

Claire Bonneton

Urbaniste-paysagiste

multiple
atelier d'architecture et d'urbanisme
Architecte du Patrimoine

Modification n°1 du Plan local d'urbanisme / prise en compte du patrimoine bâti
Saint Marcel Bel Accueil

phase 1 : diagnostic – 27 juin 2011



Rappel de la mission / objectifs

Une modification du PLU (datant de 2005) pour développer des mesures de valorisation et d'accompagnement du patrimoine traditionnel

Les objectifs :

- **Encadrer la** réhabilitation des bâtiments anciens (bâtiments d'habitation et anciennes granges)
- **Encadrer les implantations de construction neuve**
- **Préserver la fonction commerciale en rez-de-chaussée des immeubles situés autour de la place centrale**
- **Rendre possibles des permis de construire innovants**
- **Permettre aux bâtiments anciennement agricoles situés en zone agricole de changer de destination**

Le rendu :

- **Modification du PLU (règlement, zonage)**
- **Elaboration de fiches-conseil**
- **Constitution d'un nuancier**

Rappel de la mission / planning



Les éléments patrimoniaux remarquables et exceptionnels

Un patrimoine communal exceptionnel

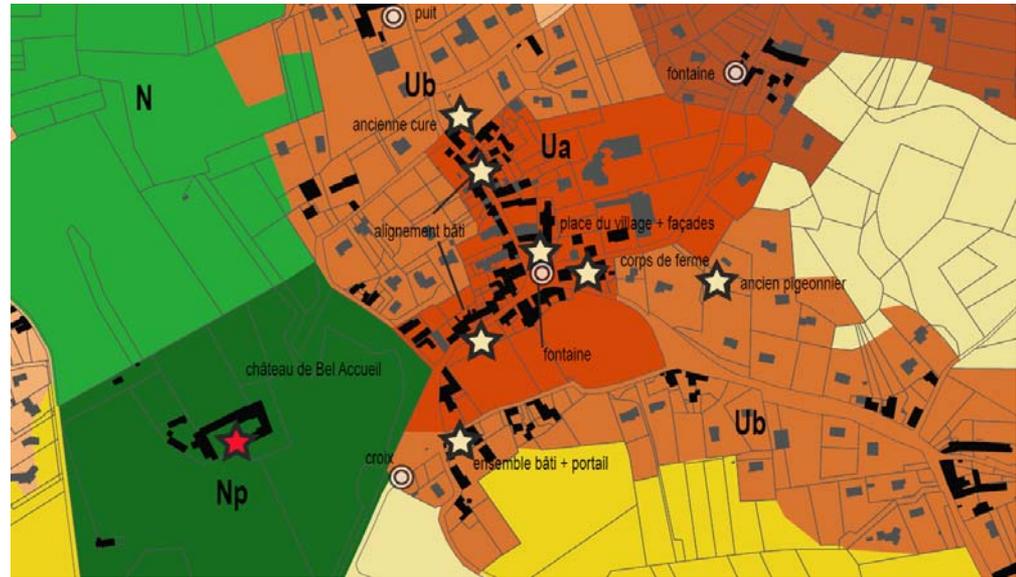
- Les châteaux et leur site
- La chapelle
- La ferme du XVIème siècle au Chou et sa grange

Un patrimoine communal remarquable

- L'ancien pigeonnier
- L'ancienne cure
- Les ensembles remarquables : place du village, alignements sur rue, autres ensembles

★ Ensemble patrimonial exceptionnel

☆ Ensemble patrimonial remarquable



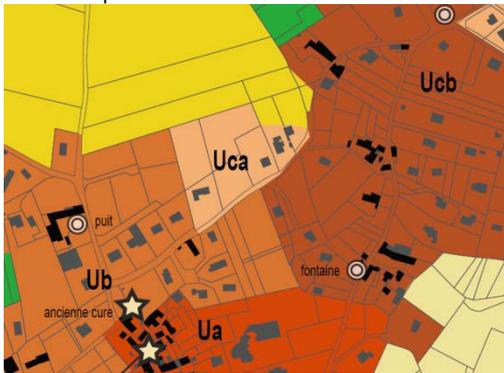
→ **Repérage des éléments sur le zonage du PLU : distinction des ensembles patrimoniaux exceptionnels des ensembles patrimoniaux remarquables / Règlement spécifique par ensemble / permis de démolir à instaurer**

Le petit patrimoine

Un petit patrimoine riche

- De nombreux murs structurent le paysage et l'espace public
- De nombreuses croix
- Des lavoirs, fontaines, bassins
- Des fours à pain
- Des calades

⊙ Petit patrimoine



→ ***Repérage des éléments sur le zonage du PLU / Soumettre à autorisation préalable tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié / Repérage à compléter***

Organisation urbaine

- Une organisation avec un centre-bourg accompagné de hameaux (anciens et récents)
- Les ensembles bâtis marquent des carrefours (bâtiments aux angles), des rues (alignement bâti) et la place du village.



→ **Repérage des ensembles patrimoniaux remarquables avec prescriptions dans le règlement**

Organisation urbaine

- Le bâti ancien structure l'espace public :
Par des alignements sur rue, par des implantations sur l'espace public (souvent complétés par des murs et des annexes)
- Le bâti ancien optimise l'utilisation des parcelles :
En implantant de manière presque systématique les bâtiments sur les limites parcellaires et / ou l'espace public



→ **Des alignements sur l'espace public à préserver (rues, place du village)**

Les caractéristiques patrimoniales / architecture

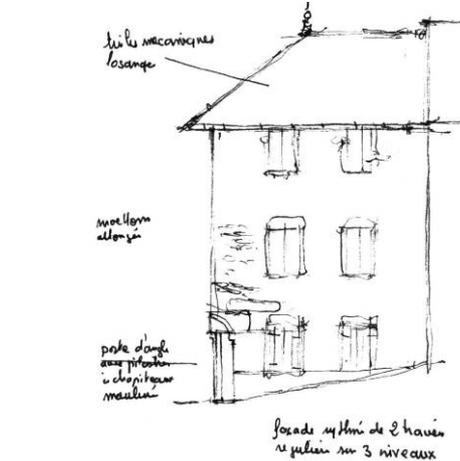
Composition des façades des bâtiments d'habitation du centre-bourg

Dans le centre-bourg, les maisons d'habitation qui datent du XIX^e ou du début du XX^e, se caractérisent par un réel souci de composition. Les façades principales, à l'alignement sur la rue, sont régulières, composées le plus souvent de 2 ou 3 travées de baies superposées sur 3 niveaux: un rez-de-chaussée, un 1^{er} étage carré et un 2^e étage soit carré soit de comble en surcroît.

Les baies du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage sont traditionnellement plus hautes que larges alors que les baies du surcroît peuvent être de forme carrée ou rectangulaire moins hautes que larges.



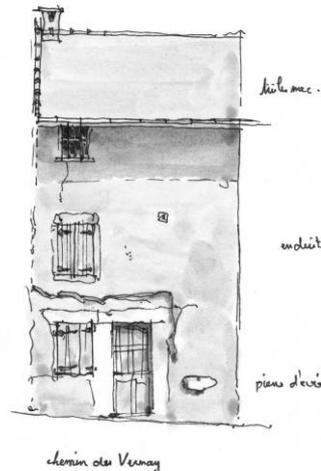
①



②



③



④



⑤

Les caractéristiques patrimoniales / architecture

Composition des façades des bâtiments d'habitation du centre-bourg (suite)

Sur certaines façades à 3 travées, la composition devient symétrique (photos 1 et 2). Sur la maison du n°335, rue de Chevalière (photo 1), la symétrie est renforcée par la présence à l'axe de la porte et au 2^{ème} étage, d'une niche abritant une vierge protectrice.

Généralement, la façade principale est un mur gouttereau mais l'on trouve quelques façade pignon (photo 3) également composée de manière symétrique.

Lorsque le nombre de travées augmente encore au-delà de 3, il s'agit parfois du regroupement d'anciennes maisons mitoyennes dont la façade a été harmonisée, mais qui peut conserver néanmoins quelques irrégularités (photo 4).



①



②



③



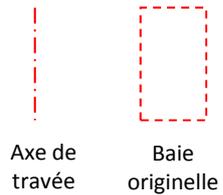
④

Les caractéristiques patrimoniales / architecture

Exemples de transformations de façades ne respectant pas leur composition originelle

Photos 1 à 4:

- Non respect de l'alignement des baies selon les travées
- Non respect de la proportion des baies



Les caractéristiques patrimoniales / architecture

Les fermes, granges et bâtiments d'exploitation.

Ces types de bâtiment se trouvent principalement dans les hameaux. Ils s'organisent généralement autour d'une cour ouverte sur la rue et close par un simple portail en fer plat. (photo 1)

Sur les plus beaux corps de ferme, on retrouve ce souci de composition des façades que l'on a en centre-bourg. Les baies de fenêtres se superposent généralement (photo 2) et les grandes portes charretières dont le linteau bois (parfois avec une élégante forme courbe) sert directement d'appui à la baie du grenier au dessus. (photo 3)

La photo 4 montre un exemple de transformations de façade sans respect de la composition originelle: baies non superposées, linteaux non alignés, porte charretière supprimée, ...



①



②



③



④

Les caractéristiques patrimoniales / architecture

Les ouvertures

Les baies traditionnelles sont de dimensions plus hautes que larges. Les encadrements sont en pierre, avec linteaux et souvent les piédroits monolithes. Les appuis ne sont pas saillants.

Noter la manière dont l'enduit de façade vient mourir parfaitement au nu de la pierre.

Sur les bâtiments du XIXe, les fenêtres sont équipées de menuiseries bois grands carreaux et de volets battants bois pleins avec pentures à renflement.

Les portes sont en bois pleines en planches ou vitrée avec volet amovible.

Les menuiseries et les volets en bois étaient toujours peints pour les protéger.



Les caractéristiques patrimoniales / architecture

Exemples de créations ou de transformations de baies ne respectant pas les dispositions traditionnelles de la commune

Photo 1: piédroits en grosses pierres irrégulières ou petits moellons, linteaux et appuis béton saillants, menuiseries grands vitrages.



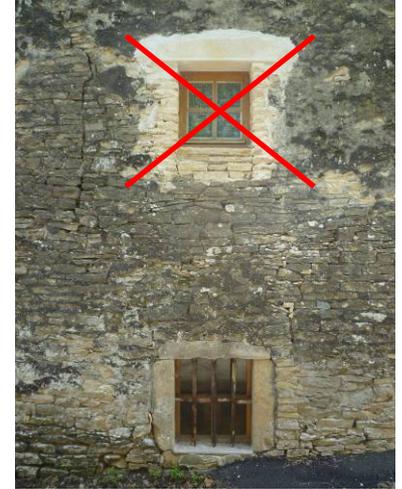
①

Photo 2: exemple de restauration satisfaisante



②

Photo 3: en bas, baie originelle avec linteau et piédroits monolithes, en haut, baie créée avec linteau béton saillant et piédroits en petits moellons.



③

Photo 4: enduit trop épais détournant les pierres, porte de style inadapté



④

Photo 5: coffre de volet roulant apparent, menuiserie grands vitrages couleur bois



⑤

Photo 6: ébrasement trop profond, linteau bois saillant, appuis béton saillant, volets et menuiseries de teinte trop sombre.



⑥

Traitement des parements

Traditionnellement les parements en pierre sont généralement enduit à la chaux, celui-ci vient mourir au nu des pierres d'encadrement, ne laissant apparaître que très furtivement la tête de certains moellons.

Sur les bâtiments modestes (grange ou dépendances), le parement peut n'être que simplement jointoyé pour des raisons économiques, en laissant la pierre vue. Mais en aucun cas, le joint ne doit être en creux.

Sur les murs en pierre, les enduits traditionnels sont réalisés avec de la chaux naturelle (type CL, NHL ou NHL – Z) seuls capable d'assurer la souplesse et la respiration nécessaires de ce type de mur.



Les caractéristiques patrimoniales / architecture

Traitement des parements à proscrire

Enduit détournant des moellons rapportés

Enduit trop épais avec détournage des encadrements en pierre et des linteaux bois

Rejointoiement en creux et linteaux béton saillants



Les abords des bâtiments patrimoniaux

Les bâtiments patrimoniaux de la commune s'organisent selon deux typologies urbaines

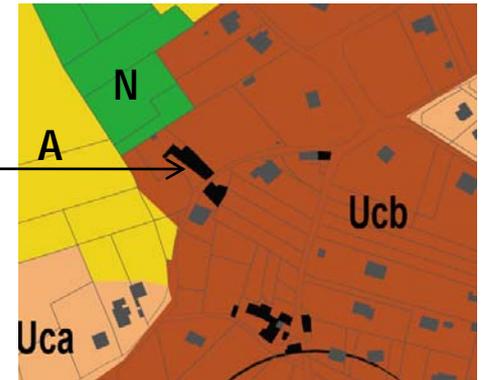
- Les ensembles agglomérés
- Les bâtiments isolés (anciennes fermes)

Les abords de ces bâtiments ou ensembles bâtis participent de leur mise en valeur, c'est bien le bâtiment dans son site qui a une valeur patrimoniale. Or le PLU dans son état actuel prévoit de nombreux secteurs constructibles aux abords de bâtiments patrimoniaux isolés ou groupés, mettant en péril l'identité communale.

Le patrimoine est rarement mis en valeur par les constructions nouvelles. Celle-ci ne s'intègrent que rarement dans un contexte pré-déterminé



→ **Protection des abords des éléments patrimoniaux (non constructibilité) ?**



Aux Perrières, l'avant et l'arrière de cette ferme traditionnellement isolée et en rapport directe avec l'espace agricole est constructible (Ucb)



Les constructions neuves

Les maisons récentes s'inspirent peu des bâtiments traditionnels en terme d'urbanisme

- Pas d'implantation en limite de parcelle
- Des volumes complexes peu adaptés au contexte
- Des accès voitures (portails) en retrait par rapport à l'alignement

En conséquence : pas d'effet de rue créé, pas de protection de l'intimité, des architectures déconnectées du contexte local, une consommation importante de foncier, une consommation énergétique élevée des bâtiments (peu de compacité du bâti)



→ ***S'inspirer des implantations et des volumétries simples traditionnelles pour l'habitat récent : des alignements sur l'espace public et / ou des implantations sur les limites parcellaires ? Des volumétries simples ?***

Les extensions

Des extensions de bâtiments anciens assez peu réussies sur la commune

- La continuité des détails architecturaux n'est pas conservée : caractéristique des ouvertures (forme, alignement , volets, etc)
- Des volumétries pas adaptées (petites extensions)
- Le bois : un matériau très peu présent sur la commune et pas du tout caractéristique.



→ Autoriser les extensions des bâtiments d'intérêt patrimonial ? Autoriser les extensions des bâtiments patrimoniaux remarquables et exceptionnels ?

Les énergies renouvelables

L'installation d'énergies renouvelables pose des questions d'intégration aux bâtiments patrimoniaux

Ces énergies concernent les installations en toiture (chauffe-eau solaires photovoltaïque) et les installations en façade ou aux abords des bâtiments (aérothermie, climatiseurs, etc.).

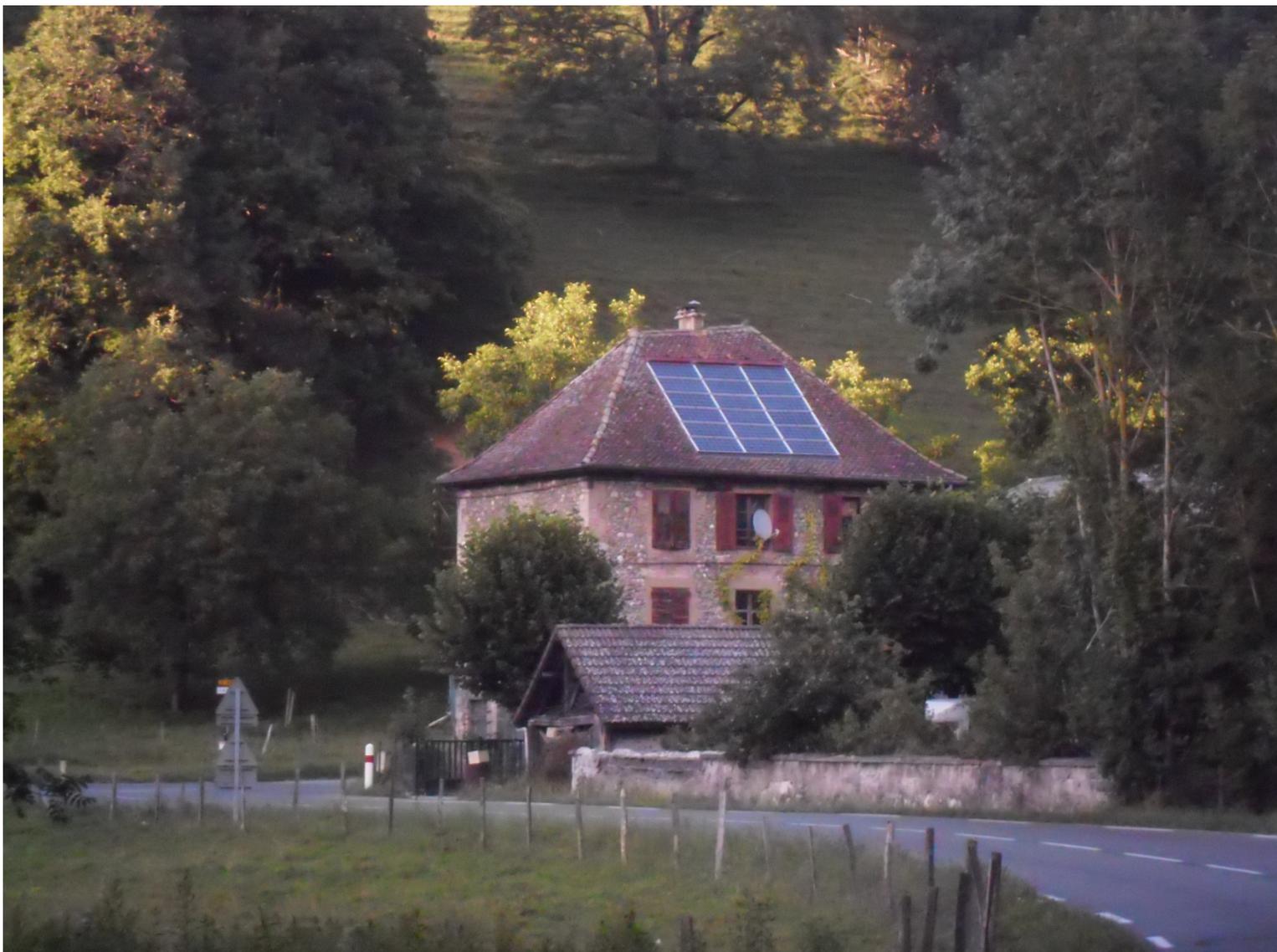
>> Recommandations en matière d'intégration des panneaux solaires sur les bâtiments existants

- Regrouper les panneaux
- S'adosser à la pente du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture
- Eviter l'implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives
- Eviter les toitures principales, préférer les toitures secondaires ou les dépendances
- Choisir des capteurs finition lisse et teinte sombre uniforme anti-réfléchissante avec un cadre de coloris sombre et de finition mate, proscrire les panneaux à tubes ou les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes
- Eviter les effets de superposition ou de trop grande épaisseur (gabarit, passage des tuyauteries)

>> Quid des bâtiments patrimoniaux remarquables et exceptionnels ?



→ ***Insérer des règles dans le règlement pour le patrimoine ordinaire.***



La fonction commerciale en rez-de-chaussée

Des fonctions commerciales en rez-de-chaussée à préserver



→ **Repérer sur le plan de zonage les rez-de-chaussée commerciaux. Article L123-1-5-7bis du code de l'urbanisme.**

Les bâtiments anciennement agricoles à caractère patrimonial situé en zone agricole

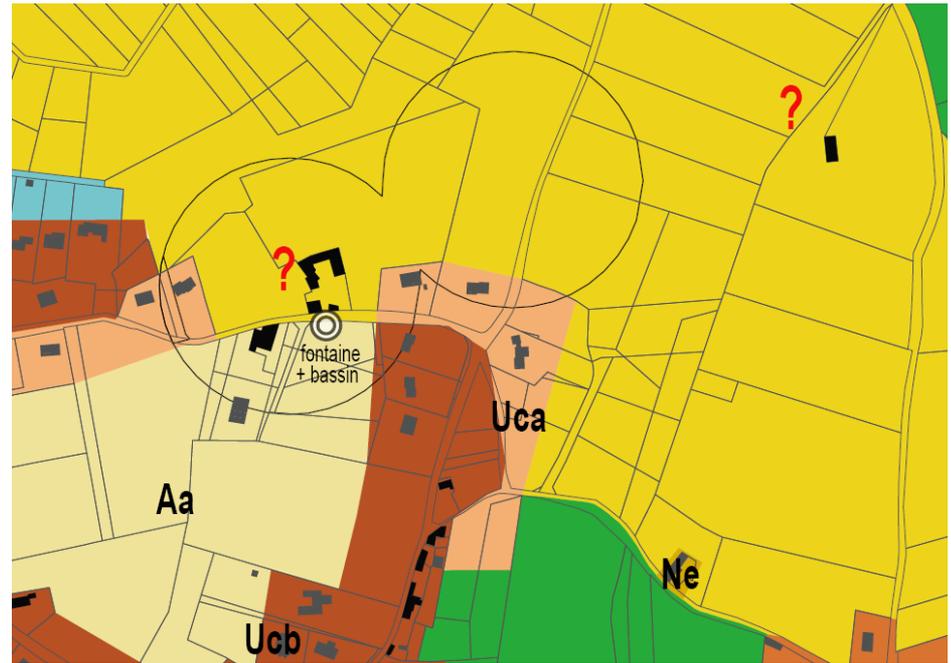
Ces bâtiments sont à identifier pour une évaluation de la possibilité du changement de destination de ces bâtiments

Critères de changement de destination :

- Bâtiment patrimonial, caractéristiques à définir
- Desserte par les réseaux
- Aptitude à l'assainissement individuel ou raccordement à l'assainissement collectif
- Hors zone de risque moyen ou fort
- Hors zone de réciprocité d'un bâtiment d'élevage, hors proximité d'un siège agricole, pas d'impact sur les pratiques agricoles à proximité



Bâtiment d'élevage ? Siège d'exploitation ?



→ **Repérage sur le plan de zonage, prescriptions particulières dans le règlement, SHON maximum à déterminer (180 m² environ)**

- 1 – Transformation des ouvertures lors d'une réhabilitation ou d'une restauration et volumétrie des bâtiments
- 2 – Les toitures : création d'ouvertures, pentes, tuiles, etc.
- 3 – Implantation nouvelle
- 4 – Abris de jardin
- 5 – L'intégration des énergies renouvelables

Menuiseries

Les menuiseries sont en bois. Elles sont peintes dans les couleurs généralement froides issues du mélange d'oxyde métallique à de la chaux. On obtient ainsi des gris clair, bleu ou vert pâle. Une autre technique traditionnelle consistait à badigeonner les bois du sang des animaux abatus. Cela donnait des teintes brunes, violacées, proches du noir. Il convient, avec les peintures ou les produits d'aujourd'hui, de respecter ces teintes.

Dans les maisons rurales, la largeur des fenêtres est rarement supérieure à 1,20m. Les fenêtres possèdent une aîlle de faible hauteur qui procure un meilleur éclairage de la pièce et permet des vues plongeantes vers l'extérieur.

Les fenêtres

Les ouvertures dans l'habitat traditionnel ont des proportions plus hautes que larges, à grands carreaux.

Les volets

persiennes (bois peint) volets pleins à barres

Les portes

portes pleines ou partiellement vitrées au dessin simple portes en bois peint à 2 ou 4 vantaux

BIBLIOGRAPHIE

- Maisons et Paysages du Loiret - Bruno Martinet - Éd. Créer, 1988
- La maison rurale en Ile-de-France - Pierre Thiébaud - Éd. à compte d'auteur, 1995
- Habitat rural de la région Centre - CRDP Orléans-Tours, DRE - Éd. SEPR, 1984

photos et croquis CAUE du Loiret

Réhabiliter une maison traditionnelle

Les constructions traditionnelles constituent un patrimoine de qualité qu'il convient de préserver et de réhabiliter en respectant leur caractère. La démarche s'apparente à celle que l'on peut adopter pour restaurer un meuble ancien ou une antiquité. Il convient en effet de prendre en compte les matériaux ainsi que les proportions des volumes et des éléments architecturaux constitutifs de la construction lors de l'élaboration du projet et de sa réalisation.

Volumétrie et proportion

Les bâtiments traditionnels du Loiret se caractérisent par l'horizontalité et la continuité de leur structure bâtie. Les volumes de base présentent des proportions en plan plus longues que larges. Ils sont couverts par des toitures à 2 pentes. Les extensions, qui participent à l'équilibre des formes, sont constituées d'appentis ou de basse-goutte.

Façades et ouvertures

Rythme et proportion

Les façades sont composées de pleins et de vides, de murs et de percements. C'est de leur relation que dépend l'harmonie de la façade. Ainsi le choix des ouvertures (formes, surfaces) doit être guidé par une double préoccupation :

- accord avec la fonction intérieure ; nature de la pièce à éclairer, surface, quantité de lumière nécessaire ou souhaitée,
- accord avec les autres percements qui composent la façade.

La pierre domine sur les vides. Les pignons sont rarement peints.

La symétrie n'est pas une disposition habituelle dans les maisons rurales.

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Loiret

6 quai Barenstin BP 1841 45008 Orléans cedex 1 Tél : 02 38 54 13 98 Fax : 02 38 54 14 15 Mail : caue45@wanadoo.fr Site : www.caue45.fr

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Loiret

6 quai Barenstin BP 1841 45008 Orléans cedex 1 Tél : 02 38 54 13 98 Fax : 02 38 54 14 15 Mail : caue45@wanadoo.fr Site : www.caue45.fr

Comment protéger le patrimoine communal ?

Un patrimoine communal riche et divers :

- Des bâtiments et ensembles bâtis ordinaires porteurs de l'identité communale
- Des éléments bâtis particulièrement remarquables ou exceptionnels (château, chapelle, etc.)
- Des portails et clôtures qui qualifient les espaces publics, participent à l'ambiance de la commune
- Un petit patrimoine conséquent (murs, fontaines, four à pain, etc.)
- Un paysage remarquable (vues, co-visibilités)
- Une végétation qui structure le territoire

Le PLU un outil limité :

- Le patrimoine n'est qu'un des multiples éléments du PLU
- Pas d'indication de matériaux, de savoirs-faire
- Pas de volumétrie imposée
- Document peu illustré et peu pédagogique

L'aire de mise en valeur du patrimoine (A.V.A.P.) :

- Un outil qui permet de prendre en compte la complexité du patrimoine « ordinaire » par rapport au patrimoine extra-ordinaire (monument historiques par exemple) et qui permet d'évaluer les risques encourus par le patrimoine notamment dans des secteurs soumis à une forte pression foncière.
- l'AVAP permet d'harmoniser et de compléter les protections existantes relatives au patrimoine paysager et bâti afin d'en assurer une gestion cohérente.
- l'AVAP permet une prise en compte des espaces architecturaux, urbains et paysagers pour leurs qualités propres et leur valeur patrimoniale intrinsèque.
- l'AVAP permet une gestion transparente grâce à la rédaction d'un énoncé des règles soumises à enquête publique et opposables aux tiers, donc connues de tous et qui s'imposent à tous.
- Une association des services de l'Etat et notamment de l'Architecte des bâtiments de France à la procédure.
- Un document qui se présente comme un « PLU patrimonial » : rapport de présentation, zonage, règlement et prescriptions. L'AVAP est une servitude d'utilité publique.