RÉGLEMENT ÉCRIT

4-1

PARTIE 3

Patrimoine bâti

Préambule

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020
REVISION DU PLUI ARRETEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 19 NOVEMBRE 2024

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Plaine commune GRAND PARIS

SOMMAIRE

1 L'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE BATI 2
1.1 Le plan patrimoine 2
1.2 Les fiches patrimoine 2
2 LA PORTEE JURIDIQUE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI 2
2.1 Le cadre général 2
2.2 Les éléments bâtis patrimoniaux 3
2.3 Les ensembles patrimoniaux 4

1 L'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE BATI

La Partie 3 du règlement écrit du PLUi identifie le patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur en application des articles L 151-19 et R 151-41 3° du code de l'urbanisme.

Elle a vocation à identifier les bâtiments ou ensembles bâtis à caractère patrimonial à préserver et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique, architectural et/ou culturel.

1.1 Le plan patrimoine

Pour savoir si un terrain est concerné par une protection patrimoniale du PLUi, il convient de se reporter au plan du patrimoine bâti du règlement graphique du PLUi (Document n°4-2-4), qui comprend :

- un plan de situation général à l'échelle du territoire de Plaine Commune ;
- des zooms communaux à l'échelle 1/3500.

Le plan patrimoine comporte les indications suivantes :

- le repérage des éléments ou ensembles identifiés ;
- un numéro de référence (par exemple : STA038), qui renvoie à la fiche correspondante, laquelle précise le patrimoine ou les éléments de patrimoine concerné(s).

Ce plan patrimoine repère aussi des « Typologies » correspondant à des ensembles spécifiques identifiés par ailleurs sur la ville de La Courneuve (les adresses concernées bénéficient d'une approche de protection fondée sur 7 typologies patrimoniales distinctes).

1.2 Les fiches patrimoine

Chaque élément ou ensemble bâti identifié fait l'objet d'une fiche (Document n°4-1-3-2).

Il convient de prendre connaissance du contenu de cette fiche avant tout projet.

Les fiches sont classées par commune.

Pour chaque élément ou ensemble bâti figurent le ou les motifs ayant fondé son identification : historique, architectural et/ou culturel ; les caractéristiques du bâti ou de l'ensemble bâti à préserver / mettre en valeur ainsi que les prescriptions et orientations particulières visant à assurer leur préservation, conservation ou restauration.

Enfin, des photographies permettent de visualiser le ou les bâtis concernés et leur état. Concernant les fiches « Typologies » à La Courneuve, des plans localisent les parcelles concernées.

2 LA PORTEE JURIDIQUE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

2.1 Le cadre général

Tous les éléments bâtis de patrimoine identifiés dans ce document sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- permis de construire pour tous les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ordinaire (article R 421-17-1-d du code de l'urbanisme) :

- permis de démolir pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie de la construction (article R 421-28-e du Code de l'urbanisme) ;
- déclaration préalable pour l'édification d'une clôture* et le ravalement des façades (articles R 421-12 et R 421-17-1-d du code de l'urbanisme).
- les autres travaux, y compris les changements de destination* non soumis à un permis de construire ou de démolir, sont soumis une déclaration préalable (application des articles R 151-41-3°, R 421-17-d, R 421-23-h et R 424-5-2 du code de l'urbanisme).
- en application de l'article L 111-17 du code de l'urbanisme, les constructions ainsi identifiées au titre du patrimoine ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L 111-16 du même code qui interdit de s'opposer à l'utilisation de certains matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice ou de l'ensemble telle qu'elle est décrite dans sa fiche d'identification.

En outre, les travaux exécutés sur des éléments ou ensembles bâtis patrimoniaux identifiés par le PLUi doivent respecter :

- **les prescriptions et orientations figurant dans les fiches patrimoine** ;

Les prescriptions et orientations sont des dispositions réglementaires. Les prescriptions sont opposables aux demandes d'autorisations du droit des sols dans un rapport de conformité. Les orientations sont opposables aux demandes d'autorisations du droit des sols dans un rapport de compatibilité (elles font écho aux orientations générales définies dans l'OAP « Mise en valeur patrimoniale »).

- **les autres dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi.**

2.2 Les éléments bâtis patrimoniaux

Le plan patrimoine identifie les constructions ou éléments bâtis isolés à préserver / mettre en valeur.

Les éléments bâtis patrimoniaux concernent des bâtiments isolés présentant des particularités architecturales qui les singularisent du paysage urbain et architectural.

Deux catégories ont été définies :

- **Immeubles remarquables**

Ces édifices sont représentatifs d'un type architectural et présentent un caractère patrimonial important au regard de l'histoire de la construction du territoire. Ils se distinguent du paysage bâti et urbain par la qualité et/ou l'originalité de leurs écritures architecturales, leurs qualités constructives, leurs décors ou le choix des matériaux qui les composent. Ces constructions sont particulièrement bien conservées et présentent peu d'altérations ou bien des altérations réversibles.

- **Immeubles d'intérêt**

Ces édifices sont représentatifs d'un type architectural et/ou d'une époque de construction significative du territoire. Ils bénéficient d'une qualité de composition ou de mise en œuvre. Les altérations et modifications réalisées sur ces édifices peuvent être plus importantes par rapport aux immeubles remarquables.

Chaque élément bâti patrimonial est présenté dans la fiche patrimoine qui le localise, le décrit sommairement et précise les prescriptions et orientations particulières qui lui sont applicables.

Tous les éléments bâtis de patrimoine identifiés sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol. Tout projet concoure à mettre en valeur ou révéler les caractéristiques historiques, architecturales et/ou culturelles de la construction, y compris par un recours à l'architecture contemporaine :

- les constructions* nouvelles, les extensions* ou les travaux d'aménagement, sont conçus de façon à mettre en valeur les caractéristiques qui fondent l'intérêt de l'élément, telles qu'elles sont décrites dans la fiche (Partie 4-1-3-2) ;
- les éléments de décor des façades* de la construction* ou des espaces libres* (grilles, clôtures*…) sont intégrés au projet. Le projet concourt à la mise en valeur des détails existants présentant un intérêt patrimonial (éléments de décors, garde-corps, grilles, clôtures*…)
- les matériaux utilisés (couvertures, menuiseries, enduits…) sont choisis pour être adaptés aux caractéristiques de l'élément bâti.

La démolition totale des édifices identifiés est interdite sauf dans des cas exceptionnels liés à des cas de risques graves pour la sécurité des personnes et/ou des biens.

Une démolition partielle peut être envisagée :

- dans le cas de parties de construction* de moindre intérêt au regard des caractéristiques de l'élément considéré et dans le cadre d'un projet global le valorisant ;
- dans l'objectif de répondre aux obligations réglementaires en termes d'accessibilité, de salubrité et de sécurité des constructions*, sous réserve de ne pas porter atteinte à leurs caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales.

2.3 Les ensembles patrimoniaux

Le plan patrimoine identifie les ensembles patrimoniaux à préserver / mettre en valeur.

Les ensembles bâtis patrimoniaux regroupent plusieurs constructions.

Deux catégories ont été définies :

- **Ensembles bâtis**

Ces groupes de constructions présentant une proximité géographique témoignent d'une qualité patrimoniale d'ensemble à travers leur gabarit, l'implantation du bâti, mais aussi l'écriture architecturale commune aux édifices identifiés au sein de l'ensemble bâti.

- **Ensembles urbains et paysagers**

Ces groupes de constructions se caractérisent par une composition urbaine et paysagère d'ensemble tant dans leur gabarit, leur implantation que leur rapport à l'espace libre.

Outre des ensembles bâtis et des ensembles urbains et paysagers, des ensembles spécifiques – dénommés « Typologies » - sont identifiés à La Courneuve. Les adresses concernées bénéficient d'une approche de protection différente fondée sur un classement par typologie. Ces typologies sont au nombre de sept, qui donnent lieu à sept fiches distinctes : bâti d'origine édilitaire, immeuble industriel, immeuble collectif, maison et pavillon, bâti de faubourg, bâti de bourg, bâti d'origine rurale, bâti d'origine rurale (ferme, maraîcher, vigneron, etc.).

Chaque ensemble bâti patrimonial est présenté dans une fiche qui le localise (Partie 4-1-3-2), le décrit sommairement et précise les prescriptions et orientations particulières qui lui sont applicables.

Pour les ensembles bâtis patrimoniaux, il s'agit de préserver une cohérence urbaine et paysagère ou une écriture architecturale d'ensemble.

Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions* garantit de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles.

Les constructions nouvelles, les extensions ou les travaux d'aménagement, sont conçus pour concourir à la préservation et mise en valeur des caractéristiques culturelles, historiques, et/ou architecturales de l'ensemble. Elles contribuent à la préservation et la valorisation de l'ordonnancement du bâti et des espaces non bâtis, tout en assurant un développement respectueux de l'identité des lieux.

Les fiches patrimoine identifient précisément les édifices dont la démolition est interdite sauf cas exceptionnels liés à des risques graves pour la sécurité des personnes ou des biens. Elles peuvent aussi identifier les édifices pour lesquels une démolition partielle peut être envisagée ainsi que les conditions de sa mise en œuvre.