

# LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER : UN ENJEU ESSENTIEL DU PLU ?

## POTENTIALITÉS ET LIMITES

### 1. Exemple du PLU de Bessancourt :

*Intérêt d'une démarche globale liant l'analyse du diagnostic, les orientations du PADD, la traduction réglementaire complétée par un cahier de recommandations architecturales et paysagères.*

### 2. Mise en œuvre dans d'autres documents d'urbanisme :

*PLU de La Frette-sur-Seine (95) (exemple de fiche),  
Carte communale de Velennes (80) (article R-421 du CU).*

### 3. Limites :

*Somme (80) considération de l'architecture de la reconstruction ou des constructions picardes d'origine ?*

*Où s'arrête la notion de remarquable ?*

*L'importance d'appliquer et d'associer les élus et habitants.*

# 1. Exemple du PLU de Bessancourt (95) :

## Contexte :

- Extrémité nord-ouest de la vallée de Montmorency, prolongement de l'agglomération parisienne,
- Commune de 7400 habitants, s'étendant sur 623 ha,
- Inscription dans la ceinture verte régionale, sur un site de coteau entre forêt de Montmorency et Plaine de Pierrelaye,
- Composantes urbaines : Centre ancien témoignant d'une identité rurale, extension pavillonnaire, ensemble des Brosses et Malais (collectifs et maisons en bande – logement social).

## Le PLU approuvé le 23 février 2006 : une démarche globale de territoire liant :

- L'analyse du diagnostic,
- Les orientations du PADD,
- La traduction réglementaire complétée par un cahier de recommandations architecturales et paysagères.

## Une démarche menée en concertation avec :

- Les services et élus de la commune,
- Les habitants,
- Des partenaires techniques : DDT95, ABF ...
- Un bureau d'études spécialisé en urbanisme réglementaire.

## Une démarche transversale menée parallèlement avec la démarche d'agenda 21.

# 1. Exemple du PLU de Bessancourt (95) :



# 1. Bessancourt – contenu du rapport de présentation : inventaire, sélection des éléments retenus

On distingue différentes catégories d'éléments à protéger en application des articles L.123-1-5-6 et 7 du code de l'urbanisme :

## A. Les éléments et ensemble végétaux :

- A. Les espaces verts : cœur d'ilôts, parcs ... ici, environ 2,2 ha
- B. Les arbres remarquables pour des motifs paysagers, historiques, botaniques ... 5 arbres à Bessancourt
- C. Les alignements d'arbres : mail planté accompagnant une rue ou un aménagement urbain, bande plantée constituant un masque dans le paysage, haies ....



## B. Le patrimoine bâti :

- A. Éléments constituant l'identité de la commune / patrimoine vernaculaire : lavoir, calvaire, puits ...
- B. Constructions particulières : maison ou bâtiments publics
- C. Ensembles architecturaux : alignement bâti dans le tissu urbain ancien

## C. Les zones de sensibilité archéologique :

## D. Les cheminements ou sentes rurales :

# 1. Bessancourt – contenu du PADD :

## A. Préserver les espaces et le paysage naturels

La protection des espaces naturels remarquables et leur diversité a également une fonction dans la sauvegarde de l'écosystème urbain et péri-urbain, et de la bio-diversité.

### Préserver les espaces naturels :

- Espace naturel de la plaine : boisements, activité agricole,
- Espace boisé du coteau :
  - Lisières du Bois de Bessancourt et de la forêt de Montmorency : bande de 50 m de protection des lisières et inscription en Espaces Boisés Classés,
  - Maintenir et adapter la protection des espaces verts déjà préservés (Site inscrit...).

### Préserver les paysages :

- Préserver le paysage du coteau et les vues panoramiques en limitant la hauteur du bâti,
- Maîtriser la qualité paysagère des franges urbaines,
- Protéger les arbres isolés, mails plantés, haies et bosquets marquant le paysage.

### Parallèlement au PLU :

- Un périmètre de préemption mis en place par l'Agence des Espaces Verts existe dans la plaine, à l'ouest de l'A115 (PRIF),
- La commune projette d'élaborer un règlement de publicité avec des zones de publicité restreintes afin de préserver le paysage,
- Veiller à l'entretien des bordures d'infrastructure : talus SNCF, A115, routes départementales, ligne EDF, bassins du SIAAP et du SIARE

# 1. Bessancourt – contenu du PADD :

## B. Préserver le patrimoine et le paysage urbains

Préserver la qualité des paysages urbains, la minéralité et le caractère du centre ancien :

- Respecter les caractéristiques architecturales et d'organisation dans tissu urbain ancien (implantation du bâti, hauteur des constructions, forme de toiture, dimension des ouvertures, ainsi qu'aspect des façades et des clôtures),
- Protéger les séquences de voies, les ensembles bâtis homogènes issus de l'organisation rurale du bourg ancien.
- Protéger les éléments isolés remarquables de l'architecture ; patrimoine lié à l'histoire de la commune : certains murs anciens sente du Mur aux Viels, Croix de l'Achévé, l'ancien lavoir, le mur du parc du Château, demeures de la fin du XIX<sup>ème</sup> et début du XX<sup>ème</sup> siècle...
- Encourager la qualité de l'architecture (cahier de recommandations architecturales)
- Assurer la continuité du tissu urbain entre la ville et le nouveau quartier.

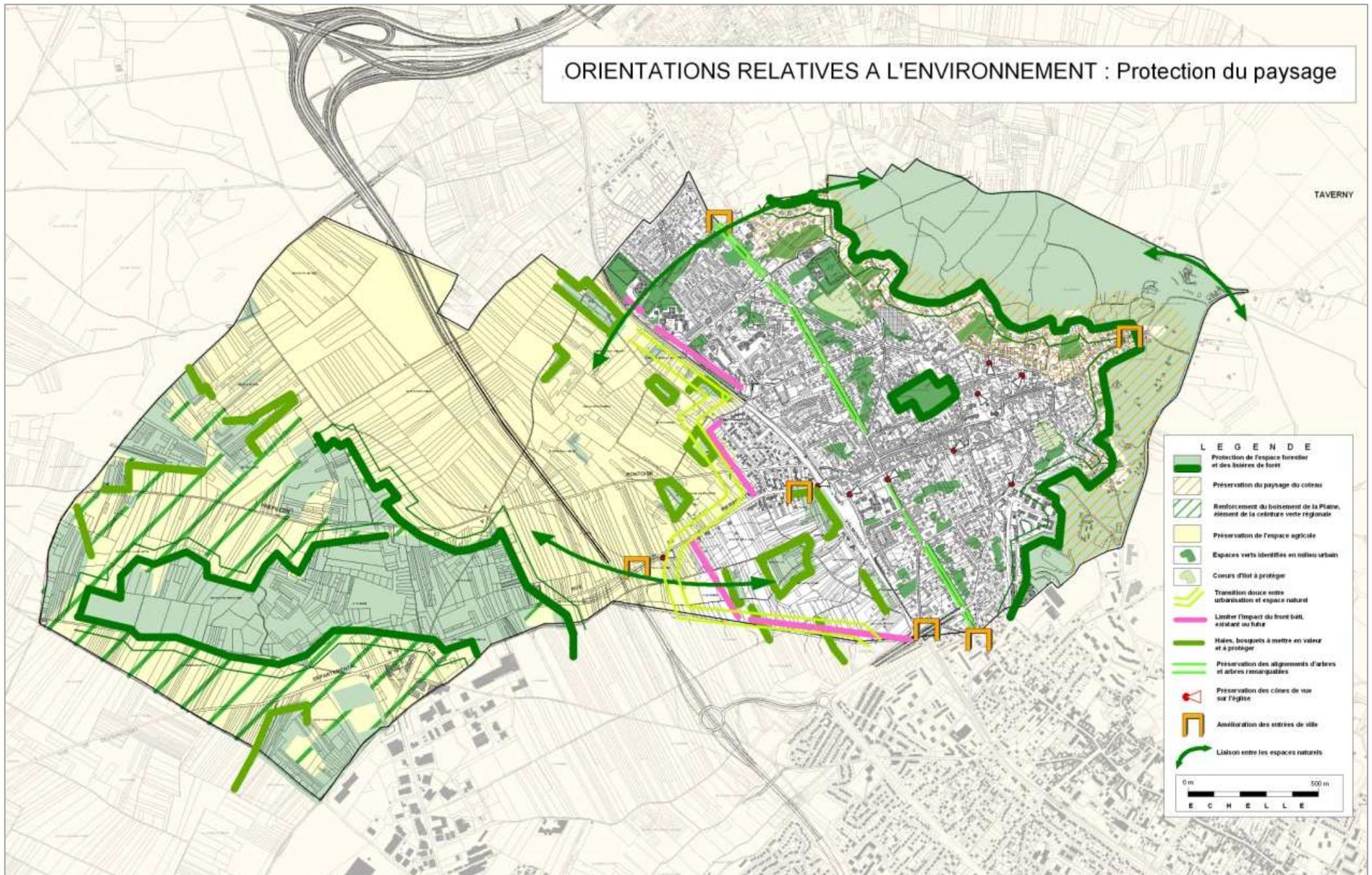
Préserver les éléments naturels du paysage urbain qui participent à la qualité du cadre de vie dans la commune.

- Maintenir des alignements d'arbres : RD 928, place de la Mairie, rue Pasteur, devant le cimetière...
- Maintenir les essences végétales caractéristiques de la commune : noyer, platanes, tilleuls, marronniers, cèdres, chênes...
- Préserver la qualité des paysages urbains en protégeant les cœurs d'îlot verts, en évitant leur morcellement et en préservant les ensembles végétaux.

Parallèlement au PLU :

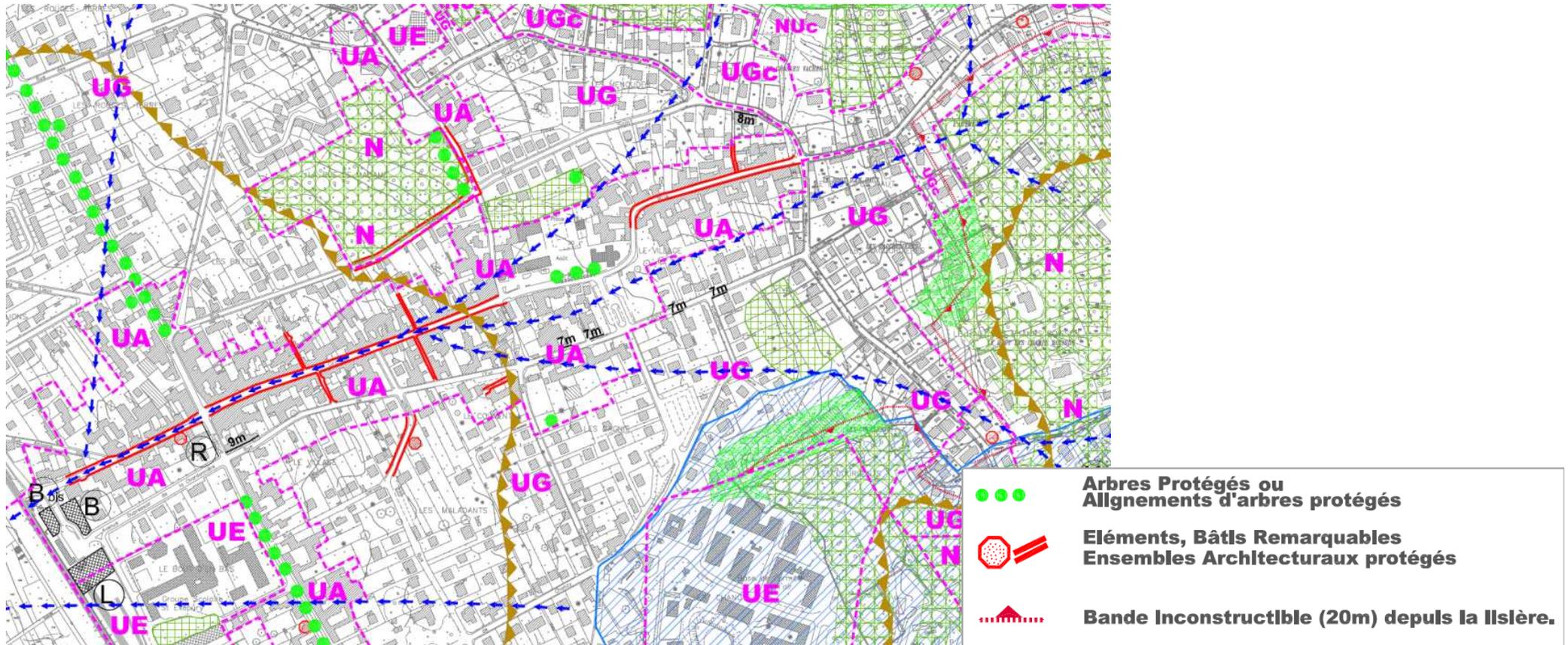
- Mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),
- Poursuivre le programme de restauration de l'église,
- Mettre en valeur le patrimoine : éclairage, signalétique,
- Améliorer l'éclairage nocturne dans certains secteurs afin de mieux mettre en valeur le bâti.

# 1. Bessancourt – contenu du PADD :



# 1. Bessancourt – contenu des pièces réglementaires du PLU : Règlement et zonage

A. Traduction réglementaire = inscriptions graphiques sur le plan de zonage :



B. Traduction réglementaire = reprise dans le règlement écrit (exemple zone UA, tissu ancien dense) :

**UA 2-5. Protection des éléments de paysage repérés sur les documents graphiques ( article L 123.1.5.7° du CU)**

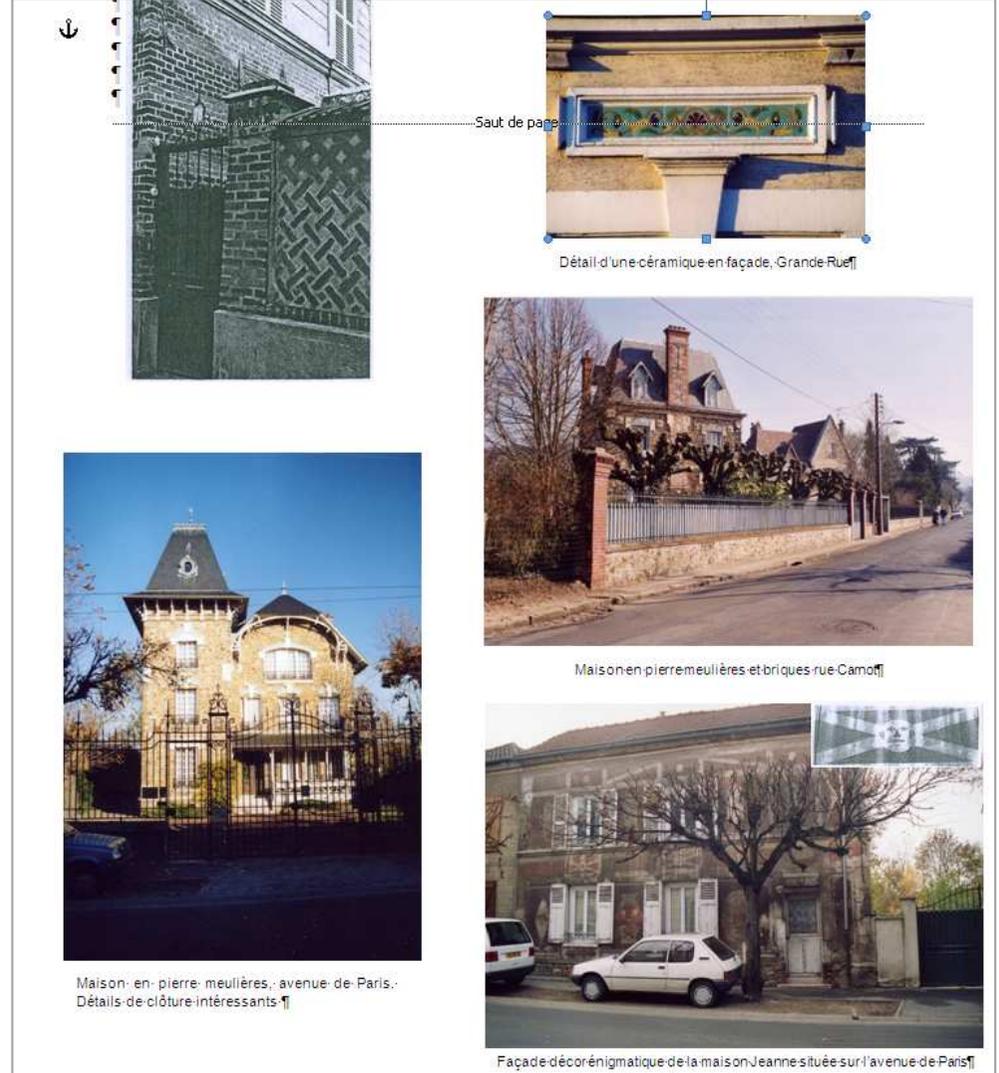
Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UA 11.

# 1. Bessancourt – lien avec le cahier de recommandation architecturale

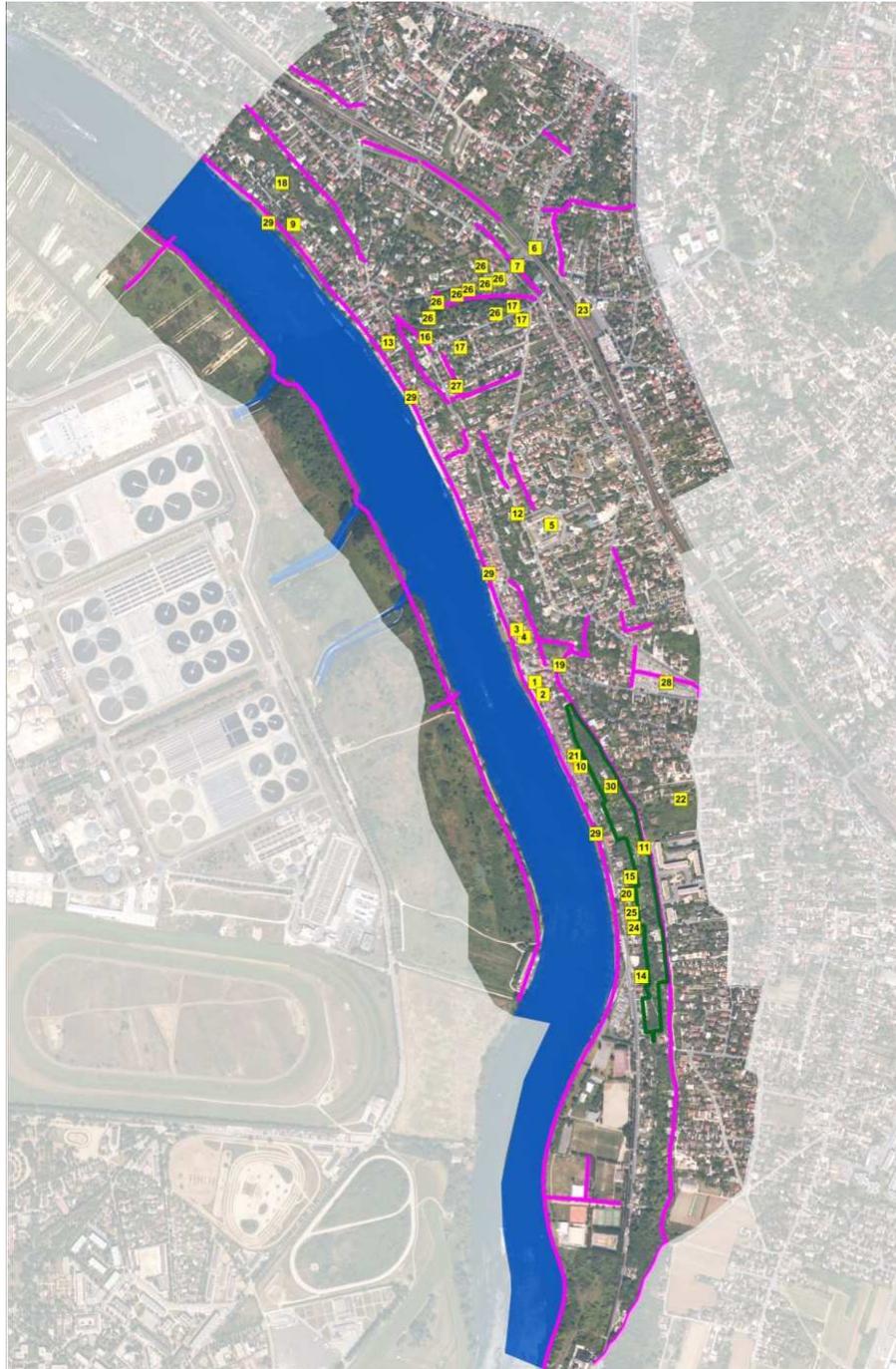
## LES BATIMENTS REMARQUABLES

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.



## 2. Mise en œuvre dans le projet de PLU de La Frette-sur-Seine (95)



### 15 VILLA LES IRIS ET MAISON DE GARDIEN

**SITUATION**  
Localisation : 8 quai de Seine

Parcelles cadastrales : AI 188



**INTERET / ENJEUX :**

Patrimonial     Architectural     Paysager

**CARACTERISTIQUES :**  
Juxtaposition de plusieurs styles historiques et vernaculaires. Architecture éclectique.

**Type et implantation :** maison de particulier

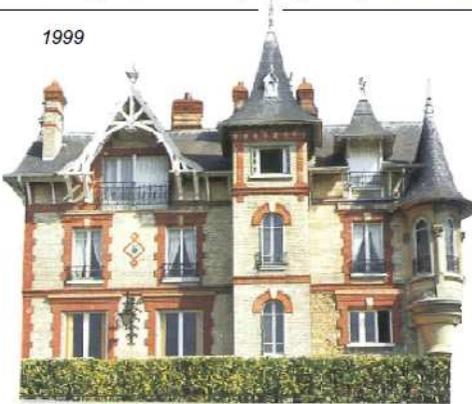
**Toitures :** ardoise

**Ouvertures :** nombreuses fenêtres, portes

**Façade :** Brique, meulière et bois

**Clôtures et plantations :** muret surmonté d'une grille ajourée doublée d'une haie taillée  
Maison de gardien : dans le prolongement de la clôture de la villa des Iris (alignement sur rue)

1999



2009



## 2. Mise en œuvre dans la carte communale de Velennes (80)

### Légende :

-  Éléments bâtis remarquables
-  Éléments naturels remarquables
-  Espaces boisés

### Les éléments de paysage à protéger au titre des articles R.421-17-e, R.421-23-i, R.421-28-e du code de l'urbanisme:

1. Église Saint Christophe,
2. Chapelle Froment,
3. Ancien bâtiment des pompiers,
4. Calvaires (Ouest et Est),
5. Pompes à eau (3 pompes),
6. Cimetière,
7. L'Hirondelle : cheminée et vanne des bâtiments,
8. Haies (détaillées et localisées sur la carte),
9. Terrain planté près du cimetière (« méridienne verte »),
10. 2 tilleuls près de l'église,
11. Cône de vue à préserver sur la vallée depuis le Champ de Bataille,
12. Aire de jeux,
13. Grange en brique, façade contigüe à l'aire de jeux,
14. Fond de vallée plantée,
15. Étangs communaux et passerelle métallique.



### 3. Limites

- Somme : considération de l'architecture de la reconstruction ou des constructions picardes d'origine ?
- Motivation et limite de la notion de remarquable :
  - Intérêt culturel, historique, paysager , identitaire ?
  - Caractère singulier, valeur économique ?
- Méthode de classement ?
- Conséquence économique pour les projets ?
- Impact pour le public et le privé ?
- Limites politiques et techniques (DRAC – SDAP – DRIEE...) ?
- L'importance d'impliquer et d'associer les élus et habitants.
- Évolutions attendues par le Grenelle II : interrelations entre éléments remarquables ?

