

Le patrimoine bâti dans le PLUi d'Angers Loire Métropole

Méthode



Comité technique PLU patrimonial du 02 février 2018

Direction Aménagement et Développement des Territoires
86, rue du Mail - BP 80011 - 49020 Angers Cedex 02 • Tél. :
www.angersloiremetropole.fr •



Les enjeux de la prise en compte du patrimoine dans le PLU

**Les choix des élus
d'Angers Loire Métropole**

> **Mettre l'accent sur le
volet patrimonial**

**Un intérêt accru et une
demande de plus en plus forte
de la population (relayée par
des associations structurées)
pour la protection du
patrimoine**

> Une nécessité d'expliquer, de
faire de la pédagogie auprès du
grand public et de travailler avec les
associations

**Les enjeux d'un PLU
intercommunal**

> Une harmonisation des
objectifs, de la méthode et des
mesures de protection sur
l'ensemble du territoire du PLU
tout en valorisant les spécificités
locales

**Des exigences de plus en
plus fortes en termes de
documents d'urbanisme**

> Une nécessité d'une précision
accrue demandée par le juge

Un cadre réglementaire

Lois SRU, Grenelles et ALUR :

Article L101-2: réaffirme que les collectivités en matière d'urbanisme doivent déterminer les conditions d'assurer l'équilibre entre renouvellement urbain, l'utilisation économe de l'espace et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable

Article L. 151-19: 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

Article L. 151-11: Désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dans les zones agricoles, naturelles ou forestière

LE SCOT du Pôle Métropolitain :



Le PLU devra:

- prendre en compte le patrimoine emblématique
- identifier les quartiers, sites ou éléments remarquables représentatifs du patrimoine



Le PLU pourra:

- désigner des bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Patrimoine : postulat

- **Notion de patrimoine** : « le patrimoine varie selon les époques, les cultures, les groupes sociaux. Les inventaires du patrimoine sont constamment à réactualiser puisque la constitution patrimoniale est le résultat d'un choix permanent parmi un potentiel quasi illimité d'objets et de valeurs hérités (...). Le patrimoine est un fait du présent qui opère un tri sur le passé (...). Le patrimoine est évolutif, chaque époque remet en perspective ses héritages ». Françoise Péron

→ **subjective**

- **Ce n'est pas un inventaire du patrimoine sur ALM** (pas d'élément de "petit" patrimoine: croix, calvaire, jeux de boules...)

→ **pas exhaustif**

- **Un travail complémentaire à tous les outils de protection déjà existants sur le patrimoine** (MH, Sites inscrits et classés, SPR (site Patrimonial Remarquable))

- **Une méthode globale et cohérente sur toute l'agglomération (33 communes)**

(Repérer et analyser des formes urbaines présentant un intérêt architectural et urbanistique)

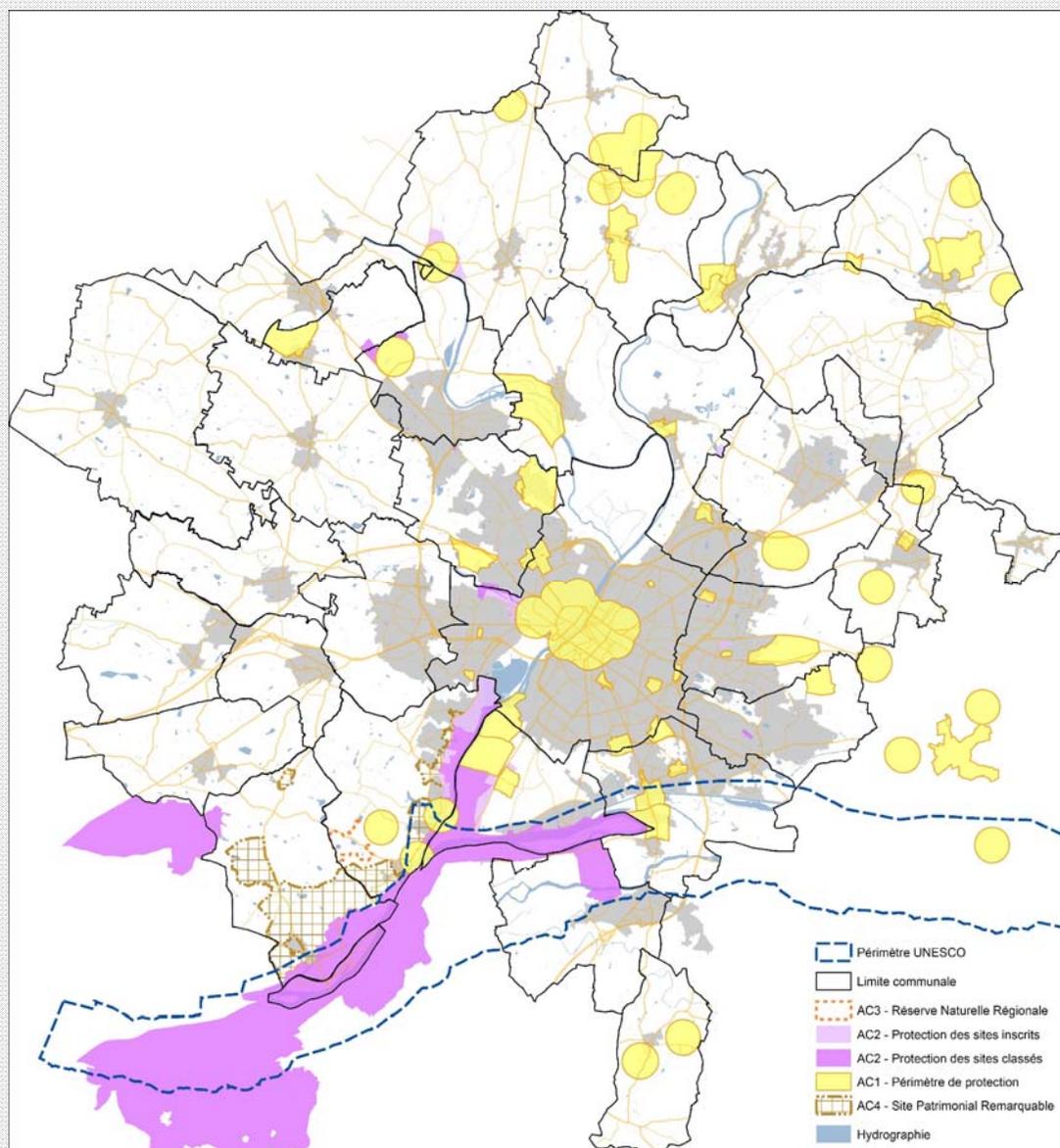
→ **Objectifs:**

- mettre en exergue les singularités des territoires et préserver leurs caractéristiques
- permettre à la ville d'évoluer tout en valorisant la richesse de son patrimoine bâti.

Rappel des orientations du PADD du PLUi

- Prendre en compte le patrimoine protégé
- Identifier et valoriser le patrimoine « local »
- Renforcer la qualité urbaine en s'appuyant sur le cadre bâti : valoriser les spécificités des quartiers
- Mettre en scène le patrimoine au bénéfice de la qualité urbaine et permettre de nouveaux usages

Un patrimoine emblématique exceptionnel reconnu



Des protections et labels importants :

- **Les monuments historiques (159) et leurs abords**
- **Les sites classés et inscrits (29)**
- **1 SPR** (ex AVAP: SAV, BEH, BOU)
- **Patrimoine labellisé**
 - label ville d'art et d'histoire
 - label petite cité de caractère
 - label patrimoine du 20ème s.
- **Bien inscrit au patrimoine mondial UNESCO**
- **+ Les zones de sensibilité archéologique non figurées sur la carte**

+ non figurées sur la carte des protections environnementales existantes (ZNIEFF, Natura 2000, PPRI, Espaces Naturels Sensibles, PPRT)

Un patrimoine emblématique exceptionnel reconnu

Evolution des périmètres des abords des MH

Sur proposition de l'ABF

« Les espaces intéressants pour la protection et la mise en valeur du MH » (valeur patrimoniale et paysagère)

Extrait de la circulaire du 6 Aout 2004

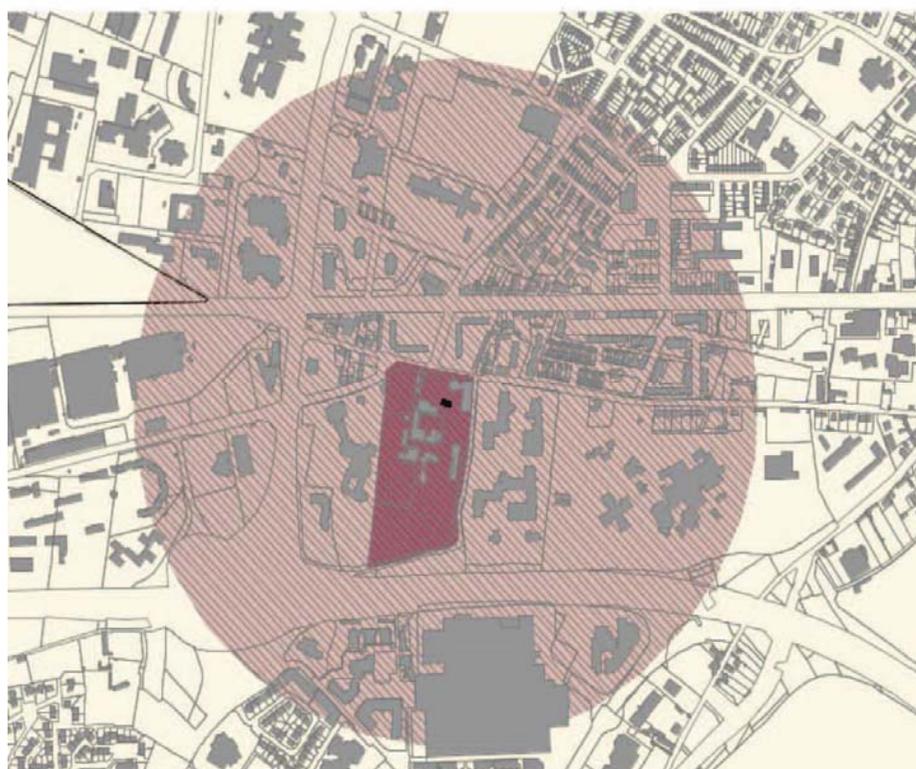
- « ...se limiter aux espaces où existe un lien visuel, proche ou lointain, important pour la présentation du monument » (covisibilité)

➡ Procédure d'approbation en parallèle du PLUi

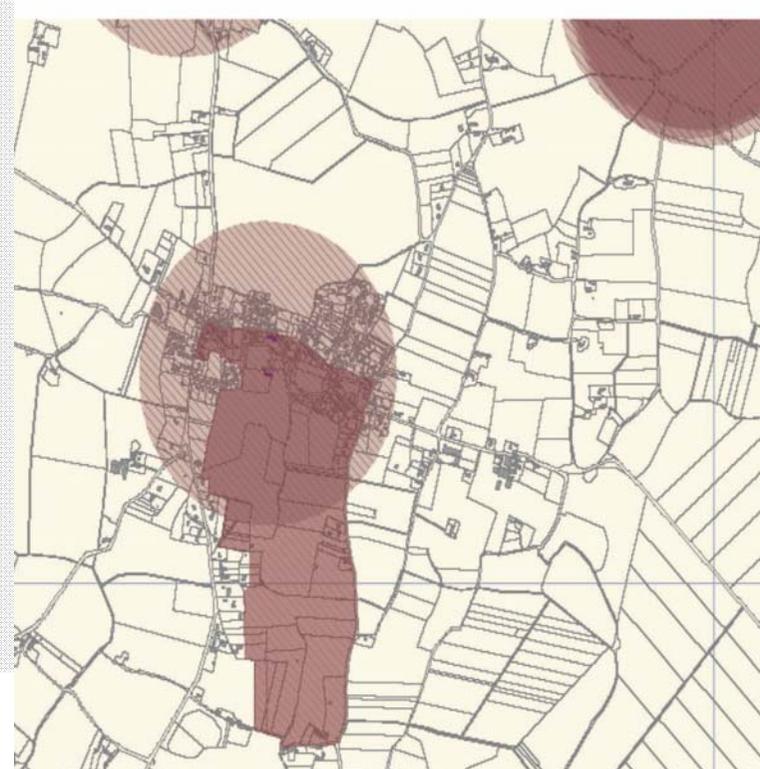
➡ Avis conforme ABF à l'intérieur de ces périmètres

➡ **Périmètre délimité des abords**

Chapelle de la Barre – quartier Belle-Beille - Angers



Château du bois – Soulaire et Bourg



Légende :

PPM 
R500 

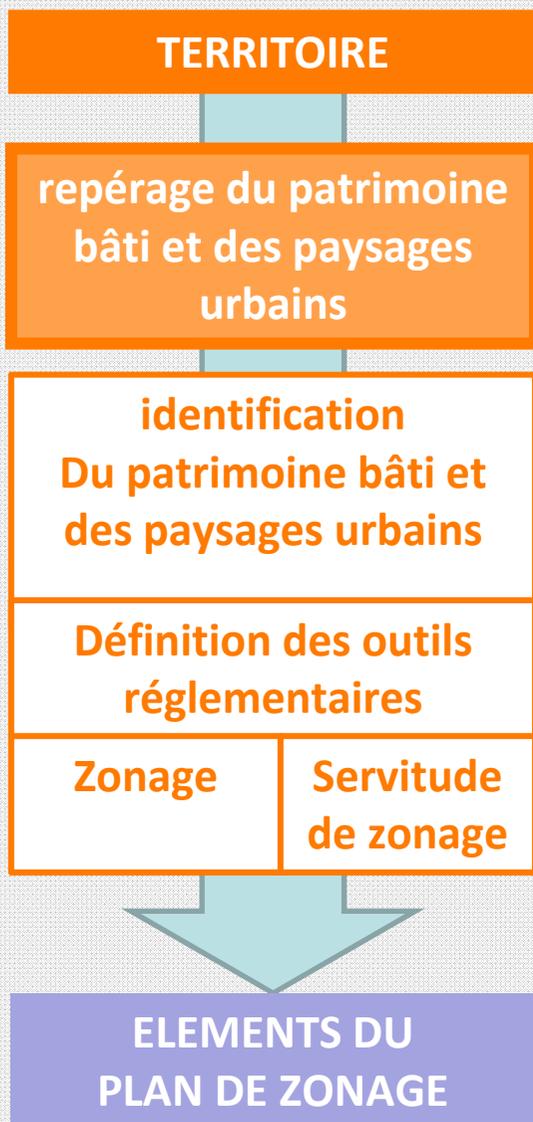


Un patrimoine non protégé – méthode générique



- **Identifier et valoriser le patrimoine « local »**
 - ❑ Une démarche progressive en 3 étapes ...
 - ❑ un travail homogène sur toutes les communes du territoire d'ALM
- **Une démarche partagée :**
 - Techniciens / Elus locaux
 - Personnes Publiques Associées, Partenaires Associés : DRAC, associations, service inventaire ...

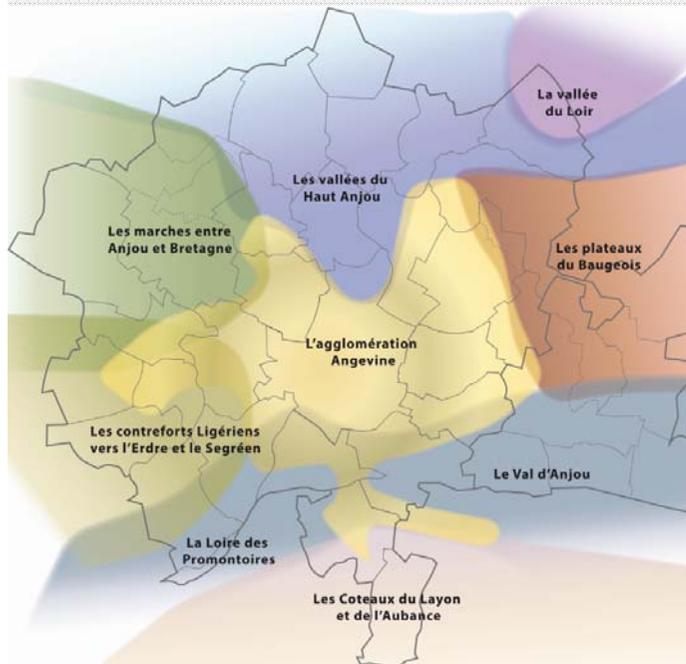
Un patrimoine non protégé – méthode générique



1 - Repérage :

- Un travail de diagnostic sur les 33 communes
- Méthode utilisée sur Angers à partir de l'atlas du patrimoine
 - bases de travail
PLU 2006, l'Atlas du patrimoine, et diverses sources de connaissances du territoire
 - Repérage sur le terrain de ces éléments
- Méthode utilisée hors Angers
 - bases de travail
PLU 2005/2006, cadastre napoléonien, base Mérimée, Atlas des paysages, le patrimoine des communes du Maine et Loire éditions Flohic, autres publications, érudits, conseil des sages, ...
 - Repérage sur le terrain de ces éléments

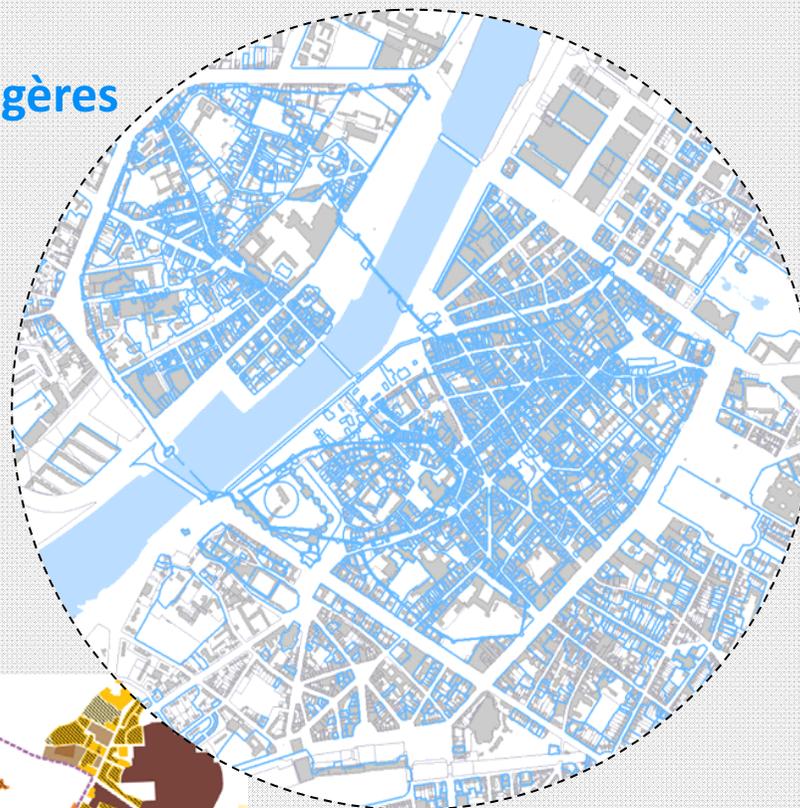
Approche patrimoine bâti non protégé – méthode



Des unités paysagères



Induisent
implantation
Forme/volumétrie
Matériau/couleur



Morphologie des bâtis

Des tissus bâtis et des
formes urbaines variées



Atlas du patrimoine
(Service inventaire ville/région)

Eléments répertoriés:
environ 2 892 éléments
Répertoriés dont plus de 2300
en centre ville



Nom du service



Un patrimoine non protégé – méthode générique



2 - Identification du patrimoine :

A partir des éléments repérés...

- 1 - Elaboration d'une classification par catégories
- 2 - Sélection les éléments de patrimoine susceptibles d'être retenus au PLU
 - La représentativité dans le grand paysage
 - La singularité de l'élément
 - La qualité architecturale
 - Le rôle structurant de l'élément dans l'espace et dans son environnement immédiat

...Une sélection d'éléments à prendre en compte dans le PLUi

Un patrimoine non protégé – méthode générique

Formalisation de fiches - Une sélection cohérente sur tout le territoire et partager avec les communes et les partenaires associés

commune: Trélazé
cadastre:
lieu dit /quartier:
adresse:

Petit patrimoine vernaculaire



commune: Trélazé
cadastre:
lieu dit /quartier:
adresse:

Espace présentant un intérêt patrimonial



commune: Trélazé
cadastre:
lieu dit /quartier:
adresse:

Patrimoine bâti industriel
édifice singulier

commune: Trélazé
cadastre:
lieu dit /quartier:
adresse:

Patrimoine bâti industriel
ensemble

commune: Trélazé
cadastre:
lieu dit /quartier:
adresse:

Edifice singulier

commune: Trélazé
cadastre:
lieu dit /quartier:
adresse:

Ensemble bâti
singulier

commune: Trélazé
cadastre:
lieu dit /quartier:
adresse:

Ensemble bâti
séquentiel

commune: Trélazé
cadastre:
lieu dit /quartier:
adresse:

commune: Trélazé
cadastre:
lieu dit /quartier:
adresse: Rue des Spirées/rue de la Tour

Ensemble remarquable
Dénomination:
utilisation/fonction: Habitat
TRE 01-01



Description:
Cette construction néo-gothique du 19ème s. présente un décor polychrome de schiste et de brique. Réservé aux cadres de la commission des ardoisiers jusque vers le milieu du 20ème s., l'édifice a été depuis divisé en petits appartements. L'espace vert qui l'accompagne est à la fois un espace qui lui permet de respirer et un jardin public de qualité dans ce quartier pavillonnaire.
Intérêt: historique /architectural / urbain / culturel
indice de présence de l'implantation d'un bâti sur le cadastre napoléonien de 1810



Un patrimoine non protégé – méthode générique



3 – Utilisation de plusieurs outils règlementaires et définition de règles adaptées :

Le règlement:

- Zonage + règlement + plan des hauteurs
- Indice « p » :

Notamment en zone A/N

L'identification par l'article L 151-11

Bâtiment qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

L'annexe patrimoine au règlement:

- L'identification par l'article L 151-19

Objectif :

- instauration permis de démolir
- Ne modifie pas la règle de la zone
- Indique le patrimoine « à prendre en compte » et comment (dispositions)

Un patrimoine non protégé – méthode générique

Des documents renforcés dans leur contenu



- + plan de zonage
- + **plan des hauteurs**
- + **OAP aménagement**
- + **OAP Val de Loire**

- + **AVAP/SPR Ligérienne**
- + **SPR Angers en cours**

Un patrimoine non protégé – annexe patrimoine

Rappel de la structuration de l'annexe patrimoine au règlement (L151-19°) :

Structuration de l'annexe :

- Description des caractéristiques par catégorie
- Des dispositions générales communes à la catégorie

+

pour chaque sous catégorie

- Description des caractéristiques
- Dispositions spécifiques

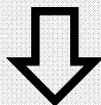


Tableau avec intérêt et caractéristiques +/- développé

Rappel des catégories de l'annexe Patrimoine

A Les « Ensembles bâtis singuliers »

- AA – Hameaux / bourgs bord de rivière
- AB – Hameaux / bourgs compacts – bourgs rue
- AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers
- AD – Ensembles remarquables
- AE - Espaces ouverts présentant un intérêt urbain

B Les « Ensembles bâtis séquentiels »

- BA - Fronts bâtis
- BB – Îlots/ Rues

C Les « Edifices bâtis singuliers »

- CA - Edifices de caractère
- CB - Unités agricoles
- CC - Edifices techniques
- CD - Edifices culturels
- CE - Edifices cultuels
- CF - Edifices atypiques / contemporains

D Eléments de petit patrimoine local

- DA - Murs, murets
- DB – mares maçonnées, lavoirs

A Les ensembles bâtis singuliers - AC - Quartiers, ilots ou sites singuliers

AN1	Quartier des Lutins	<ul style="list-style-type: none">- Ensemble homogène de style Art-Déco, marqué par des implantations du bâti sur un même alignement en recul de l'espace public- L'espace à l'avant du bâti est végétalisé et clôturé d'un muret et d'une grille transparente basse.	En partie couvert par la servitude des abords des périmètres de MH
-----	---------------------	--	--

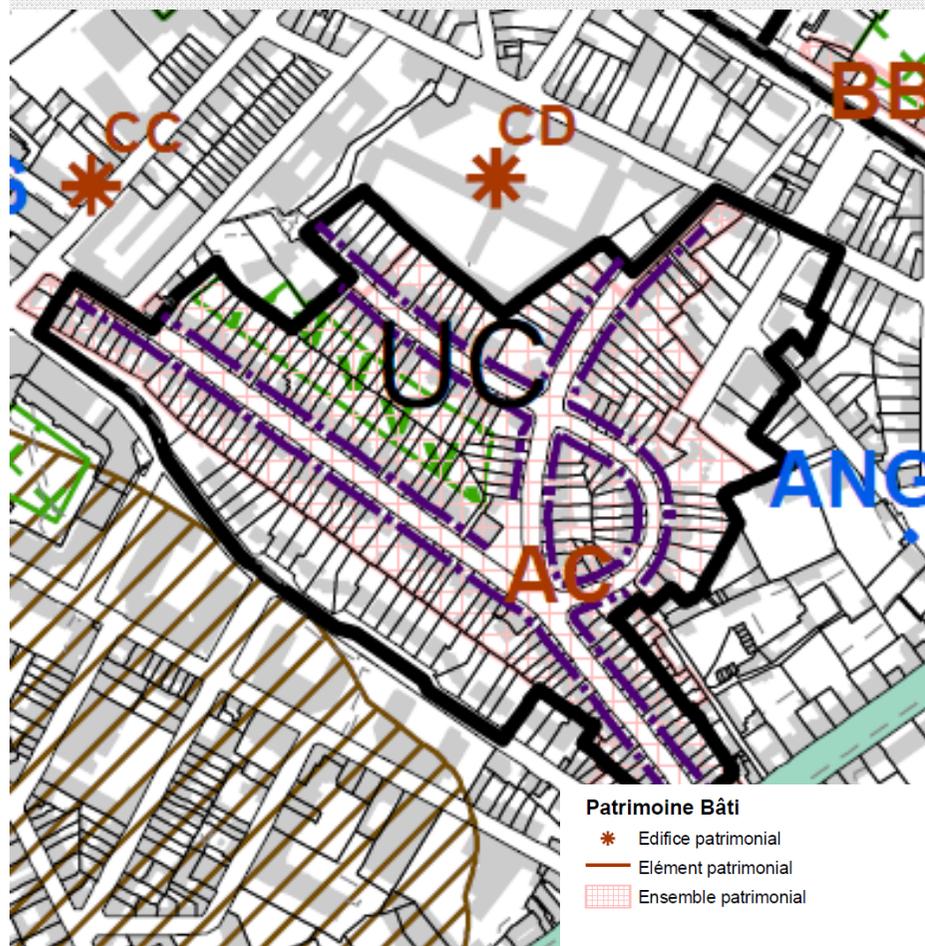


- Enjeux majeurs
- Conservation d'une implantation en retrait
- Hauteur
- Clôture → annexe

A Les ensembles bâtis singuliers

AC - Quartiers, ilots ou sites singuliers

ANG – Quartier Ney Chalouère



Plan de zonage PLUi

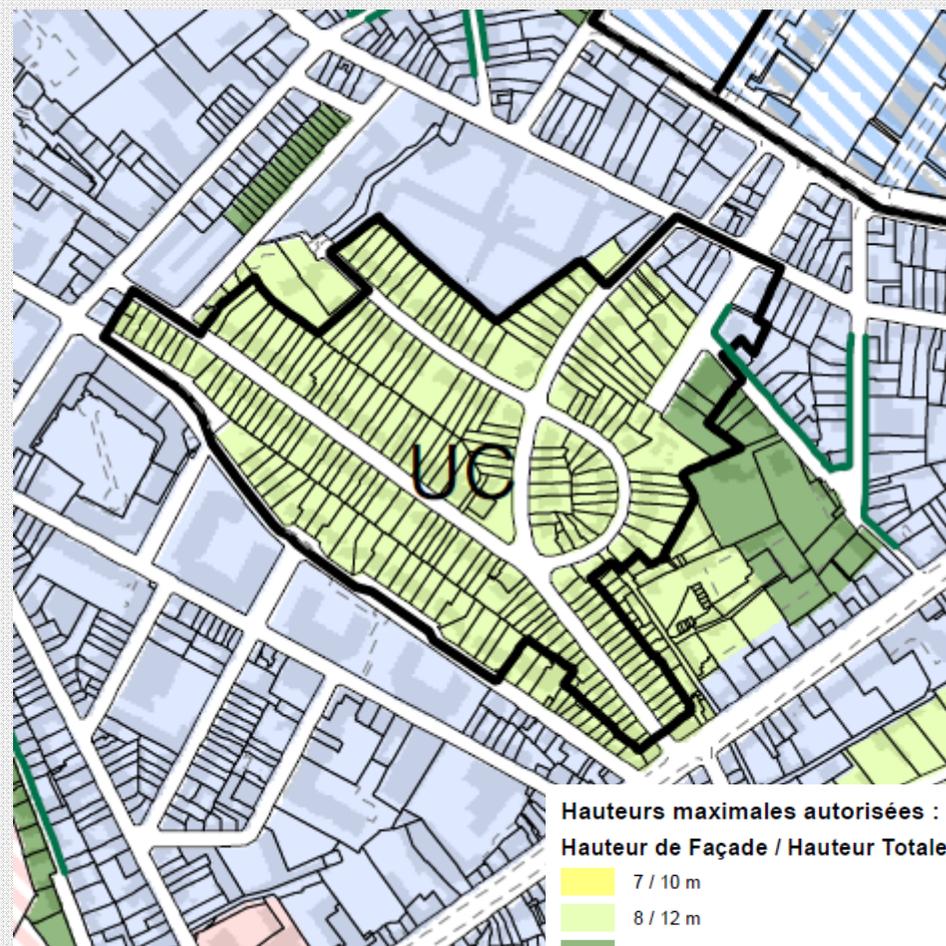
Patrimoine Bâti

- Edifice patrimonial
- Elément patrimonial
- Ensemble patrimonial

Composantes végétales

- Arbre remarquable
- Haie, ripisylve et alignement d'arbres
- Espace boisé classé
- Axe structurant paysagé
- Espace paysager à préserver
- Jardin patrimonial
- Présence arborée reconnue
- Coeur d'îlot

Implantation obligatoire



Plan des hauteurs PLUi

Hauteurs maximales autorisées : Hauteur de Façade / Hauteur Totale

- 7 / 10 m
- 8 / 12 m
- 10 / 14 m
- 12 / 16 m
- 14 / 18 m
- 16 / 20 m
- 18 / 22 m
- 20 / 24 m
- spécifique / spécifique

A Les ensembles bâtis singuliers

AD



AC



AA



AA



AB



AC



Dispositions générales de cette catégorie :

Préserver les caractéristiques majeures de qualité des ensembles identifiés:

- Les implantations, les compositions, les perspectives, les éléments structurants

B - Les ensembles bâtis séquentiels



BA



BA



BA



BB



BB

Dispositions générales de cette catégorie :

Conserver la qualité de la séquence, ses particularités, son identité :

- Implantation par rapport à la voie, rythme des volumes, volumétrie du bâti, alignement ou recul par rapport à la voie, percements des ouvertures, détails...

C - Les édifices bâtis singuliers



Dispositions générales de cette catégorie :
- Conserver les caractéristiques identitaires



D - Éléments de petit patrimoine local

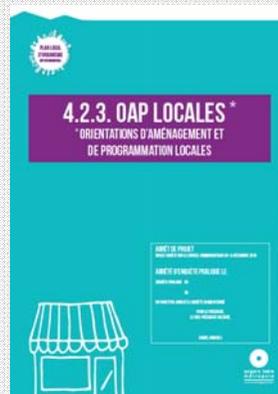


Dispositions générales de cette catégorie :
- Prendre en compte les éléments de petits patrimoine local dans les projets



Un patrimoine non protégé – OAP aménagement

Dans les OAP Locales:



2 niveaux de représentations pour 2 niveaux de protection :

- Les composantes bâties identifiées au règlement sont représentées



Principe de conformité

- Des **composantes bâties d'intérêt local** sont ajoutées avec des orientations écrites associées



Principe de compatibilité

Qualité urbaine et environnementale
Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à prendre en compte dans le projet :

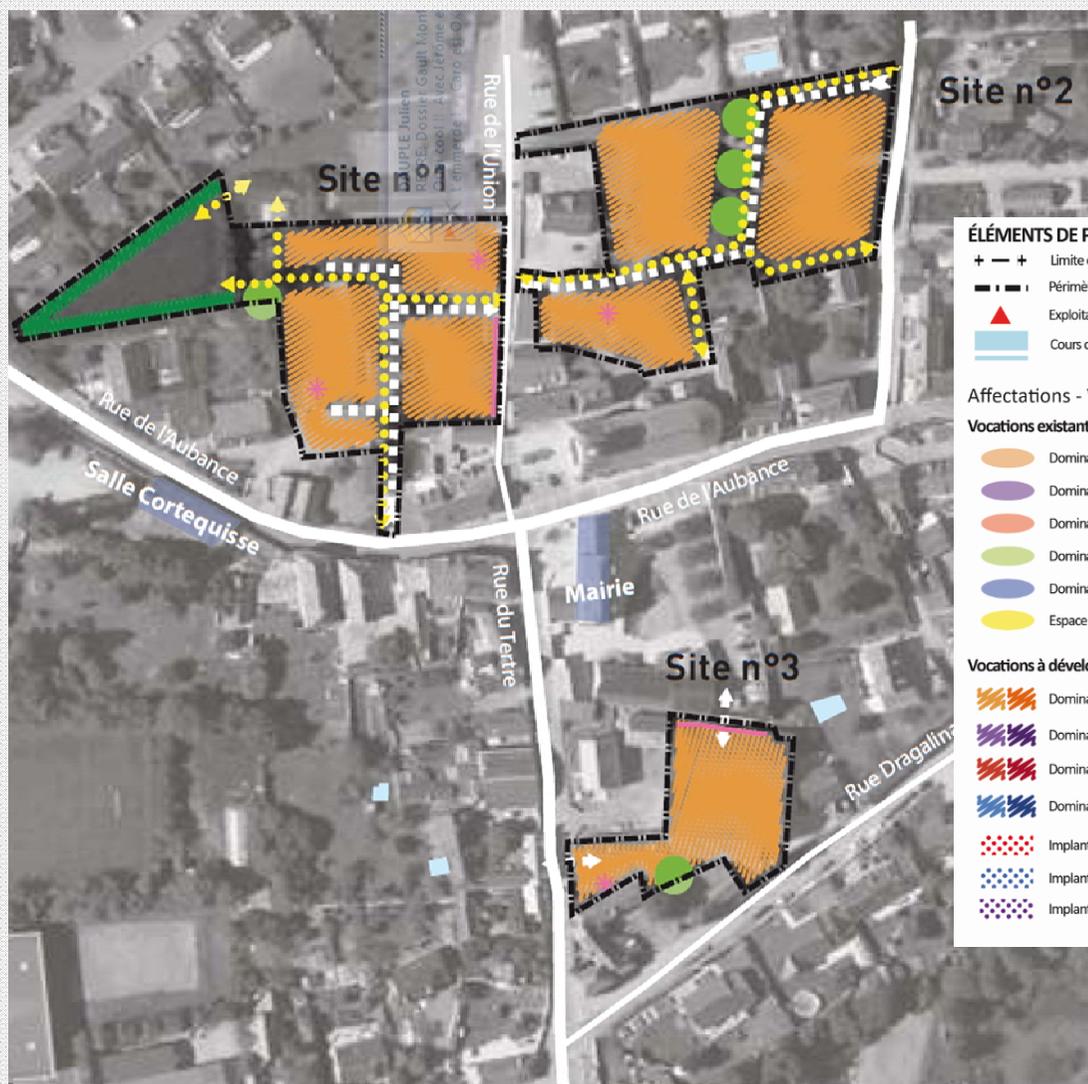
Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux existants inscrits au plan de zonage ou servitudes MH et sites

- Trame verte et bleue
- Haie, alignement d'arbres, arbre remarquable
- Bois, espace paysager, jardins familiaux
- Patrimoine bâti
- Secteur patrimonial de qualité
- Monuments historiques
- Zone humide avérée
- Zone inondable (PPRI)

Autres éléments patrimoniaux et/ou environnementaux existants d'intérêt local

- Haie, alignement d'arbres, arbre remarquable
- Bois, espace paysager, jardins familiaux
- Patrimoine bâti
- Secteur patrimonial de qualité
- Axe de vue, perspective

Un patrimoine non protégé – OAP aménagement



ÉLÉMENTS DE PROJET

- + - + Limite communale
- - - Périètre OAP
- ▲ Exploitation agricole
- Cours d'eau, mare...

Affectations - Vocations

Vocations existantes à conforter :

- Dominante résidentielle
- Dominante économique
- Dominante commerciale
- Dominante agricole et naturelle
- Dominante équipements
- Espace public structurant

Vocations à développer (vocation principale) :

- Dominante résidentielle, densité croissante
- Dominante économique, densité croissante
- Dominante commerces, densité croissante
- Dominante équipements, densité croissante
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'équipements
- Implantation préférentielle d'activités

Centralités / Attractivités à conforter ou à développer :

- Centralité
- Espace d'attractivité urbaine

Qualité urbaine et environnementale

Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à prendre en compte dans le projet :

Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux existants inscrits au plan de zonage ou servitudes MH1 et sites

- Trame verte et bleue
- Haie, alignement d'arbres, arbre remarquable
- Bois, espace paysager, jardins familiaux
- * Patrimoine bâti
- Secteur patrimonial de qualité
- ★ Monuments historiques
- Zone humide avérée
- Zone inondable (PPRI)

Autres éléments patrimoniaux et/ou environnementaux existants d'intérêt local

- Haie, alignement d'arbres, arbre remarquable
- Bois, espace paysager, jardins familiaux
- * Patrimoine bâti
- Secteur patrimonial de qualité
- ▲ Axe de vue, perspective

Une OAP Val de Loire

Prise en compte du Plan de Gestion UNESCO dans le PLU

Objectifs :

- Rappeler les enjeux de l'inscription UNESCO
- Prendre en compte le Plan de gestion

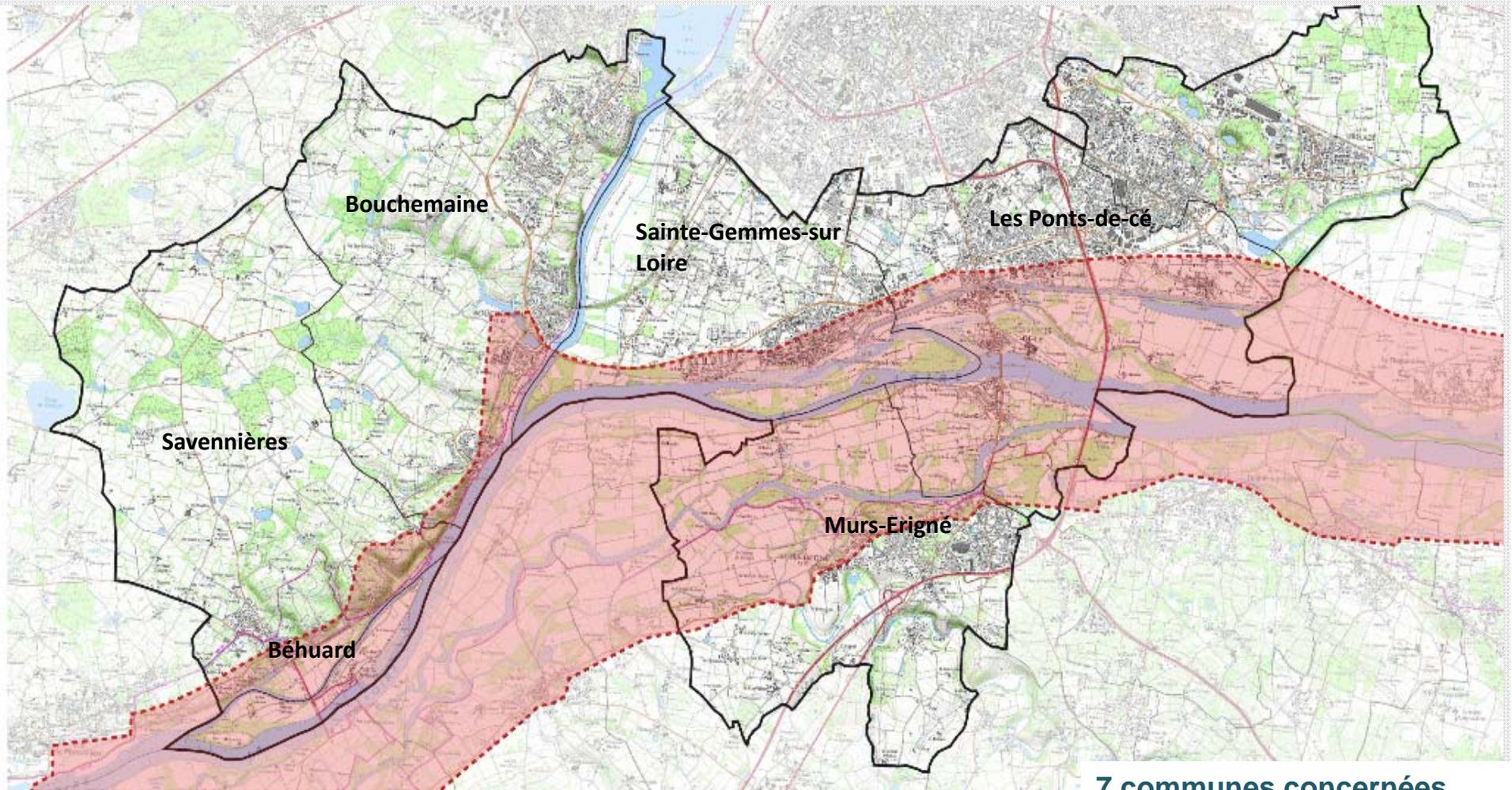
- A l'échelle du grand paysage - valoriser les éléments du grand paysage: perspectives visuelles, organiser des liaisons douces...
- A l'échelle de projet : OAP aménagement - schéma de principes et orientations à l'échelle du projet (vocation, maillage doux, conserver et valoriser le patrimoine végétal....)

Un outil non réglementaire mais à prendre en compte dans les politiques publiques d'aménagement du territoire

➔ Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Val de Loire

Cette OAP s'appuie également sur une étude paysagère du CAUE 2012 initiée par ALM

Le périmètre de l'OAP : la zone-cœur Unesco



7 communes concernées

Démarche pour l'OAP Val de Loire

- La caractérisation de la V.U.E sur notre territoire

3 volets:

Le grand paysage de la Loire

L'héritage économique de la vallée

Le bâti patrimonial dans son environnement paysager

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se décline en trois grandes orientations:

ORIENTATION N°1- RÉVÉLER LES GRANDS ÉQUILIBRES PAYSAGERS

ORIENTATION N°2- QUALIFIER LES ESPACES URBAINS

ORIENTATION N°3 - QUALIFIER LES ENTRÉES ET LES AXES DE VUES DU SITE

- Chaque orientation se décline

- une cartographie

- un diagnostic

- des orientations

- « pour aller plus loin » (transcription des orientations avec les outils du PLUi)

