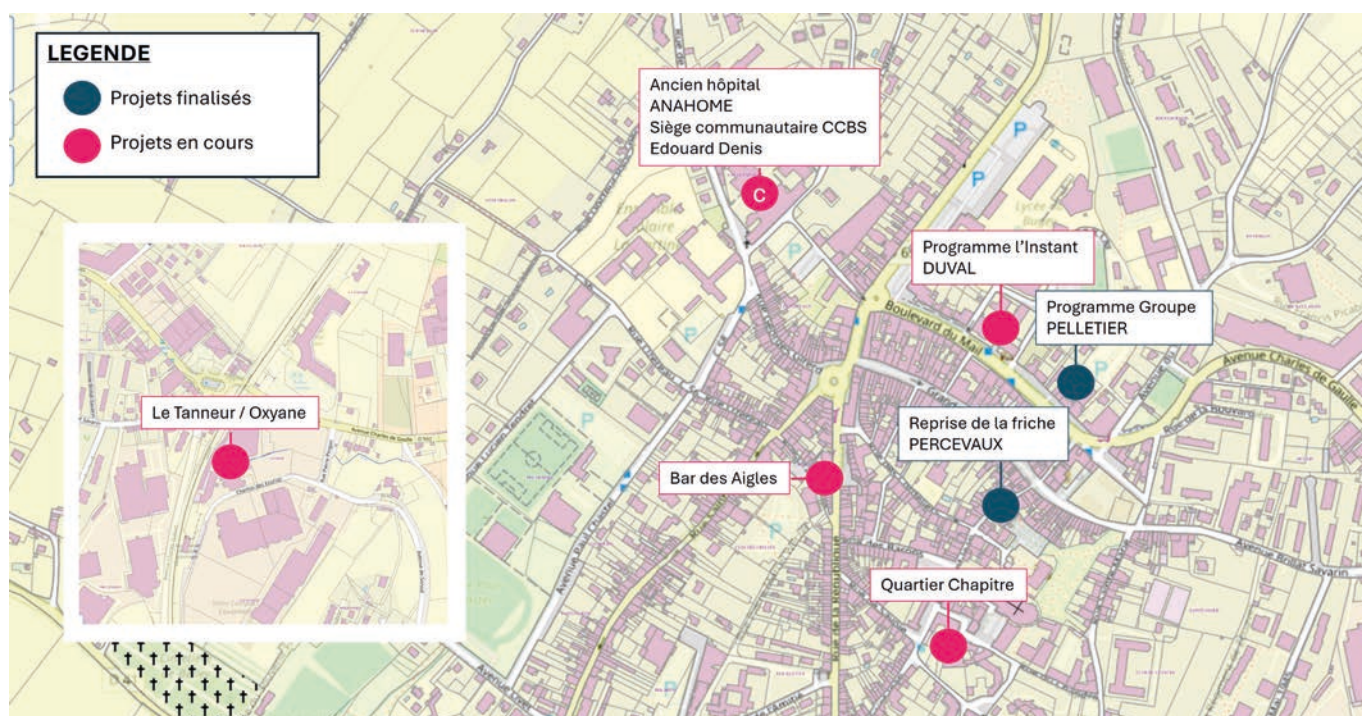
3 503 habitants en emploi à Belley

6 223 emplois sur la commune

Entre 2015 et 2021 : **+151** emplois

Des gros employeurs, dont le centre hospitalier Bugey Sud, le constructeur de mini-pelles mécaniques Volvo Compact Equipement, La Maroquinerie de Belley, la fromagerie Guillauteau, l'équipementier Conductix Wampfler, etc.

Les projets sur le centre-ville





Une Petite Ville de Demain

La ville de Belley s'est inscrite dans une double démarche d'aménagement global et de revitalisation :

- à l'échelle intercommunale, cette stratégie est portée par l'**opération de revitalisation du territoire (ORT)** et accompagnée par les partenaires institutionnels, dont l'État. L'objectif est de renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville, la réhabilitation de l'habitat, et assurer la meilleure maîtrise du foncier.
- à l'échelle communale à travers le programme **Petites Villes de Demain**

Piloté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires et accompagné par la Banque des Territoires, Petites Villes de Demain a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser les moyens de réaliser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'en 2026.

Basé sur le soutien à l'ingénierie, la mise en réseaux et la mise en place d'actions ciblées, Petites Villes de Demain constitue un véritable accélérateur pour le développement des territoires. Il accompagne 1600 communes et représente au total 3 milliards d'euros sur 6 ans.

La Ville de Belley, lauréate du dispositif, a bâti son projet et ses actions autour de quatre axes stratégiques :

- le commerce de proximité
- l'aménagement, l'habitat et l'urbanisme,
- la culture et le patrimoine,
- les services publics et les équipements.



LES INCONTOURNABLES

Le palais épiscopal

Reconstruit au XVIII^e siècle dans un style néo-classique, cet édifice majeur qui abritait la résidence de l'évêque, accueille aujourd'hui la médiathèque.

Avec la cathédrale, les bâtiments et le clos du chapitre, il formait au sud-est de la ville un véritable complexe religieux dont l'origine remonterait au IV^e siècle (début de christianisation de la ville).



© L. Madelon

La cathédrale Saint-Jean-Baptiste

Reconstruite au XIX^e siècle, elle conserve une façade du XII^e siècle d'inspiration romane (portail Nord) et un chœur gothique du XV^e. Son clocher-porche à voussures et ses arcs-boutants sont caractéristiques de l'architecture néogothique.



© P. Marquis

Les viorbes

Dans le centre historique, l'accès aux immeubles les plus anciens se fait généralement par des tours rondes ou octogonales renfermant un escalier en vis. Cette particularité architecturale s'accompagne souvent de la présence d'une cour intérieure avec galeries à arcades, fenêtres à meneaux et puits.

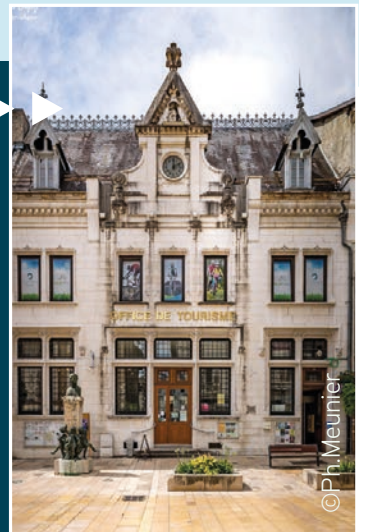


© Ph. Meunier

L'hôtel du bailliage

Ancienne maison des Ducs de Savoie, ce bâtiment devient à partir de 1601 le siège du bailliage du Bugey. Le représentant du roi (bailli) y rendait la justice. Cet édifice à la façade restaurée au XX^e siècle dans un style néogothique abrite aujourd'hui l'Office de Tourisme.

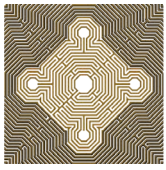
A l'arrière, la cour intérieure présente une architecture plus ancienne caractéristique de l'architecture belleysanne avec galeries à arcades, viorbe et puits.



© Ph. Meunier



© Ph. Meunier



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

La revitalisation du cœur de ville de Belley se traduit notamment dans sa volonté de valoriser son patrimoine exceptionnel, via le dispositif de Site patrimonial remarquable (SPR).

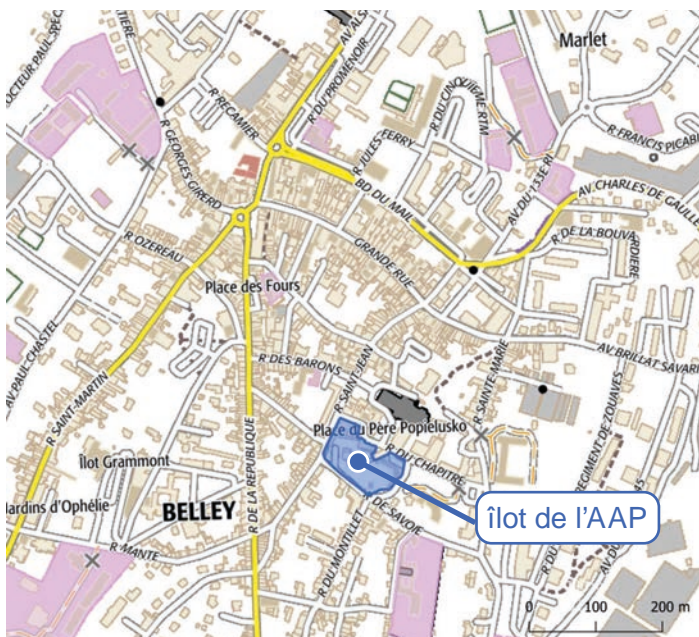
Il s'agit d'un dispositif qui vise à protéger le patrimoine situé dans un périmètre donné et à faciliter les aides à la rénovation pour les propriétaires concernés.

Cette démarche dans laquelle la Ville de Belley s'est engagée lui permet de se doter d'un outil capable de répondre aux enjeux de protection et de mise en valeur du bâti ancien, du paysage urbain, et de veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions.

Des aides spécifiques à la réhabilitation du patrimoine

Plusieurs dispositifs d'aide (en ingénierie, en subvention...) existent pour accompagner les projets portant sur du bâti à valeur patrimoniale, parmi lesquels :

- les [aides spécifiques aux travaux en SPR du ministère de la Culture](#),
- le [dispositif fiscal Denormandie](#), applicable en secteur ORT,
- le programme [Réinventer le patrimoine](#) co-piloté par Atout France, la Banque des Territoires, l'ANCT et le ministère de la Culture.



Le centre historique

Connue en tant que capitale historique du Bugey et évêché, Belley est une ville d'origine romaine.

Si la perception de la ville antique a disparu, la trame médiévale, probablement basée sur la trame romaine, est encore bien visible, tout comme son passé religieux.

Le centre historique s'est développé dans les limites de l'enceinte et offre aujourd'hui une unité d'ensemble de façades et de toitures ainsi que des éléments patrimoniaux remarquables, dont 11 sont protégés au titre des Monuments historiques.

Un site au contact de l'hypercentre

L'îlot, délimité par les rues du Chapitre, Gabriel Taborin, de Savoie et Saint-Jean, est à l'articulation du cœur de centre-ville dense et de tènements plus vastes et aérés.

Il se situe à proximité immédiate de la cathédrale Saint-Jean-Baptiste de Belley, classée monument historique (MH) depuis 1906, du palais épiscopal et de son parc Jean-Pierre Camus, et de la centralité commerçante structurée autour de la Grande rue et de la place des Terreaux.

Un potentiel résidentiel

Le caractère aéré du tissu, la présence de cœurs d'îlots verts fait que le quartier est adapté au développement de l'offre résidentielle.

Les périmètres de l'appel à projets



Périmètre de base (~5060 m²)

Ce périmètre fait l'objet de la procédure d'appel à projets. Il concerne le foncier communal, autrefois dévolu à la crèche (à l'est) et à l'ancien presbytère (au centre), tous deux désormais désaffectés, ainsi que si besoin la rue Gabriel Taborin (à l'est) et le stationnement public de l'îlot (à l'ouest).

Périmètre élargi (+2270 m²)

Ce périmètre intègre en plus le patrimoine de la congrégation Saint-Joseph : une ancienne école élémentaire privée, et un ancien ensemble d'habitation, tous deux désaffectés. Ce foncier ne fait pas partie du périmètre du présent appel à projets, mais il est à céder, et ses caractéristiques sont fournies en annexe.

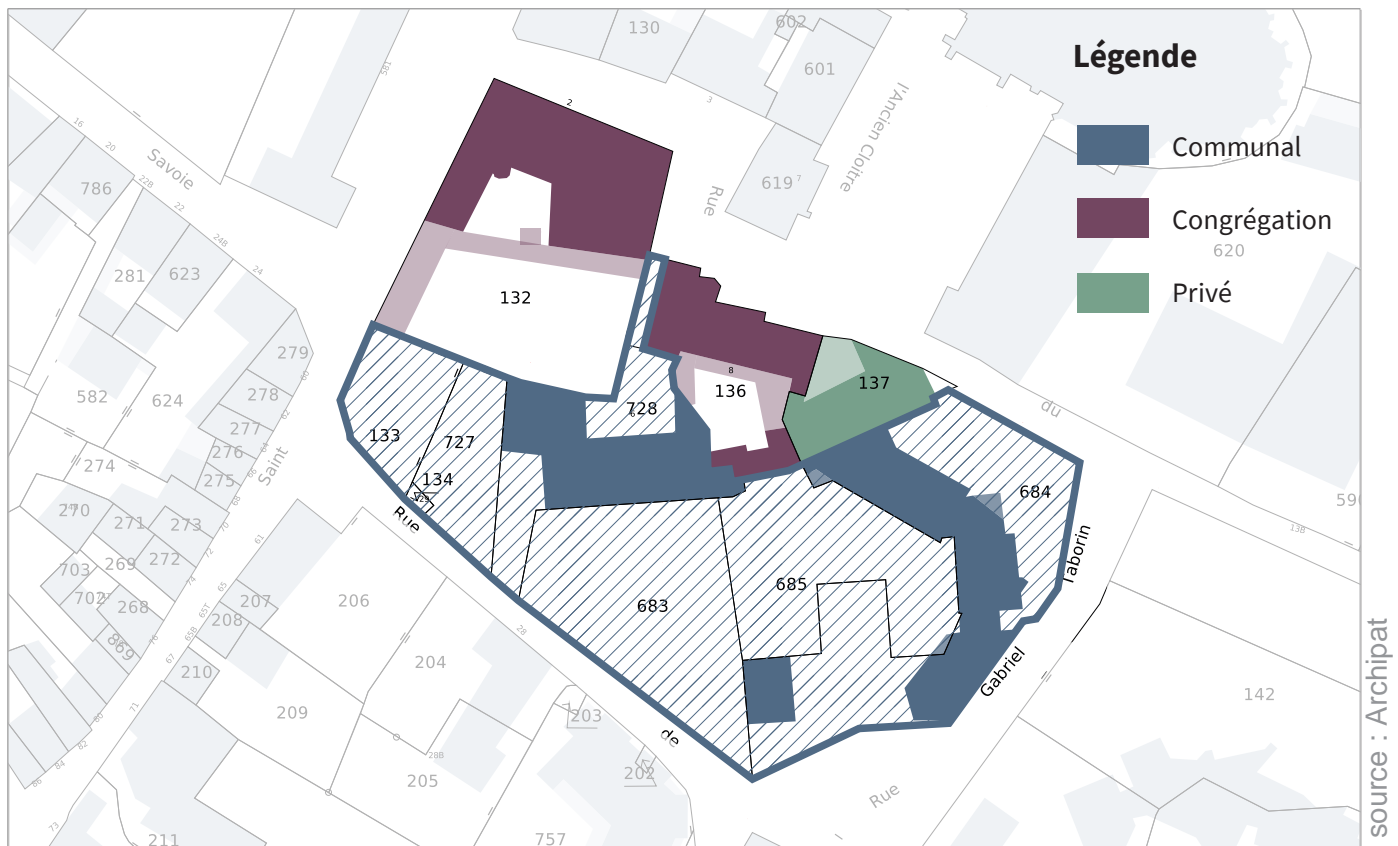
L'organisation générale de l'îlot



source : Archipat

Plan orthophoto.
Archipat, relevé drone 2024.

La structure foncière de l'îlot



Extrait du cadastre
www.cadastre.gouv

source : Archipat

Une structuration foncière imbriquée

L'îlot est partagé par trois propriétaires :

La congrégation Saint-Joseph, qui possède l'école Sainte-Marie et son ancienne chapelle (désacralisée) sur la parcelle 132 et la maison Perruquet et sa petite cour sur la parcelle 136.

La commune, qui possède l'ancienne crèche, son parking dédié et son jardin (parcelles 684 et 685), l'ancien presbytère et son jardin (parcelles 683 et 728) et le parking public (parcelles 133, 134 et 727).

Un propriétaire privé, qui possède un hangar occupant l'intégralité de la parcelle 137.

Des périmètres de projet désaffectés

L'ensemble des biens de la commune (périmètre de base) et de la congrégation (périmètre étendu) sont libres de toute occupation.

Un îlot hétérogène

La rive nord de l'îlot est densément bâtie, le sud est essentiellement libre.

La crèche a obtenu dans son permis de construire une dérogation à la règle d'alignement sur l'espace public.

Les contraintes patrimoniales du site à prendre en compte



Cadastré Napoléonien, 1835.
AD de l'Ain

Un site patrimonial remarquable (SPR) en cours de finalisation

Le site de projet est au cœur du site patrimonial remarquable (SPR) délimité en 2023. Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), volet réglementaire du SPR, est en cours d'élaboration.

Une étude patrimoniale spécifique, menée par le cabinet Archipat, en lien avec l'UDAP, cadre les attendus urbains et architecturaux. Des extraits sont repris dans le présent document, mais les candidats devront prendre connaissance de l'exhaustivité de cette étude, fournie en annexe.

L'intégralité du site est par ailleurs en zone UA1 (centre ancien marqué des bâtiments à l'alignement) du PLU.

Un diagnostic archéologique anticipé à mener par la commune

Le site est à proximité immédiate de l'emplacement présumé de la porte de Savoie et d'une enceinte médiévale. La DRAC a d'ores et déjà annoncé qu'elle demandera pour tout projet remaniant le sol de l'îlot, la réalisation de diagnostics d'archéologie préventive.

La commune va faire réaliser ces diagnostics de manière anticipée sur son foncier, notamment le parking public et le jardin de la crèche.













Le cadre programmatique posé par la commune pour les propositions

Orientations urbaines et patrimoniales

Les propositions devront, en termes urbains et architecturaux, respecter les principes énoncés dans la synthèse de l'étude patrimoniale, rappelés ci-après.



Légende

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Axe historique avec séquence particulière à mettre en valeur |  | Alignement d'accompagnement à conserver |
|  | Front bâti ou clôture à constituer repenser |  | Arbre à conserver |
|  | Espace à forts enjeux, à qualifier |  | Murs de clôture structurants à conserver |
|  | Transition à créer |  | Anciens bâtiments religieux remarquables à préserver et valoriser |
|  | Fontaine à mettre en valeur |  | Anciens faubourgs |
| | |  | Secteurs de constructibilité volume, disposition, épannelage à définir |
| | |  | Espaces publics à requalifier |

Carte de synthèse des orientations.
Archipat

Destination des constructions

La présente consultation n'est pas un marché public, et la proposition n'est pas attendue en réponse à un besoin de la commune.

La ville précise cependant que le projet pourra contribuer à l'étoffement de l'offre d'habitat en centre-ville, par des produits et typologies plutôt peu répandus, par exemple : maisons de ville, appartements de caractère, petites typologies locatives confortables, mais aussi résidentiel géré pour étudiants, jeunes actifs, personnes âgées...

Relation avec l'espace public

Plusieurs espaces publics sont inclus au sein du périmètre de base : le parking à l'angle de la rue Saint-Jean et de la rue de Savoie, le parking de la crèche, et la rue Gabriel Taborin.

Si le projet proposé intègre effectivement tout ou partie de ces espaces publics dans leur assiette, il devra prévoir de restituer des fonctions équivalentes dans cette même assiette.

Plus précisément, une fois le projet réalisé, l'îlot devra continuer à proposer :

- une trentaine de places de stationnement public,
- une porosité piétonne nord / sud (la proposition routière n'est pas demandée).
- les 5 conteneurs du point d'apport volontaire en contrebas du parking de la rue Saint-Jean.



Le parking à l'angle de la rue Saint-Jean et de la rue de Savoie (16 places) et en contrebas le point d'apport volontaire.



Au centre, une petite poche de stationnement de 6 places sur la rue Taborin, juste avant l'intersection avec la rue de Savoie.



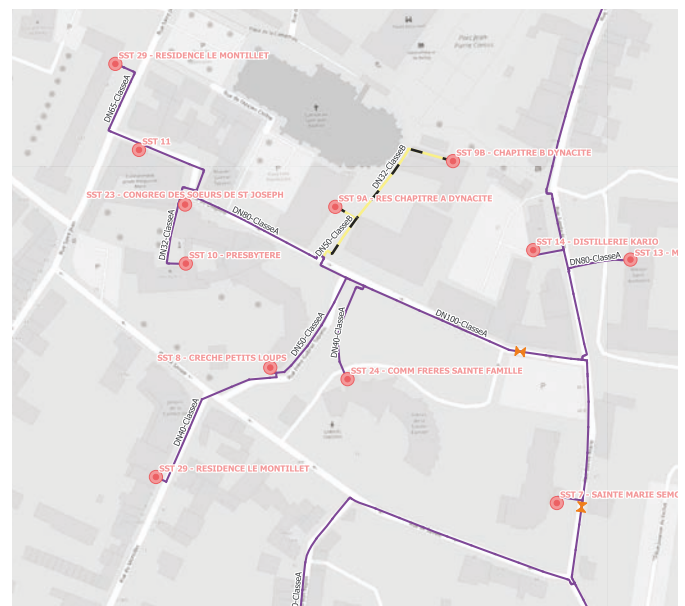
À droite, le parking de l'ancienne crèche (environ 8 places) qui est désormais utilisé comme parking public.

Un réseau de chauffage urbain encadrant l'îlot

L'ensemble des bâtiments du périmètre élargi est raccordé au réseau de chauffage urbain, qui chemine sous les rues du Chapitre et Gabriel Taborin.

L'ensemble des bâtiments de l'îlot est aujourd'hui raccordé au réseau.

Dans le cas où le projet proposé nécessiterait une modification du réseau de chaleur, les coûts afférents à cette modification seront à prendre en charge par le candidat, et à intégrer dans son économie de projet.





Commune de Belley
contact : e.cote@belley.fr