

PLU*i*

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



La démarche patrimoniale pour tous

construireensemble.gpseo.fr



INTRODUCTION

La Communauté Urbaine GPS&O a souhaité engager une démarche patrimoniale dans le cadre de l'élaboration de son PLUi.

La démarche patrimoniale offre une protection harmonisée à l'échelle des 73 communes assurant la préservation et la valorisation des patrimoines identitaires du territoire. Cette démarche ambitieuse permet de conserver les spécificités urbaines, architecturales et paysagères du territoire, sans faire obstacle à leur évolution.

Ce mode d'emploi patrimoine a pour objectif de mieux appréhender et de comprendre les enjeux de la démarche patrimoniale du PLUi et son application. Il permet de faciliter la mise en œuvre des fiches patrimoniales au regard du règlement.

Il présente l'articulation des différentes dispositions applicables à la protection du patrimoine bâti identifié.

Le **PLUI est un outil complémentaire aux protections de niveau national** (monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables) via son règlement.

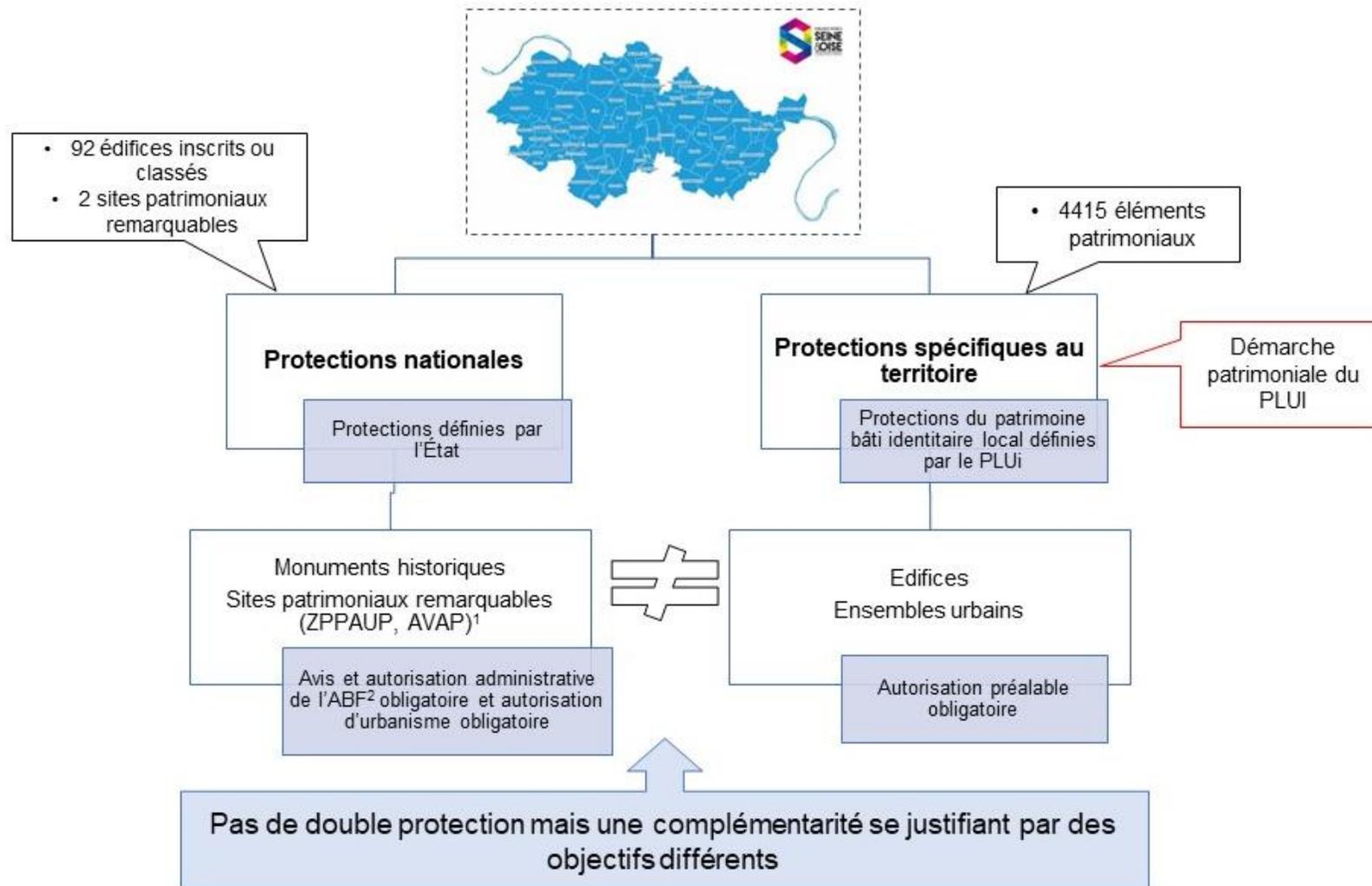
Il participe à une logique patrimoniale globale sur le territoire.

Il n'y a pas de superposition entre les éléments patrimoniaux du PLUi et les protections nationales, ces deux démarches poursuivant des objectifs de protection différents.

Certaines communes proposent des chartes architecturales afin d'accompagner des porteurs de projets sur les objectifs souhaités par la commune en lien avec l'application du PLUi approuvé. Ces chartes constituent un outil de dialogue à l'échelle communale à valeur pédagogique.



ELEMENTS PATRIMONIAUX

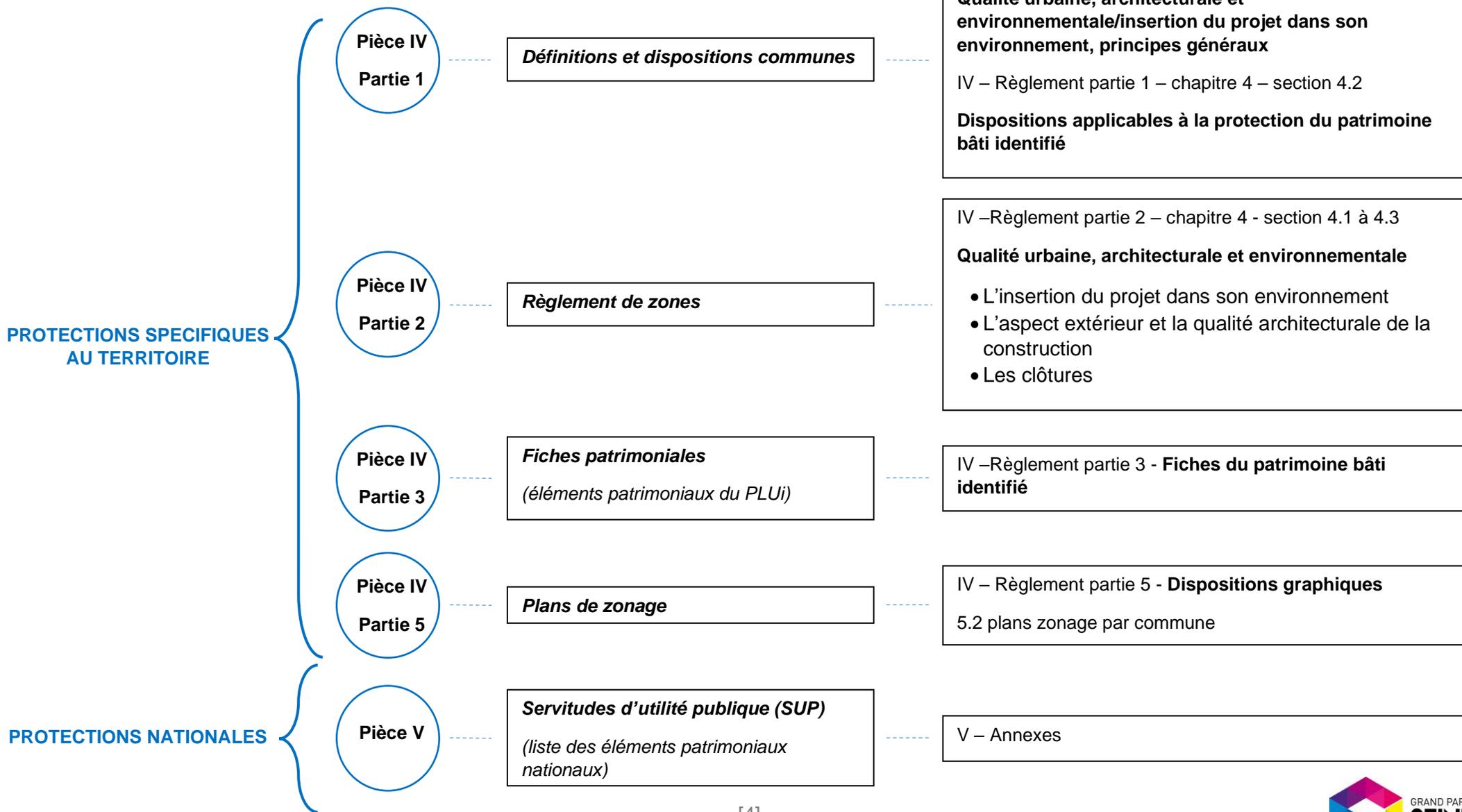


¹ ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager / AVAP : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine

² ABF : architecte des bâtiments de France

PIECES DU REGLEMENT DU PLUi A CONSULTER

ENSEMBLE DES PIECES DU PLUi



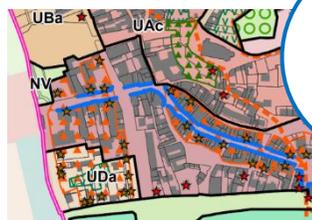
Catégories des éléments identifiés au titre de la démarche patrimoniale du PLUi

Pièce IV
Partie 3.1

Catégories	Légende zonage	Nb	Descriptif / typologies
EPUR - Edifice Patrimoine urbain et rural <u>avec</u> fiche		2617	- Bâtiments (châteaux, villas, bâtiments industriels...) - Éléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...)
EB - Ensemble bâti		424	- Groupement de bâtiments constituant un ensemble harmonieux
CB - Continuité bâtie		668	- Linéaires de façades homogènes - Murs de pierre - Porches, portails
ECU - Ensemble cohérent urbain		52	- Ensembles correspondant à des compositions urbaines dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions, <u>tous classés en zone UDC</u>
ECP - Ensemble cohérent patrimonial		56	- Quartiers à caractère patrimonial d'habitat pavillonnaire ou collectif, composés par un plan d'ensemble structuré (cités jardins, centres anciens)
EPUR - Edifice Patrimoine urbain et rural <u>sans</u> fiche		598	- Bâtiments (châteaux, villas, bâtiments industriels...) - Éléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...)

► Pour connaître la protection qui s'applique à mon projet, je localise mon terrain :

- en consultant le plan de zonage du PLUi ou en me rendant sur le site du Géoportail de l'urbanisme
- en consultant l'atlas des patrimoines pour savoir si je suis concerné par un périmètre monuments historiques



Pièce IV
Partie 5
5.2



Site « atlas des patrimoines »
(périmètre MH)

Pièce V
Liste

L'ARTICULATION DES REGLES APPLICABLES A UN BATI OU A UN ENSEMBLE BATI

Dispositions spécifiques à la préservation du patrimoine bâti identifié

Catégories des éléments identifiés	Contenu des fiches	Dispositions générales (règlement partie 1, paragraphe 4.2.4.1)	Objectif de la protection (partie 1 du règlement paragraphes 4.2.2)	Type de fiches	Dispositions applicables à la protection du patrimoine identifié
EPUR - Edifice Patrimoine urbain et rural  avec fiche  sans fiche	<ul style="list-style-type: none"> Degré de protection Principales caractéristiques (morphologie et implantations des constructions, qualité urbaine et architecturale, qualité paysagère et écologique) 	Démolition interdite pour les édifices « exceptionnels », sauf exceptions	<ul style="list-style-type: none"> Edifices Préserver les constructions et leurs abords susceptibles de contribuer à leur mise en valeur sans faire obstacle à leur évolution ou à leur changement de destination dès lors que leur identité patrimoniale est respectée Patrimoine urbain et rural Préserver et mettre en valeur l'élément identifié 	<ul style="list-style-type: none"> Fiches descriptives de l'état de l'élément identifié à la date d'approbation du PLUi Fiches non opposables ne comportant pas de prescriptions 	IV- REGLEMENT Partie 1 chapitre 4 - section 4.2
EB - Ensemble bâti 			Préserver les constructions en tant que telles et leur ordonnancement ainsi que l'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres		
CB - Continuité bâtie 	Pas de fiches		Préserver les fronts bâtis homogènes (façade...), les éléments construits marquant qualitativement l'alignement (murs, porches...)	-	
ECP - Ensemble cohérent patrimonial 	<ul style="list-style-type: none"> Morphologie et implantation des constructions Qualité urbaine et architecturale, qualité paysagère et écologique 	La démolition ne doit pas remettre en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble	Préserver la composition urbaine de l'ensemble Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans le respect des caractéristiques de l'ensemble	Fiches d'identification comprenant parfois des dispositions réglementaires spécifiques	IV-REGLEMENT Partie 2 Zone UDC Chapitre 4
ECU - Ensemble cohérent urbain 			Conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification.		

ZOOM SUR LES FICHES PATRIMONIALES

Exemple de fiches édifices, patrimoine urbain et rural (EPUR), ensembles bâtis (EB)

Fiches descriptives / non opposables
ne comportant pas de prescriptions

Pièce IV
Partie 3
Chapitre 3.2

Pièce IV
Partie 1
Chapitre 4
Section 4.2

PLU Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural
78327_PAT_047

Nom : Villa

Typologie : Villa
105 AVENUE DE PARIS

Etat : Bon et authentique PROTECTION : Remarquable

Genèse : Non renseigné

Période de construction	Non renseigné	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI
-------------------------	---------------	---------	---

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur une limite (1 côté)	
Qualité urbaine & architecturale	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
	Traitement de façade	Composition : Travées régulières
	Traitement de la toiture	Matériaux : Pierre meulière
Qualité paysagère & écologique	Forme : Complète	
	Matériaux : Ardoise	
Dispositions particulières : ferronneries gardes corps bandeau encadrements fenêtres chaînés		

PLUI approuvé / Protection du patrimoine architectural et paysager / Fiches de Protection Patrimoniale

1005 

► Je regarde

- Le degré de protection : un élément « exceptionnel » est interdit à la démolition et implique une attention renforcée quant à son évolution
- Les dispositions particulières qui identifient les particularités de l'édifice à prendre en compte (bandeau, corniche, volet, persienne...)

► J'évalue la valeur patrimoniale du bâtiment existant pour apprécier la pertinence du projet d'évolution proposé

- Respect des modénatures, de la composition architecturale...

► Je prends connaissance du règlement pièce IV partie 1 chapitre 4.2

Exemple de fiches des ensembles cohérents patrimoniaux (ECP), ensembles cohérents urbains (ECU)

Les prescriptions figurant dans les fiches ECU et ECP complètent ou se substituent aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée

Fiche d'identification avec dispositions réglementaires spécifiques

Pièce IV
Partie 3
Chapitre 3.2

Achères

Fiche de protection

Le Chêne Feuillu : de part et d'autre de la place
Olympe de Gouges

Ensemble Cohérent Urbain

78005_ECU_003

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions

Rapport à la rue et aux limites : petit parcellaire sauf rue Antoine Constant ou parcelles et constructions de plus grande taille et avenue César Franck petits collectifs à l'alignement à proximité de la place (R+3 toiture terrasse)

constructions en recul de la voie et généralement sur une seule limite séparative

Gapart : R+C à R+1

Composition : travées régulières

Qualité urbaine & architecturale

Traitement de la façade

Matériaux : enduit

Traitement de la toiture

Forme : deux pans

Matériaux : tuiles brunes

Qualité paysagère & écologique

Traitement des espaces libres : les espaces libres sont végétalisés

Clôtures : homogénéité des clôtures au sein d'une rue mais hétérogénéité d'une rue à une autre, aspect végétal toujours présent.

OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver cet espace remarquable situé le long de la forêt domaniale de Saint Germain-en-Laye, le gabarit et l'aspect des constructions et des clôtures seront sauvegardés.



► **Je regarde** les dispositions particulières qui sont des dispositions réglementaires spécifiques complétant ou se substituant à celles du règlement de la zone concernée (zone UDC pour les ECU)

► **J'évalue** la valeur patrimoniale de l'ensemble cohérent en consultant les objectifs de la fiche pour apprécier la pertinence du projet d'évolution proposé

- Préservation, mise en valeur...

► **Je prends connaissance** du règlement :

- Pièce IV partie 1 chapitre 4
- Pièce IV partie 2 chapitre 4 (règlement de zones)

PLU

Achères

78005_ECU_003



DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Qualité paysagère & écologique

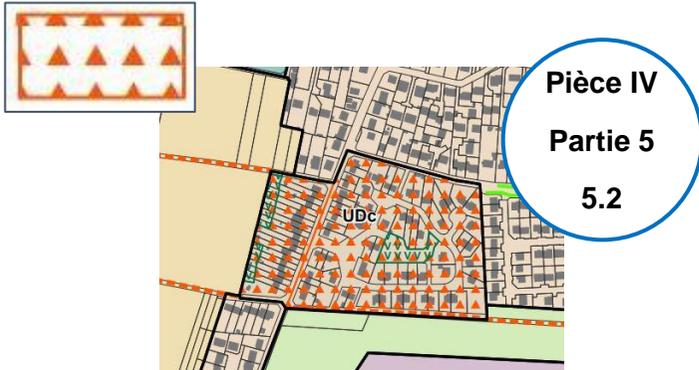
Clôtures : les clôtures végétales sont à privilégier et elles sont en harmonie avec celles existantes dans la rue : pas de clôture pleine mais à claire-voie doublée de haie ou uniquement haie. Toutefois, rue Maximilien Robespierre, les murs sont autorisés.



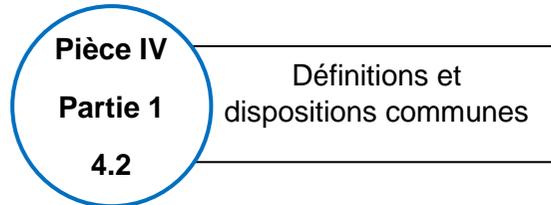
! double identification ECP / ECU + EPUR = les dispositions s'appliquent de façon complémentaire

COMMENT APPLIQUER LE REGLEMENT DU PLU QUAND...

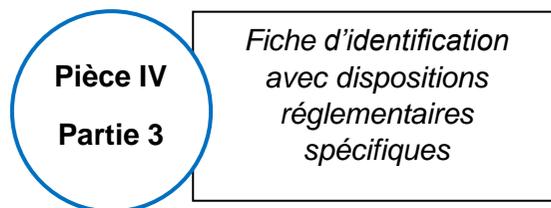
... mon projet se situe dans un ensemble cohérent urbain (ECU)



► Je prends connaissance des règles



► Je regarde si je dois répondre à certaines obligations

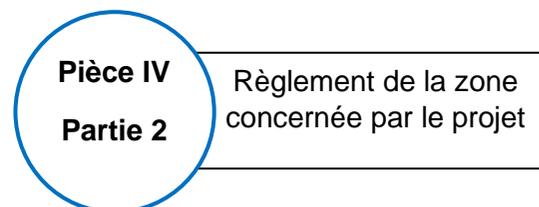
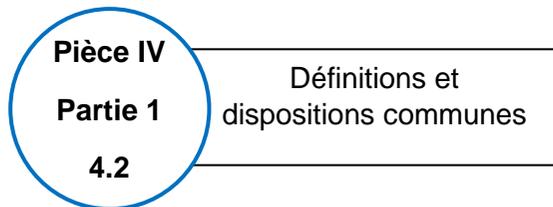


- **Je regarde les dispositions particulières** qui sont des dispositions réglementaires spécifiques **complétant ou se substituant à celles du règlement de la zone UDC**
- **J'évalue la valeur patrimoniale** de l'ensemble cohérent **en consultant les objectifs de la fiche** pour apprécier la pertinence du projet d'évolution proposé
 - Préservation, mise en valeur...
- **Je prends connaissance du règlement de la zone UDC**

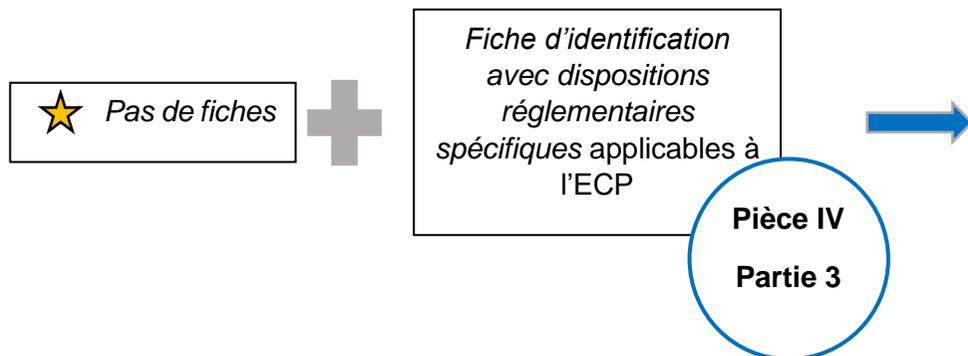
... mon projet concerne un édifice  (sans fiche) dans un ensemble cohérent patrimonial (ECP)



► Je prends connaissance des règles



► Je regarde si je dois répondre à certaines obligations



- Je regarde les dispositions particulières de la fiche ECP qui sont des dispositions réglementaires spécifiques complétant ou se substituant à celles du règlement de la zone concernée par le projet
- J'évalue la valeur patrimoniale de l'ensemble cohérent en consultant les objectifs de la fiche pour apprécier la pertinence du projet d'évolution proposé
 - Préservation, mise en valeur...
- Je porte une attention particulière sur la qualité propre du bâti concerné par le projet
- Je prends connaissance du règlement de la zone concernée

... mon projet concerne un édifice ★ (avec fiche) situé dans un périmètre monument historique (MH)



Pièce IV
Partie 5
5.2



Site « atlas
des
patrimoines »
(périmètre MH)

Pièce V
Liste

! Avis et autorisation
administrative de l'ABF
obligatoire et autorisation
d'urbanisme obligatoire

► Je prends connaissance des règles

Pièce IV
Partie 1
4.2

Définitions et
dispositions communes

Pièce IV
Partie 2

Règlement de la zone
concernée par le projet

► Je regarde si je dois répondre à certaines obligations

Protection nationale

Pièce V
Annexe



Fiches descriptives / non
opposables ne
comportant pas de
prescriptions

Pièce IV
Partie 3



► Je regarde

- Le **degré de protection** : un élément « exceptionnel » est interdit à la démolition et implique une attention renforcée quant à son évolution
- Les **dispositions particulières** qui identifient les particularités de l'édifice à prendre en compte (bandeau, corniche, volet, persienne...)

► J'évalue la valeur patrimoniale du bâtiment existant pour apprécier la pertinence du projet d'évolution proposé

- Respect des modénatures, de la composition architecturale...

► Je prends connaissance du règlement pièce IV partie 1 chapitre 4.2

La protection patrimoniale nationale pour tous...

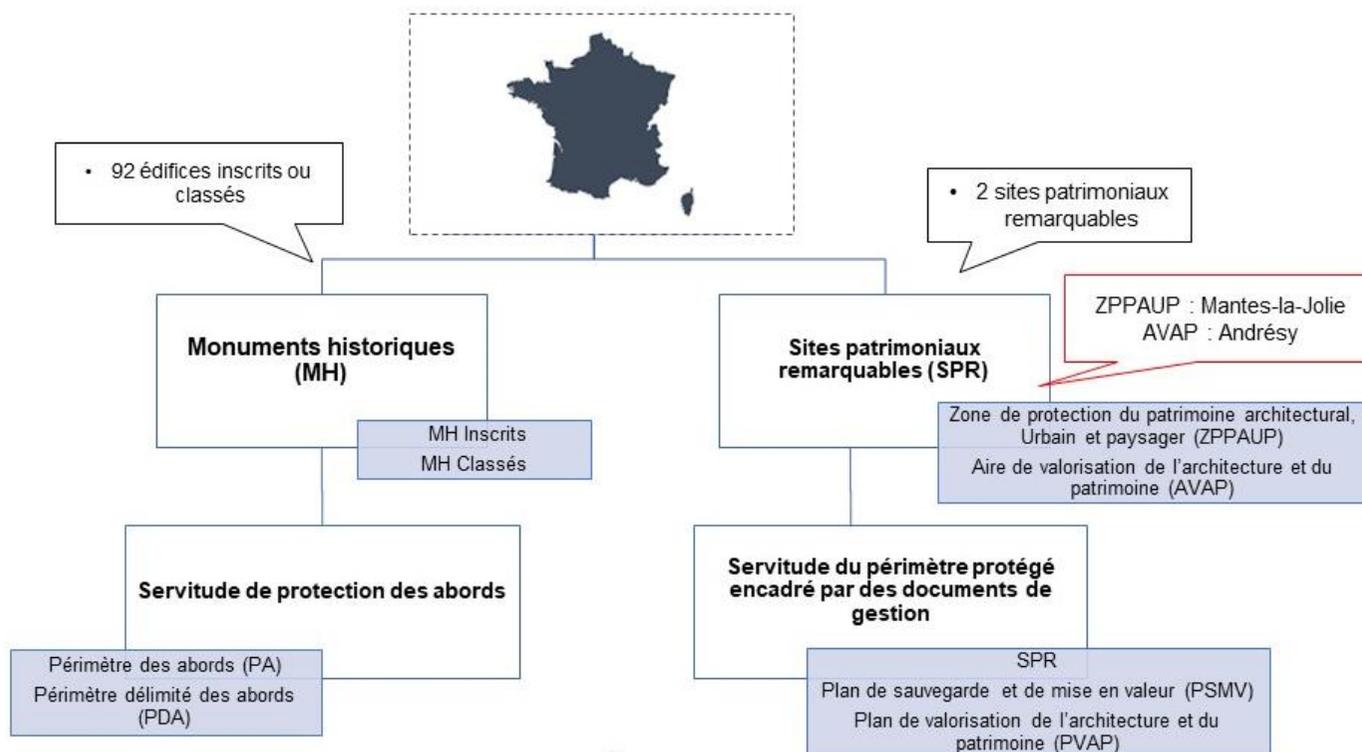
PROTECTIONS NATIONALES

Pièce V

Servitudes d'utilité publique (SUP)
(liste des éléments patrimoniaux nationaux)

V – Annexes

Plan des Servitudes d'utilité publique (SUP) :
- atlas des patrimoines
- Géoportail de l'urbanisme



Le PLUi de GPS&O ne dispose pas de plan des servitudes d'utilité publique (SUP) par commune.
Les SUP sont consultables sur le site Géoportail de l'urbanisme en version dématérialisée.

Les abords des périmètres de monuments historiques

