

APPROCHE REGLEMENTAIRE DE LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER PAR LE PLU

Chantal AUSSEUR-DOLLEANS
Architecte-urbaniste conseiller
CAUE 95

Nous allons avant donner la parole aux communes et aux bureaux d'étude, examiner rapidement ce que dit le code de l'urbanisme de la relation plan local d'urbanisme / patrimoine architectural, urbain et paysager.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE CONSTITUE BIEN UN DES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme doivent assurer

- **La protection des sites et des paysages naturels**
- **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti.**

Article L.121-1 du code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. »

IL Y A TOUT D'ABORD, CE QU'ON APPELLE LE « PATRIMOINE PROTEGE » DONT LE PLAN LOCAL D'URBANISME DOIT ASSURER LA CONSERVATION

Il s'agit des servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine culturel.

Elles sont identifiées à **l'annexe de l'article R.126-1 du code de l'urbanisme.**

Il s'agit :

- Des **monuments historiques** inscrits et classés
- Et de ce que l'on appelle les « espaces protégés » :
 - Les **périmètres de protection des abords de monuments historiques**
 - les **sites classés et inscrits**
 - les **zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager** (ZPPAUP)
 - les **aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine** (AVAP) qui ont remplacé récemment les **ZPPAUP**.

Ces protections sont régies par les dispositions du code du patrimoine.

Ce patrimoine protégé est très important dans le département du Val d'Oise. On trouve en effet dans le Val d'Oise:

- 317 immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques (essentiellement églises et châteaux)
- 42 sites inscrits (essentiellement de grands paysages naturels et ruraux)
- 8 sites classés (plus ponctuels)
- 5 ZPPAUP : Auvers sur Oise, Boisemont, Cergy, Gonesse, Enghien-les-Bains, Pontoise

184 communes sur les 185 communes du département sont concernées par une ou plusieurs de ces protections soit 75% du territoire du département.

Cette question de la prise en compte de ce patrimoine protégé par les plans locaux d'urbanisme ne sera pas traitée de façon exhaustive dans cette conférence.

En effet, cela demanderait de préciser les objectifs et les enjeux de chacune de ces protections ainsi que les différentes façons dont ces enjeux se déclinent en fonction de la nature des espaces protégés : espaces naturels, ruraux ou urbains... Nous n'avons pas le temps de le faire aujourd'hui, mais ce sujet pourrait, s'il intéresse certains d'entre vous, faire l'objet d'une conférence ultérieure.

Nous aurons cependant un aperçu tout à l'heure :

-de la façon dont un PLU peut **renforcer la protection d'un site inscrit** et **préciser les modalités de protection des abords d'un monument historique**, avec l'exemple de **Bessancourt**,

- de l'intérêt, lorsque les **enjeux patrimoniaux d'une commune sont vraiment majeurs** , de mettre en œuvre en complément du PLU **un dispositif spécifiquement dédié au patrimoine**, **l'AVAP** (ex ZPPAUP) et **de la façon dont PLU et AVAP s'articulent** , avec les exemples de **Senlis** et d'**Enghien-les-Bains**.

IL Y A COTE DE CE PATRIMOINE « INSTITUTIONNEL » CE QU'ON APPELLE LE « PATRIMOINE LOCAL » OU ENCORE LE « PATRIMOINE NON PROTEGE »

Article L.123-5-7° du code de l'urbanisme :

«Le règlement du PLU peut identifier et localiser **les éléments de paysages** et délimiter **les quartiers, les îlots, les immeubles, les espaces publics, les monuments, les sites, les secteurs**, à protéger, à mettre en valeur, à requalifier, pour des motifs d'ordre **culturel, historique** ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Le champ d'application de cet article est extrêmement étendu puisqu'il peut s'agir aussi bien :

- D'éléments ponctuels, naturels ou bâtis, identifiés dans une démarche d'inventaire,
- Que d'entités bâties dont l'appréhension peut nécessiter une démarche et d'analyse très complexe.

EST-IL POSSIBLE DE PRECISER CE QUI CONSTITUE CE PATRIMOINE « LOCAL » ?

- **Que disent les orientations du schéma directeur de la Région Ile-de-France avec lesquelles le contenu du plan local d'urbanisme doit être compatible conformément à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme ?**

La situation actuelle est particulière puisque le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 1994 a fait l'objet d'une procédure de révision initiée à partir de 2006 qui a abouti à son adoption par le conseil régional d'Ile de France en septembre 2008. Cependant, ce document reste à ce jour à l'état de projet puisqu'il n'a pas été approuvé par l'Etat.

Il semble cependant opportun dans le cadre de notre conférence de ne pas passer sous silence les orientations du projet de schéma directeur de 2008 car elles traduisent très clairement l'élargissement de la notion de patrimoine et l'évolution des modalités de sa prise en charge depuis ces vingt dernières années.

En effet, alors que le patrimoine occupe une place très limitée dans les orientations du schéma directeur de 1994, avec un fort accent mis sur les paysages naturels patrimoniaux, une quasi-absence de la notion de paysages urbains patrimoniaux et une approche du patrimoine bâti limitée au bâti traditionnel notamment en milieu rural, les orientations du projet de schéma directeur de la Région Ile de France approuvé par le Conseil régional en 2008, comportent un volet important en faveur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Il s'agit en effet, dans le projet de schéma directeur de :

« Préserver, créer et gérer les paysages et le patrimoine pour l'attractivité, l'identité et la qualité de vie :

- **En mettant en valeur la structure paysagère héritée de l'histoire et de la géographie** et notamment les formes paysagères rurales, les tracés historiques, les trames foncières, les belvédères, les points de vue...
- **En maintenant la cohérence des entités paysagères** et notamment l'identité des centres existants, les interfaces entre l'espace bâti et l'espace ouvert,
- **En reconnaissant le patrimoine bâti francilien pour l'intégrer dans la composition urbaine »**

Le projet de schéma directeur précise ce qui constitue le patrimoine bâti francilien, au-delà des monuments individuels dont beaucoup sont protégés et le classe en quatre types principaux :

- « Les **coeurs de bourg anciens et les grandes fermes** (les coeurs de bourg, subsistant jusque dans la banlieue dense, forment un maillage sans équivalent sur l'ensemble du territoire, lui conférant une grande cohérence) ;
- **L'habitat, créateur de formes urbaines et de tissus constitués très originaux**, allant des premiers lotissements du XIXe siècle aux grands ensembles, en passant par les cités-jardins de l'entredeux-guerres ;
- Le **patrimoine industriel**, souvent en grand danger ;
- Le **patrimoine de la modernité** (maisons et immeubles d'architecte, créations, matériaux nouveaux...), pas assez reconnu. »

Le **service Patrimoine et inventaire du Conseil régional** qui participe à cette conférence constitue un partenaire privilégié de la reconnaissance du patrimoine bâti francilien.

Ce service étudie systématiquement et selon une méthodologie nationale tous les patrimoines, exceptionnels comme ordinaires des territoires de l'Île de France.

Il poursuit l'Inventaire du patrimoine de l'Île de France, compétence transférée à la collectivité régionale par la loi du 13 août 2004.

Par ailleurs, plus de la moitié des communes des communes du Val d'Oise sont situées à l'intérieur d'un parc naturel régional : PNR du Vexin et PNR Oise-Pays de France.

La présence de ces deux parcs naturels régionaux témoigne de la qualité patrimoniale du territoire du Val d'Oise.

Conformément à **l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme**, le contenu du plan local d'urbanisme des communes concernées doit être compatible avec les orientations des chartes du parc naturel régional à l'intérieur duquel elles sont situées.

Nous verrons tout à l'heure comment contribuent à la prise en compte des enjeux patrimoniaux dans les plans locaux d'urbanisme :

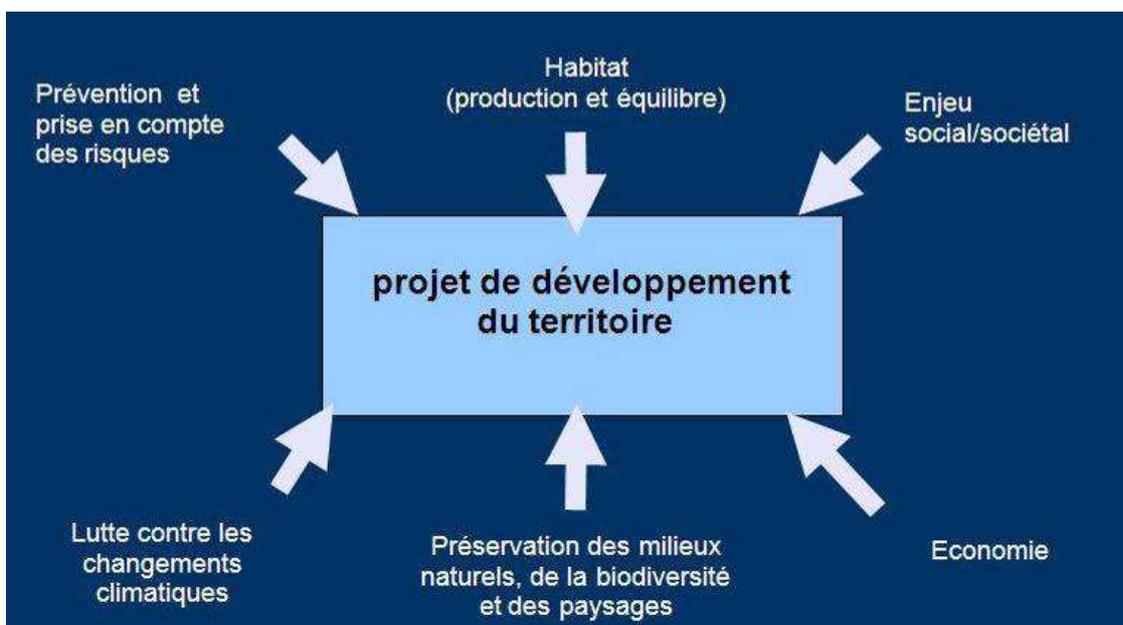
les **chartes paysagères** élaborées par le Parc naturel régional du Vexin au travers des exemples des communes de **Vienne en Arthies, Brignancourt et Montalet-le-Bois**

les **études urbaines** initiées par le Parc Naturel régional Oise-Pays-de-France, au travers des exemples de **Viarmes** et de **Senlis**.

RAPIDEMENT : QUELLE PLACE ACCORDER AU PATRIMOINE DANS LES DIFFERENTS DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME ?

- DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise que la protection du patrimoine qui fait partie d'un des objectifs assignés au plan local d'urbanisme doit être envisagée **dans le respect des objectifs du développement durable et en équilibre avec les autres enjeux urbains** : renouvellement, revitalisation, restructuration, développement maîtrisé....



Ce schéma réalisé par la DDT du Bas-Rhin illustre bien la multiplicité des enjeux auxquels doit répondre le plan local d'urbanisme qui n'est en aucune façon un dispositif dédié exclusivement à la protection du patrimoine. Il y a donc pour la commune un arbitrage et une synthèse à effectuer, dans le respect des objectifs de développement durable, entre les différents enjeux de son territoire.

- DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Selon l'article **L.123-1-4 du code de l'urbanisme**, les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme peuvent :
« définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur** l'environnement, les **paysages**, les entrées de ville et le **patrimoine**. (...) Elles peuvent porter sur **des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur**, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

Nous verrons tout à l'heure comment les communes de **Bessancourt** et de **Montmorency** ont « profité » de l'élaboration de leur plan local d'urbanisme pour définir des orientations d'aménagement et de programmation de mise en valeur de leur patrimoine communal.

- DANS LE REGLEMENT DU PLU

Les dispositions réglementaires « classiques » du plan local d'urbanisme, zonage et règlement (notamment l'article 11) peuvent être utilisées pour protéger le patrimoine.

Mais la principale disposition en faveur la protection du patrimoine paysager et bâti est **l'article L.123-5-7°** « Le **règlement** du PLU peut **« identifier et localiser** les éléments de paysage et **délimiter** les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre : en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et **définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection** ».

Les différents exemples qui vont vous être présentés montrent bien à la fois la diversité des enjeux patrimoniaux pouvant être rencontrés par des communes et la diversité des réponses réglementaires qu'elles ont apportées.

Nous verrons que dans certains cas, les communes ont souhaité ne pas « tout réglementer » et ont favorisé des démarches de participation et de sensibilisation des habitants.

Nous verrons également, que lorsque les enjeux patrimoniaux d'une commune sont vraiment majeurs et très complexes, la solution peut être de mettre en œuvre, complémentairement au plan local d'urbanisme, un dispositif dédié à la protection du patrimoine, une AVAP (aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine).

Pour clore ce bref exposé, j'ai choisi de revenir aux **orientations du projet de schéma directeur de la Région Ile-de-France** car elles sont éclairantes sur cette nouvelle façon d'envisager la relation patrimoine et urbanisme, passé et avenir qui est, osons le dire, très ambitieuse :

« Pour ne plus séparer protection et aménagement, il convient d'aller au-delà de la seule valorisation du patrimoine par un usage unique, et d'en faire un outil de développement, de composition, d'aménagement :

- **en mettant au point une «préservation dynamique» des formes urbaines constituées, conciliant notamment le respect de la trame foncière et le renouvellement du bâti et des plantations ;**
- **en veillant particulièrement à la préservation et aux possibilités d'évolution des tissus urbains continus, particulièrement efficaces en termes de densité et d'urbanité ;**
- **en prenant en compte la trame foncière des espaces naturels dans les extensions ;**
- **en intégrant les éléments de patrimoine dans la composition urbaine. »**