

PARVENU LE

20 DEC. 2023

SOUS-PRÉFECTURE  
78 MANTÈS LA JOLIE

**PLUi**  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble  
Grand Paris Seine & Oise

PLUI APPROUVE VU POUR ÊTRE  
ANNEXE A LA PRESENTE  
DELIBERATION DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE EN DATE DU  
16/01/2020

PARVENU LE

20 JAN. 2020

SOUS-PRÉFECTURE  
78 MANTÈS LA JOLIE

Le Président  
Philippe TAUTOU



## IV – REGLEMENT

### Partie 3 – Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager 3.1 Introduction

. Délibération CC\_2023-12-14\_39  
la modification générale n°1 du PLUi.

du 14 décembre 2023 portant approbation de

[construireensemble.gpseo.fr](http://construireensemble.gpseo.fr)





# INTRODUCTION

## **A. Champs d'application et dispositions réglementaires**

### **1/ Contexte**

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont localisés ou délimités aux plans de zonage les éléments ou ensembles identifiés pour leurs qualités d'ordre culturel, historique architectural ou paysager.

Cette identification est déclinée en plusieurs catégories regroupant les éléments patrimoniaux selon leur nature et leurs caractéristiques (cf. tableau ci-après).

Chacun de ces éléments ou ensembles, à l'exception de ceux qui relèvent des continuités bâties, fait l'objet d'une fiche d'identification qui figure dans la partie 3 du règlement (document 3.2). Ces fiches précisent les caractéristiques essentielles qui fondent l'intérêt patrimonial du ou des élément(s) considéré(s).

### **2/ Objectif de la protection :**

Il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 4 (paragraphe 4.2.2).

### **3/ Effets de la protection :**

Les travaux réalisés sur les éléments ou ensembles bâtis identifiés au titre du patrimoine sont soumis à un régime d'autorisation particulier. Il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 4 (paragraphe 4.2.3).

En outre, des dispositions spécifiques prévues par le PLUi leurs sont applicables (cf. paragraphe C ci-après)

## B. Catégories des éléments identifiés

### 1/ Classement des éléments patrimoniaux

	Catégories	Caractéristiques	Typologie	Degré d'intérêt	Fiches partie 3.2 du règlement
	Edifices, Patrimoine urbain et rural (EPUR)	Bâtiments (châteaux, villas, bâtiments industriels...) Eléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifices d'architecture traditionnelle : maison rurale, maison de bourg, maison avec boutique, bâtiment agricole, moulin, corps de ferme, château</li> <li>• Edifices d'architecture classique, de villégiature : maison de notable, villa, pavillon</li> <li>• Edifices d'architecture moderne et contemporaine, immeuble de ville, immeuble collectif, bâtiment industriel</li> <li>• Patrimoine urbain et rural</li> </ul>	Deux classifications : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remarquable</li> </ul> Constructions qui présentent un intérêt architectural et qui concourent à la qualité urbaine et paysagère du tissu bâti dans lequel elles s'intègrent <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exceptionnel</li> </ul> Constructions qui, par la richesse de leur architecture, par la qualité de leur préservation, par leur singularité, ou leur valeur exemplaire, constituent des éléments patrimoniaux majeurs du territoire	Fiche d'identification pour chaque édifice, élément ou ensemble précisant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• typologie</li> <li>• degré d'intérêt</li> <li>• caractéristiques</li> </ul> Les édifices sont localisés sur le plan de zonage par une étoile qui peut être rouge ou orange, mais seule l'étoile rouge renvoie à une fiche patrimoine.
	Ensembles bâtis (EB)	Groupement de bâtiments constituant un ensemble harmonieux			
	Continuités bâties (CB)	Linéaires de façades homogènes Murs de pierre Porches, portails...			
	Ensembles cohérents patrimoniaux (ECP)	Quartiers à caractère patrimonial d'habitat pavillonnaire ou collectif, composés par un plan d'ensemble structuré (cités jardin, centres anciens)			Fiche d'identification pour chaque ensemble, comprenant parfois des dispositions réglementaires spécifiques. Des édifices dans un ensemble (étoile rouge ou orange) peuvent être identifiés dans les ECP. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.
	Ensembles cohérents urbains (ECU)	Composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions			Fiche d'identification pour chaque ensemble, comprenant des dispositions réglementaires spécifiques qui complètent ou se substituent à celles du règlement de la zone Udc dans laquelle sont classés ces ensembles Des édifices peuvent être identifiés dans les ECU (étoile rouge ou orange). L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

## 2/ Représentation graphique :

La qualité urbaine et paysagère, protection du patrimoine bâti		
Légende des plans de zonage	Commentaires	Dispositions spécifiques à consulter
<p><b>La qualité urbaine et architecturale</b></p> <p>★ <b>Edifice patrimoine urbain et rural avec fiche</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification d'environ 2620 constructions (châteaux, villas, bâtiments industriels...) et éléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...)</li> </ul>	<p>Les dispositions spécifiques applicables pour ces ensembles et éléments en vue de leur préservation et de leur mise en valeur figurent dans la partie 1 du règlement, au chapitre 4, sous-section 4.2.</p> <p>En outre des fiches établies pour chaque :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- édifice identifié par une étoile rouge,</li> <li>- ensemble bâti et ensemble cohérent patrimonial,</li> <li>- ensemble urbain cohérent</li> </ul> <p>Ces fiches sont réunies dans la partie 3.2 du règlement.</p> <p>Ces fiches fournissent les éléments de compréhension de la nature de la préservation à mettre en œuvre. Elles peuvent, pour les ECP et les ECU, contenir des dispositions venant compléter ou se substituer à certaines dispositions du règlement de la zone dans laquelle ces ensembles sont situés (cf. paragraphe C ci-après)</p> <p>S'agissant des ensembles cohérents urbains (ECU), ceux-ci sont régis par une zone spécifique, la zone UDC.</p>
<p> Ensemble bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification d'environ 430 groupements de bâtiments constituant un ensemble harmonieux</li> </ul>	
<p> Continuité bâtie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification d'environ 650 linéaires de façades homogènes, murs de pierre, porches et portails</li> </ul>	
<p> Ensemble cohérent</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification d'une cinquantaine d'ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) et de plus de 50 ensembles cohérents urbains (ECU).</li> </ul>	
<p>★ <b>Edifice patrimoine urbain et rural dans un ensemble sans fiche</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification d'environ 600 édifices à caractère patrimonial, situés notamment au sein d'un ensemble bâti ou d'un ensemble cohérent, ne faisant pas l'objet de fiche.</li> </ul>	

## **C. Définitions des catégories**

### **1/ EDIFICES, PATRIMOINE URBAIN ET RURAL (EPUR)**

- **Les édifices sont définis par typologie** : maison rurale, maison de bourg, maison avec boutique, pavillon, villa, maison de notable, immeuble de ville, immeuble collectif, bâtiment industriel, bâtiment agricole, moulin...
- **Le patrimoine urbain et rurale à savoir** : les calvaires, les lavoirs, les fontaines...,

**2/ ENSEMBLES BÂTIS** : groupement de bâtiments constituant un ensemble harmonieux : corps de ferme, châteaux...

**3/ CONTINUITÉ BÂTIE** : mur, porche, portail, linéaire de façade,

**4/ ENSEMBLES COHÉRENTS** répartis en deux sous-catégories :

- **Les Ensembles Cohérents Patrimoniaux (ECP)** : îlot ou quartier patrimonial de caractère historique sur le plan architecturale (centre-ancien, cité-jardin...)
- **Les Ensembles Cohérents Urbain (ECU)** : tissu pavillonnaire ordonnancé sur le plan morphologique régi par le règlement de la zone UDC.

## D. Définitions des typologies architecturales

### 1/ Identité et illustration des typologies

	<p>1</p>  <p>Maison rural</p>	<p>2</p>  <p>Maison de bourg</p>	<p>3</p>  <p>Maison avec boutique</p>	<p>4</p>  <p>Pavillon</p>
Edifice, Patrimoine Urbain & Rural (EPUR)	<p>5</p>  <p>Villa</p>	<p>6</p>  <p>Maison de notable</p>	<p>7</p>  <p>Immeuble de ville</p>	<p>8</p>  <p>Bâtiment industriel, artisanal</p>
	<p>9</p>  <p>Bâtiment agricole, moulin</p>	<p>10</p>  <p>Immeuble collectif</p>	<p>11</p>  <p>Patrimoine urbain &amp; rural</p>	
	<p>12</p>  <p>Corps de ferme</p>	<p>13</p>  <p>Domaine, château</p>	<p>14</p>  <p>Cour commune</p>	
Continuité Bâtie (CB)	<p>15</p>  <p>Mur</p>	<p>16</p>  <p>Porche &amp; portail</p>	<p>17</p>  <p>Linéaire de façade homogène</p>	

Une même typologie peut être classée dans la catégorie des ensembles bâtis (EB) comme dans celle des édifices, patrimoines urbains et ruraux (EPUR).

## **C. Articulation des dispositions réglementaires applicables**

### **Rappel du paragraphe 4.2.3.2 de la partie 1 du Règlement**

**Sont applicables aux éléments identifiés au titre du patrimoine :**

- Les dispositions de la partie 1 du règlement et plus spécifiquement celles visées ci-avant,
- Le règlement de la zone dans laquelle se situe l'élément identifié (partie 2 du règlement), et éventuellement les orientations d'une OAP,
- Les dispositions particulières figurant, le cas échéant, dans les fiches établies pour chaque élément identifié (partie 3 du règlement).

**Ces dispositions s'appliquent de façon cumulative.**

Toutefois, les dispositions du paragraphe 4.2.4 de la partie 1 du règlement, ainsi que pour les ECP et les ECU les prescriptions figurant dans les fiches, viennent compléter ou se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. Elles sont substitutives lorsque les dispositions du règlement de zone et les prescriptions prévues au paragraphe 4.2.4 ou dans la fiche ne sont pas applicables concomitamment.

## **D. La particularité de la réglementation des Ensembles Cohérents Urbains (ECU)**

Les ECU disposent d'un règlement de zone propre identifiée graphiquement par le zonage UDc.

Les fiches établies pour chacun de ces ensembles figurent dans la partie 3-2 du règlement.

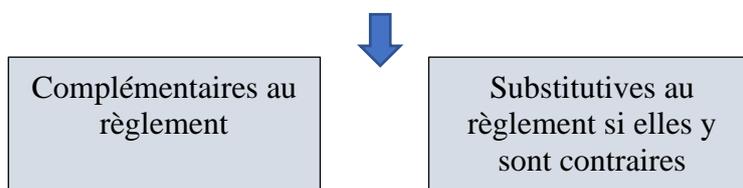
## **E. L'objet des fiches – partie 3-2 du règlement**

Le contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré.

Il convient de préciser que les photographies intégrées dans les fiches sont prises depuis l'espace public.

**Lorsque des prescriptions figurent dans les fiches (uniquement pour les ensembles cohérents urbains et les ensembles cohérents patrimoniaux), ces dispositions viennent soit compléter, soit se substituer, aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés.**

Les prescriptions figurent dans les fiches des ECU ou ECP peuvent être :



A noter que les ECP et les ECU peuvent être concernés par l'identification sur le plan de zonage communal d'EPUR soit par une étoile rouge (EPUR avec fiche) soit par une étoile orange (EPUR dans un ensemble sans fiche).

**Ces dispositions s'appliquent de façon complémentaire.**

**Du fait de cette double identification (ECP ou ECU et EPUR), la protection se trouve renforcée.**

Pour les EPUR sans fiche, repérés aux plans de zonage communaux par une étoile orange, ce sont les dispositions réglementaires prévues dans le chapitre 4-2 de la partie 1 du règlement qu'il convient d'appliquer en complémentarité avec les dispositions réglementaires applicables à l'ECP ou l'ECU. L'objectif est d'attirer l'attention sur ces édifices identifiés, particulièrement en cas de projet les concernant.

## **F. Organisation et classement des fiches de protection patrimoniale (partie 3.2)**

La partie 3.2 s'organise par :

- Un sommaire général par commune
- Un dossier par commune avec pour chacune un sommaire détaillé renvoyant aux fiches ordonnées par commune et classées par adresse (le nom devance la nature de la voie) et par catégorie patrimoniale :
  - ✓ 1 - Édifices, Patrimoine Urbain et Rural (EPUR),
  - ✓ 2 - Patrimoine urbain et rural
  - ✓ 3 - Ensemble Bâti (EB)
  - ✓ 4 - Ensemble Cohérent Patrimonial (ECP)
  - ✓ 5 - Ensemble Cohérent Urbain (ECU)