



4-1-3

# REGLEMENT ECRIT

## PARTIE 3 : PATRIMOINE BATI

p

Projet de PLUi – Dossier d'arrêt – Conseil de territoire du 19 mars 2019





4-1-3-1

# REGLEMENT ECRIT

## PARTIE 3 : PATRIMOINE BATI

### > PREAMBULE

Projet de PLUi – Dossier d'arrêt – Conseil de territoire du 19 mars 2019



## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>L'identification du patrimoine bâti.....</b>	<b>3</b>
1.1	Le plan patrimoine .....	3
1.2	Les fiches patrimoine .....	3
<b>2</b>	<b>La portée juridique de la protection du patrimoine bâti.....</b>	<b>3</b>
2.1	Le cadre général.....	3
2.2	Les éléments bâtis patrimoniaux.....	4
2.3	Les ensembles et séquences patrimoniaux .....	5

# 1 L'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE BATI

La Partie 3 du règlement écrit du PLUi identifie le patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur en application des articles L 151-19 et R 151-41 3° du code de l'urbanisme.

Elle a vocation à identifier les bâtiments ou ensembles bâtis à caractère patrimonial à préserver et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique, architectural et/ou culturel.

## 1.1 Le plan patrimoine

**Pour savoir si un terrain est concerné par une protection patrimoniale du PLUi, il convient de se reporter au plan patrimoine du règlement graphique du PLUi (Document n°4-2-4), qui comprend :**

- un plan de situation général à l'échelle du territoire de Plaine Commune ;
- des zooms communaux ou infracommunaux à l'échelle 1/3500.
- Le plan patrimoine comporte les indications suivantes :
- la délimitation des éléments ou ensembles identifiés ;
- un numéro de référence (par exemple : STA038), qui renvoie à la fiche correspondante.

## 1.2 Les fiches patrimoine

**Chaque élément ou ensemble bâti identifié fait l'objet d'une fiche (Document n°4-1-3-2).**

**Il convient de prendre connaissance du contenu de cette fiche avant tout projet.**

Les fiches sont classées par commune.

Pour chaque élément ou ensemble bâti figure le ou les motifs ayant fondé son identification : historique, architectural et/ou culturel. Une description synthétique de ses caractéristiques architecturales peut également préciser les éléments qu'il est nécessaire de préserver et de mettre en valeur. Des prescriptions ou recommandations particulières peuvent par ailleurs préciser les modalités de préservation adaptées. Enfin, une ou plusieurs photographies permettent de visualiser le ou les bâtis concernés.

# 2 LA PORTEE JURIDIQUE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

## 2.1 Le cadre général

**Tous les éléments bâtis de patrimoine identifiés dans ce document sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :**

- permis de construire pour tous les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ordinaire (article R 421-17-1-d du code de l'urbanisme) ;
- permis de démolir pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie de la construction (article R 421-28-e) ;
- déclaration préalable pour l'édification d'une clôture\* et le ravalement des façades (article R 421-12 du code de l'urbanisme).



- les autres travaux, y compris les changements de destination\* non soumis à un permis de construire ou de démolir, sont soumis une déclaration préalable (application des articles R 151-41-3°, R 421-17-d, R 421-23-h et R 424-5-2 du code de l'urbanisme).
- en application de l'article L 111-17 du code de l'urbanisme, les constructions ainsi identifiées au titre du patrimoine ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L 111-16 du même code qui interdit de s'opposer à l'utilisation de certains matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice ou de l'ensemble telle qu'elle est décrite dans sa fiche d'identification.

**En outre, les travaux exécutés sur des éléments ou ensembles bâtis patrimoniaux identifiés par le PLUi doivent respecter :**

- **les prescriptions ou recommandations éventuellement prévues dans les fiches patrimoine ;**
- **les autres dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi.**

## 2.2 Les éléments bâtis patrimoniaux

Le plan patrimoine identifie tout d'abord des constructions ou des éléments bâtis isolés.

Chaque élément est présenté dans la fiche patrimoine qui le localise et peut le décrire sommairement et préciser les prescriptions et/ou recommandations particulières qui lui sont applicables.

Les prescriptions sont des dispositions réglementaires tandis que les recommandations constituent un guide pour la conception d'un projet dans ces ensembles.

Tous les éléments bâtis de patrimoine identifiés dans ce document sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol. Tout projet concourt à mettre en valeur ou révéler les caractéristiques historiques, architecturales et/ou culturelles de la construction, y compris par un recours à l'architecture contemporaine :

- les constructions\* nouvelles, les extensions\* ou les travaux d'aménagement, sont conçus en s'appuyant sur les caractéristiques qui fondent l'intérêt de l'élément, telles qu'elles sont décrites dans la fiche (Document n°4-1-3-2) ;
- les éléments de décor des façades\* de la construction\* ou des espaces libres\* (grilles, clôtures\*...) sont intégrés au projet. Le projet concourt à la mise en valeur des détails existants présentant un intérêt patrimonial (éléments de décors, garde-corps, grilles, clôtures\*...)
- les matériaux utilisés (couvertures, menuiseries, enduits...) sont choisis pour être adaptés aux caractéristiques de l'élément bâti.

Une démolition partielle peut être envisagée :

- dans le cas de parties de construction de moindre intérêt au regard des caractéristiques de l'élément considéré et dans le cadre d'un projet global le valorisant ;
- dans l'objectif d'une meilleure fonctionnalité des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.

## 2.3 Les ensembles et séquences patrimoniaux

Les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial sont des groupes de plusieurs constructions constituant des ensembles ou des séquences urbaines cohérents, dont l'intérêt principal peut résider tant dans les caractéristiques individuelles des constructions que dans la cohérence générale de l'ensemble qu'elles forment.

Chaque ensemble bâti patrimonial est présenté dans une fiche qui le localise (Document n°4-1-3-2), peut le décrire sommairement et peut préciser des prescriptions et/ou recommandations particulières qui lui sont applicables.

Les prescriptions sont des dispositions réglementaires tandis que les recommandations constituent un guide pour la conception d'un projet dans ces ensembles.

Dans les ensembles bâtis patrimoniaux, il s'agit essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions.

Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions, garantit de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles.

Les constructions nouvelles, les extensions ou les travaux d'aménagement, sont conçus pour concourir à une mise en valeur des caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales, de l'ensemble, ainsi qu'à la préservation des caractéristiques et la valorisation de l'ordonnancement du bâti et des espaces non bâtis organisant ledit ensemble, tout en assurant un développement respectueux de l'identité des lieux.

Les démolitions-reconstructions, partielles ou totales, ainsi que le recours à l'architecture contemporaine, peuvent être envisagés dès lors qu'ils répondent aux objectifs de préservation et de valorisation définis ci-dessus, compte tenu des caractéristiques de la construction et du périmètre considérés.