



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)

Urbanisme ISSN 2492-9743 n°21 – māj 8 avril 2020 – France POULAIN

Protection d'un MH et articles d'un PLU

Le département de l'Eure est riche d'un patrimoine qu'il est nécessaire de préserver à la fois de manière directe en l'entretenant régulièrement et en opérant les mesures de restauration nécessaires et à la fois en préservant son environnement. Celui-ci est constitué d'une zone de proximité constituant « l'écrin » du monument, d'une zone de covisibilité englobant un secteur plus large et d'une troisième zone composée de la surface restante non en covisibilité mais bien dans le périmètre de 500m.

Il est toujours possible de réaliser un Périmètre de Protection Modifié pour mettre en adéquation la réalité du terrain et le périmètre de protection (et donc sortir du périmètre imposé automatiquement de 500m, voir à ce propos, Les Essentiels Urbanisme n°17).

L'article 11 d'un document d'urbanisme est celui qui, classiquement, comprend les éléments relatifs à l'esthétique et à l'aspect extérieur des constructions. Mais l'expérience montre que l'important vient d'une cohérence entre l'ensemble des articles d'un règlement. Nous avons donc privilégié pour cette fiche de relever les 4 grands principes que nous mettons en oeuvre lors de l'émission d'avis visant à la préservation du caractère traditionnel et local de chaque territoire supportant un monument historique.

Ces 4 grands principes correspondent aux éléments que nous souhaitons voir pris en compte dans les documents d'urbanisme au titre de la qualité architecturale et de la préservation des territoires à forte valeur patrimoniale, avec :

L'implantation de nouvelles constructions est différente selon que l'on se trouve en centre bourg ou dans de nouveaux lotissements. En centre bourg, on favorisera l'implantation dans la continuité de l'existant avec notamment une analyse particulière de l'alignement sur voirie ou en limite parcellaire. Dans les nouveaux lotissements, les constructions seront certes en milieu de parcelle, mais un soin particulier sera apporté aux clôtures et aux plantations présentes sur les parcelles.

La volumétrie doit être simple. Il faut veiller à une conservation des lignes de faitage (ne pas autoriser les constructions qui dépasseraient les volumes existants). Pour les nouvelles constructions, il est nécessaire veiller à préserver les volumes traditionnels, plutôt rectangulaires et allongés. Le rapport 1,7 entre la largeur et la longueur est la norme pour une chaumière. Il faut en particulier proscrire les volumes en V, W ou Y pour privilégier les volumes en I, T, L.

Les matériaux de toiture doivent être dans la lignée de l'existant. Pour les volumes principaux, on privilégiera l'ardoise en 24x32 et la tuile cuite plate à 20u/m². Pour les tuiles, les teintes doivent être plutôt brun-jaune dans la vallée de l'Epte, rouge vieilli sur la frontière de l'Avre et brun vieilli pour le reste du département. La tuile de teinte ardoisée doit être proscrite (cf. Fiche Les Essentiels Conseil n°4).

La modénature des façades doit reprendre les modèles déjà présents. Il est donc très important de faire un développé des façades du centre bourg pour en comprendre l'essence : soubassement en briques, corniche, encadrement de fenêtres, essentage...

L'utilisation de matériaux spécifiques pour la restauration inscrite dans un règlement de PLU pose la question -pour l'instant non tranchée par le Conseil d'Etat (ou plus simplement le Code de l'Urbanisme) de la possibilité ou non pour un document d'urbanisme d'indiquer une nature de matériaux plutôt qu'une autre. Certes, cela est souvent fait dans les documents d'urbanisme mais aucune indication expresse

n'existe dans le Code de l'Urbanisme. Pour l'instant, seule la cour administrative de Lyon a jugé très explicitement que les PLU peuvent prescrire l'utilisation de certains matériaux pour les constructions (CAA Lyon 10 mai 2011, Commune de Bard, req. n°09LY0 0729, Contr.-Urba n° juill. 2011, comm. 101, X. Couton). Si toutefois les PLU ne sont pas explicitement autorisés à prescrire des matériaux, ce n'est pas le cas des prescriptions que peuvent être amené à prendre les ABF dans leurs avis.

**** L'UDAP apporte conseil et expertise durant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme notamment par la relecture des articles 11 qui lui sont présentés.***

Notons également que :

Article L151-7 « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; (...) 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Article L151-17 « Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

Article L151-18 « 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 et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

Article L151-20 « Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le règlement peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie. »

Article L151-25 « Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le règlement peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant des règles qu'il fixe pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone. Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées. Le règlement fixe la densité maximale de construction dans ces secteurs. En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au fichier immobilier. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat. »