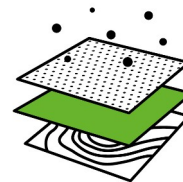




**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**PLANIF
TERRITOIRES**
Imaginons ensemble
nos territoires de demain

Réseau « Planif Territoires » du 28 juin 2023

Exemples d'intégration du volet patrimoine architectural dans les différentes pièces des PLU(i)

Audrey.hausler@developpement-durable.gouv.fr

L'action des collectivités en matière d'urbanisme doit tendre vers un équilibre entre la protection du patrimoine et les différentes politiques du territoire : habitat, économie, risques, énergie, gestion de l'espace / de la nature ... L.101-2 du CU

La délibération d'élaboration ou de révision du PLU précise les objectifs poursuivis et fixe les modalités de concertation.

La protection du patrimoine est abordée au sein des pièces suivantes :

**1. Rapport
de présentation**

2. PADD

**3. Règlement
*Conformité***

**4. OAP
*Compatibilité***

Une annexe du règlement peut spatialiser les éléments patrimoniaux recensés, et les protections correspondantes → PLU de Paris.

Les annexes du PLU listent les SUP, dont les Monuments historiques.

L'autorité environnementale, les personnes publiques associées et l'enquête publique pourront émettre des recommandations sur le patrimoine. Enfin, la volonté de modifier / supprimer des éléments protégés au titre du L.151-19 doit faire l'objet d'une procédure de révision du PLU (même procédure que élaboration).

1. Rapport de présentation

Les éléments patrimoniaux présents sur le territoire sont mentionnés au sein du diagnostic
Si l'identification résulte du libre choix des collectivités, elles doivent s'efforcer de justifier les choix en matière de patrimoine (au sein du règlement mais aussi des différentes OAP).

Extraits du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

« L'Eurométropole de Strasbourg est riche d'un patrimoine architectural vernaculaire, industriel et militaire. Si le premier est reconnu, les patrimoines industriel et militaire souffrent d'un manque de reconnaissance. La ceinture des forts, les bâtiments militaires des glacis, les bâtiments industriels des quartiers sud de Schiltigheim ou du Port Autonome sont autant de ressources culturelles qui présentent un véritable potentiel. Ces éléments patrimoniaux sont autant de leviers pour valoriser les quartiers et les territoires »
(Tome 1 : Diagnostic - Titre « Le patrimoine urbain, un levier de valorisation des quartiers et des territoires »).

En sus, le diagnostic réalise en une « *typo-morphologie des espaces bâtis* », l'Eurométropole estimant : « *qu'elle contribue, à définir le règlement, qui va, selon les situations, protéger la valeur patrimoniale et paysagère d'un ensemble urbain [...]* ». Les choix patrimoniaux effectués dans les OAP sont recensés.

Certaines collectivités recourent à un inventaire du patrimoine bâti, souvent réalisé par un architecte historien. Le juge peut contrôler la méthodologie employée et le caractère exhaustif du recensement → Etude ANR.

2. PADD : orientations patrimoniales

Il évoque les secteurs à développer, à renouveler, à requalifier ou à préserver (habitat, activité économique, touristique, secteurs historiques à mettre en valeur.

PLU de Nîmes - Orientation 1 : *UNE VILLE PATRIMONIALE, SOLIDAIRE ET RÉSILIENTE*

Orientation 1.1 : MISER SUR LE PATRIMOINE POUR ASSEOIR LE RAYONNEMENT DE NÎMES.

« L'histoire, qu'elle soit antique, médiévale, moderne ou contemporaine, a marqué la ville de Nîmes et légué des traces et trames architecturales et urbaines qui en font son originalité et sa renommée.

La ville d'aujourd'hui recèle de nombreux quartiers, véritables villages dans le tissu urbain, aux ambiances spécifiques et développant un vivre ensemble indéniable. De même, le massif des garrigues encercle la ville et la pénètre jusqu'aux portes du cœur historique offrant aux habitants un cadre de vie et de loisirs spécifique et recherché. La protection, la mise en valeur et la transmission de ces richesses pour les nîmois, les visiteurs et les générations futures constituent un enjeu majeur pour la Ville ».

2. PADD : orientations patrimoniales

Afin de « Mettre en scène et valoriser le patrimoine urbain », le PADD du PLU de Nîmes prévoit de :

- Protéger les éléments bâtis remarquables et la trame urbaine.*
- Parfaire la connaissance en matière de richesse patrimoniale.*
 - Préserver l'identité et la typicité des quartiers.*
 - Veiller à la cohérence des alignements du bâti.*
 - Permettre l'adaptation de la ville aux contraintes*
- Faciliter l'insertion urbaine de projets contemporains architecturaux »*

3. REGLEMENT

Le règlement traduit de manière opérationnelle les choix et orientations préalablement formulés. Le juge peut sanctionner une trop forte disproportion entre la richesse patrimoniale d'un territoire (e.p si avérée par des inventaires du patrimoine) et la faible protection dans le document réglementaire (Etude ANR de 2019 sur les PLU).

L.151-18 « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

L.151-19 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

→ La définition de catégories pour les bâtiments, ensembles, espaces recensés permet d'édicter des règles adaptées aux différents patrimoine, le plus souvent interdire les démolitions et les modifications importantes ou les réglementer.

/!\ pas de possibilité d'interdire l'usage de certains matériaux, sauf dans les secteurs faisant l'objet d'une protection particulière, tels que les sites patrimoniaux remarquables.

PLUi de Grenoble Alpes Métropole

Au sein des **patrimoines exceptionnels** (éléments de caractère monumental présentant des qualités esthétiques et techniques les démarquant du tissu bâti local) :

- sont interdits : les démolitions, l'extension sur les façades principales, les surélévations et les modifications volumétriques, les ajouts et les suppressions de percements ;
- est exigé : la conservation de la forme, des proportions des ouvertures, des systèmes d'occultation et décors.

Il en va de même au sein des **patrimoines remarquables** (éléments reflétant la richesse et la diversité historique et culturel du patrimoine) à l'exception des extensions, qui sont autorisées dans le respect de l'architecture du bâtiment.

Les **patrimoines intéressants** (éléments du paysage quotidien, témoins des traditions et histoires locales) sont moins contraints : démolitions permises après instruction, ajouts ou suppressions de percements sous conditions.

En sus, un fascicule dédié au patrimoine énonce, sur chaque secteur ou élément identifié, des règles particulières.

4. OAP : un dispositif de protection additionnel

Elles peuvent contribuer à mettre en avant la stratégie patrimoniale du territoire vis à vis d'un patrimoine spécifique.

PLU d'Angers Loire Métropole

« Les enjeux patrimoniaux et paysagers sont une des priorités du PLUi d'Angers Loire Métropole. La question du Val de Loire patrimoine mondial fait l'objet d'une OAP spécifique aux sept communes Unesco de la métropole. Elle restitue les logiques patrimoniales intercommunales et définit les orientations-cadres garantissant la valorisation du Val de Loire patrimoine mondial ».

Les OAP peuvent contribuer à la traduction des objectifs du PADD en faveur d'une meilleure prise en compte du patrimoine bâti, au sein des projets, en comportant des orientations sur le patrimoine, les formes urbaines.

PLU de Rennes Métropole

En lien avec les questions de préservation des paysages et de la trame verte et bleue, les OAP définissant six « ambiances » urbaines dans lesquelles les projets doivent s'inscrire, en protégeant un certain nombre de constructions : centre-bourgs, maisons et jardin, campagne, ensembles historiques et paysagers etc.

Les OAP peuvent être sectorisées dans la perspective de projets d'aménagement à venir, et comprennent des schémas d'aménagement de principe, le cas échéant graphique.

Enfin, de nombreux PLU contiennent des OAP variées avec des dispositions spécifiques sur le patrimoine bâti, e.p : « centralités », « entrées de villes ».

Quid du cahier de recommandations architecturales ?

Le cahier de recommandations architecturales ne fait pas partie des pièces du PLU listées par le CU. Le 2 juin 2023, le Conseil d'Etat a précisé que :

« Les dispositions de ce dernier "ne font pas obstacle à ce que le règlement du [PLU] renvoie à [ce type de document], adopté selon les mêmes modalités procédurales, le soin d'explicitier ou de préciser certaines des règles figurant dans le règlement auquel il s'incorpore ».

Un cahier de recommandations architecturales ne s'imposer à une demande d'autorisation d'urbanisme qu'à la condition que :

- 1 - Le règlement du PLU renvoie à ce cahier ;
- 2 - Ce cahier doit être adopté selon les mêmes modalités procédurales que le PLU ;
- 3 - L'objet de ce cahier ne peut être que le suivant : *"explicitier ou préciser certaines des règles figurant dans le règlement auquel il s'incorpore"* ;
- 4 - Le cahier ne peut, ni contredire ni méconnaître les règles figurant déjà dans le PLU.

En sus : *« Il n'appartient pas à l'autorité compétente pour instruire et délivrer un permis de construire d'imposer des formalités non prévues par le code de l'urbanisme pour la mise en œuvre de l'autorisation délivrée (en l'espèce « un avis préalable de la commune »).*