

# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

## l'OAP à vocation patrimoniale

Club PLU(i) du 19 octobre 2017  
DDT de Loir-et-Cher

# L'intervention de l'UDAP dans le PLU(i)

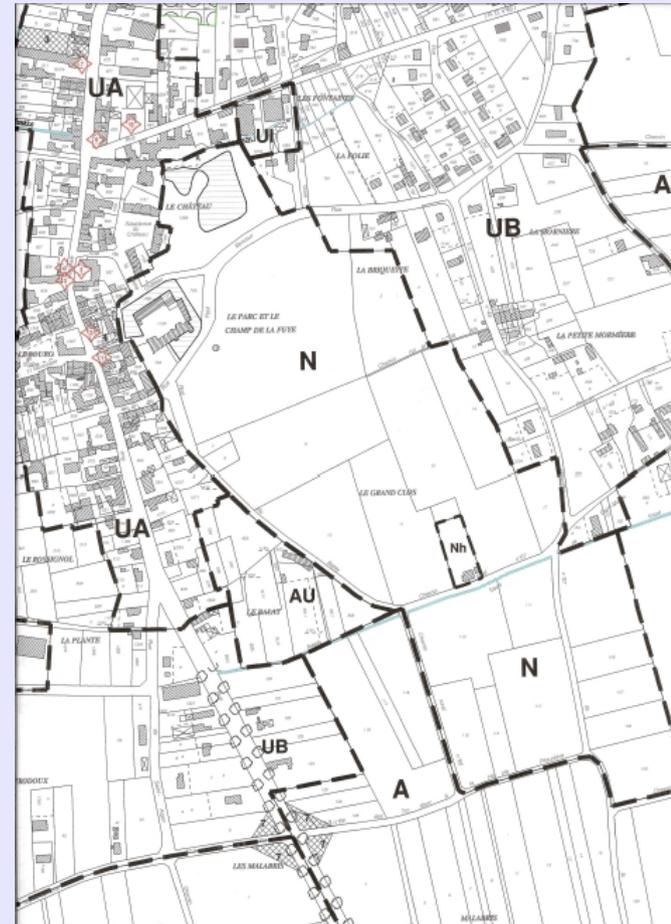
UDAP = unité territoriale de la DRAC.

Pour la mise en œuvre de ses missions, la DRAC est notamment chargée de contribuer à **la prise en compte de la politique culturelle de l'État dans les actions relatives à l'aménagement du territoire**

Lors de l'élaboration du PLU(i), l'UDAP veille principalement :

- à la préservation des perspectives monumentales
- à la préservation et à la mise en valeur du bâti ancien
- à l'intégration des extensions urbaines au contact des secteurs anciens

# La préservation des perspectives monumentales : le zonage réglementaire



# La préservation et à la mise en valeur du bâti ancien : l'article L151-19\* du CU



Élément de paysage bâti

## 11.1.3.- Les éléments de paysage bâtis

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

\* anciennement L123-1-7, L123-1-5 7° et L123-1-5 III 2°

# La préservation et à la mise en valeur du bâti ancien : le règlement

## ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

### 1 - GÉNÉRALITÉS

---

**Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale** doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures, y compris les souches de cheminées en briques. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

### 3. FAÇADES

---

- **Aspect**

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

# L'intégration des extensions urbaines au contact des secteurs anciens : l'OAP sectorielle

Les principes :

- Proposer une mixité d'habitats
- Protéger les vues sur le bourg ancien
- Protéger les éléments de paysage

Une entrée «paysagère» qui s'appuie sur les qualités existantes pour définir une limite à l'urbanisation.



secteur d'identité paysagère forte  
ouvertures à préserver



traitement paysager  
en bord de voie



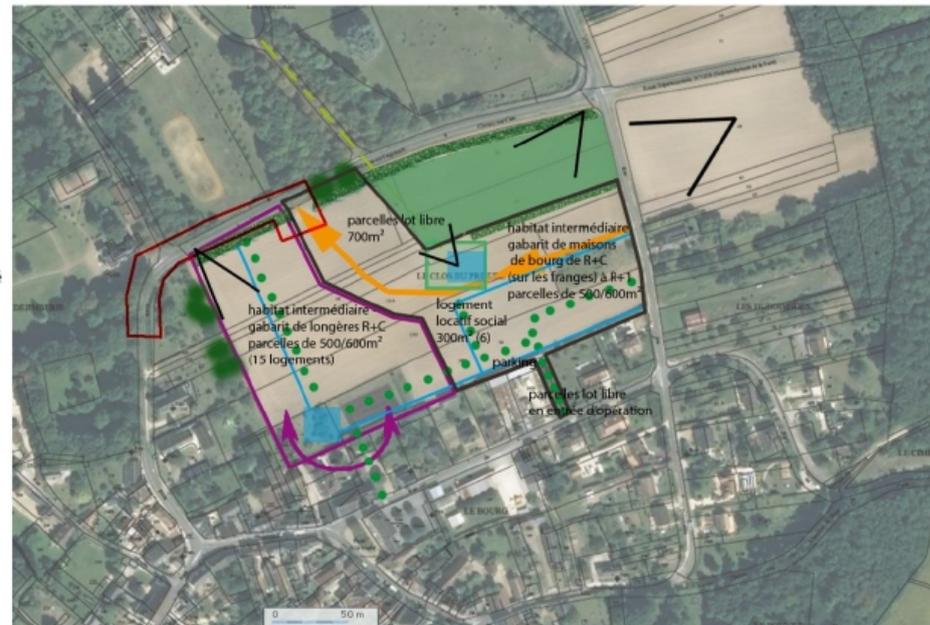
affirmation de l'axe de l'allée plantée  
du château de la Poterie avec un traitement végétal d'alignement  
et circulation douce (pelouse)

L'implantation de l'habitat intermédiaire sous forme de longère avec une certaine densité mais une hauteur réduite permet de maîtriser le premier plan de la silhouette du bourg ancien, avec une lisibilité «urbaine» qui correspond à la vue en second plan (éviter les unités dissociées qui auraient eu un impact trop important en premier plan)

exemple de gabarit de longère adapté au terrain du Clos du Prieuré



Gestion de l'eau avec le positionnement au point bas d'un «bassin» paysager pour la récolte des eaux pluviales, auquel seront connectées les noues qui doubleront toutes les liaisons douces. Un petit bassin d'eau dans l'espace public paysager pourrait également être envisagé.



Un secteur de parking «visiteur et riverain» pourrait être envisagé en milieu d'opération afin de libérer les espaces piétons à l'intérieur. Ce parking pourrait se doubler d'un point propre intégré de manière qualitative.



Axe de circulation principal



Circulations douces doublées de noues



secteur de circulation et d'accès futur à sécuriser



Phase 1



Phase 2



transfert de terrain envisagé

# L'OAP « patrimoniale »

Article R151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs **qu'elles ont identifiés et localisés** pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

# Exemples d'OAP patrimoniales

## PLU d'Herbignac (44)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 13-Secteur Arbourg

#### Localisation

Arbourg est un hameau situé au sud de la commune et reconnu pour ses qualités architecturales et patrimoniales (présence de nombreuses chaumières et petits patrimoines).

#### Principes paysagers et environnementaux

La présente OAP a vocation à identifier d'une part les espaces verts protégés de toute urbanisation, d'autre part les dents creuses qui pourraient à terme faire l'objet d'une urbanisation.

Les haies, arbres isolés et petits boisements devront dans la mesure du possible être préservés tout comme les chaumières et les petits patrimoines bâtis.



#### Arbourg

##### Principes d'occupation de l'espace

- Périmètre de l'OAP
- Zone à vocation mixte principale d'habitat
- ★ Patrimoine bâti à préserver

##### Principes paysagers et environnementaux

- ||| Haie bocagère à conserver ou à créer
- Arbres à conserver
- Espace vert à préserver -zone non constructible
- ▲ Les formes urbaines devront prendre en compte les spécificités architecturales et patrimoniales du hameau d'Arbourg. Des études approfondies en la matière devront être réalisées lors des études pré-opérationnelles. Tout pétitionnaire devra démontrer dans sa demande d'autorisation d'urbanisme la prise en compte de ces éléments.

La prise en compte du "Guide Chaumière" du PNR annexé au PLU est fortement souhaitable.



Ces principes d'aménagement sont à apprécier dans un rapport de compatibilité et non conformité

# Exemples d'OAP patrimoniales

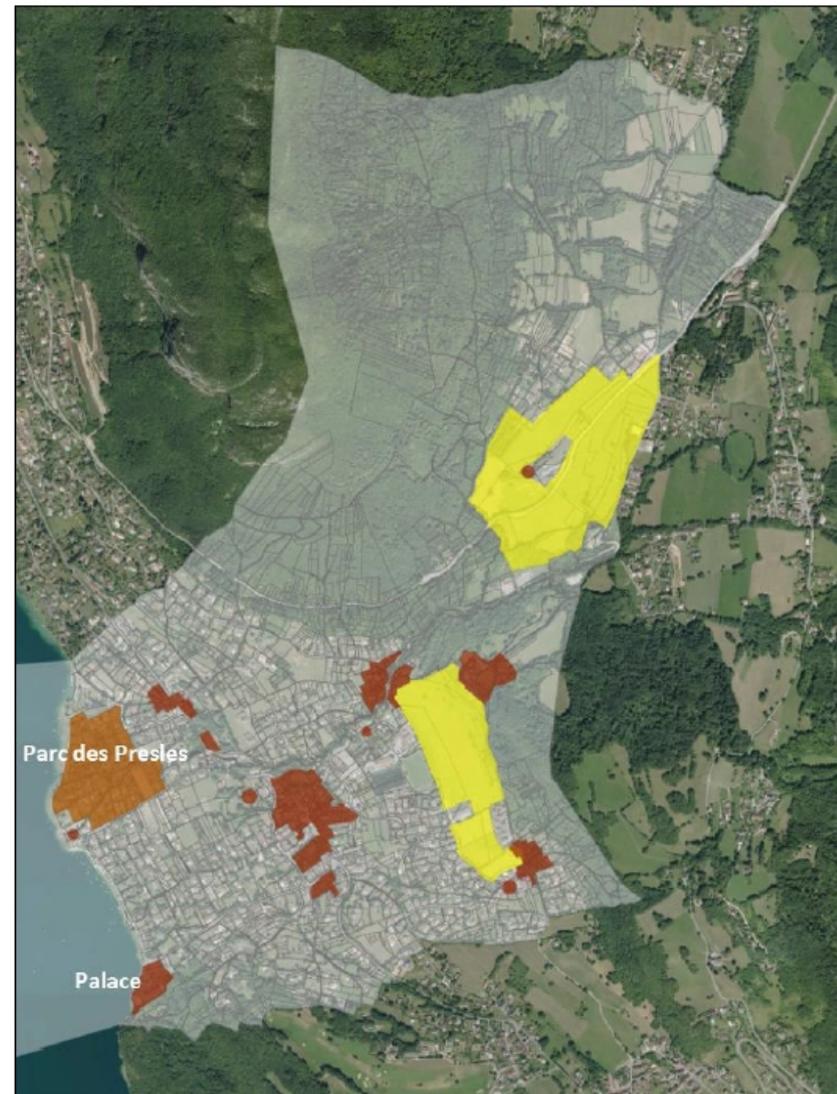
## PLU de Menthon-Saint-Bernard (74)

**Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.**

---

### Légende

- |  |   |
|--|---|
|   | Plage agricole visuellement sensible                      |
|   | Secteur de patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial |
|  | Parc de Presles   |



# Exemples d'OAP patrimoniales

## PLU de Menthon-Saint-Bernard (74) - suite

### Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.

---

#### Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant identifié au document graphique de l'OAP :

##### En cas de réfection ou modifications des façades :

L'emploi d'enduits teintés dans la masse, lissés ou légèrement grattés, ou peints dans les tons d'origine de la construction, doit être privilégié. Ils doivent être exécutés, le cas échéant, en "beurrant" les pierres d'angle ou les encadrements existants. Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles existants doivent être, sauf impératifs du projet (notamment en cas de projet d'isolation par l'extérieur), conservés, restaurés et remis en valeur.

Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées (ex: ancien accès à la grange...).



# Exemples d'OAP patrimoniales

## PLU de Menthon-Saint-Bernard (74) - suite

### **Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.**

---

#### **Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial existant identifié au document graphique de l'OAP :**

##### En cas de réfection ou modifications des toitures :

L'orientation du ou des nouveaux faitages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.

Des pentes inférieures ou supérieures à celles autorisées par le règlement peuvent être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

##### En cas de réalisation d'ouvertures en toiture :

- ✓ L'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières, et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).
- ✓ L'emploi de verrières ainsi que les lucarnes de type jacobines, rampantes ou autres utilisées régionalement, doit être privilégié.



# Exemples d'OAP patrimoniales

## PLU de Menthon-Saint-Bernard (74) - suite

### **Fiche action 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.**

---

#### **Pour le traitement des abords des constructions au sein des périmètres identifiés au document graphique de l'OAP :**

Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux ou son caractère historique.

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès : dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise, ou s'harmonisant avec l'environnement bâti.



**Merci de votre attention**