

# LES ESSENTIELS DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie  
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure  
Urbanisme ISSN 2492-9743 n°80 – MâJ 18 octobre 2022 – M. BUCHOU – F. POULAIN

## Les sous-secteurs patrimoniaux Up, Np et Ap dans les documents d'urbanisme

Les éléments de paysage remarquables présents sur un territoire peuvent être protégés dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et Plans Locaux d'Urbanisme intercommunal (PLUi). En effet, l'article L 151-19 du code de l'urbanisme stipule que : « *le règlement peut identifier et localiser des éléments de paysage et identifier, localiser les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration [...]* »

La protection d'éléments remarquables dans le PLU(i) est une volonté affichée tant par l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure que par les élus de la reconnaissance d'un patrimoine architectural, urbain ou paysager. Cette identification passe le plus souvent par un pastillage des éléments remarquables avec une étoile ou un chiffre, un tableau ou une fiche descriptive et, comme demandé par le code de l'urbanisme, des prescriptions réglementaires (voir à ce propos les fiches *Les Essentiels URBANISME* 80 et 80\_annexe)

Toutefois, cette protection ne s'attache bien souvent qu'à l'élément patrimonial lui-même, sans tenir compte de l'écrin dans lequel il s'inscrit. Or, il faut avoir une vision globale de l'élément remarquable, du site dans lequel il s'insère et des éventuels axes de vue qu'il génère afin que la protection voulue soit véritablement adaptée.

Le règlement du PLU(i) permet de créer un réel affichage patrimonial en limitant certains usages ou affectations des sols, par le biais de sous-secteurs patrimoniaux.

**Cette protection des environs des éléments remarquables du patrimoine rejoint celle des espaces réglementairement protégés (abords de monuments historiques ou sites inscrits/classés). Ainsi, trois sous-secteurs patrimoniaux peuvent être créés :**

### 1) Zone Urbaine patrimoniale (Up) :

Il s'agit le plus souvent de centres anciens ayant conservé les caractéristiques d'implantation des bourgs castraux liées à la présence d'un château (exemple : Conches-en-Ouche, Le Neubourg).

Des règles très fines d'implantation, de hauteur, de choix de mise en œuvre et de matériaux peuvent être mises en place et certains usages et affectations des sols seront alors restreints afin de ne pas dénaturer l'intérêt architectural du site.

Il est ainsi possible de prendre l'exemple de quelques parcelles non ou peu bâties se trouvant autour d'une église millénaire ou d'un ancien château castral et qui méritent d'être conservées autant que possible peu construites ou seulement avec des éléments annexes aux constructions existantes (garage, veranda, abri de jardin...).

### 2) Zone naturelle patrimoniale (Np) :

Il s'agit notamment des parcs de châteaux ou manoirs, de mottes féodales, d'anciennes églises avec leur cimetière (visibles ou non) et de sites classés. Ces secteurs peuvent certes se trouver en dehors des villes mais ils peuvent aussi, lorsque les espaces verts sont de grandes dimensions, être localisés en centre ville.

Cela peut être le cas pour les anciennes mottes féodales entourées par leurs remparts, douves ou fossés. Notons que pour les mottes féodales, la zone Np interdit toute construction avec fondation, les mouvements de terrains et affouillements qui mettraient en péril les vestiges archéologiques du sous-sol. Il ne s'agit pas de refuser tous les projets de mise en valeur qui nécessiteraient par exemple la pose de sanitaires ou d'accueil mais bien, à l'échelle du département, de ne pas voir surgir de lotissement dans les anciennes

basses cours ou autres projets qui porteraient atteinte au patrimoine.

La règle, dans ces espaces, est de ne pas autoriser les constructions nouvelles (maisons individuelles, entrepôts,...) et les divisions parcellaires en vue de construire.

La zone Np peut autoriser le changement de destination d'un bâtiment existant dans la mesure où ce changement de destination ne nécessite pas de constructions nouvelles autres qu'une annexe ou une extension mesurée. L'évolution du bâti (extension et annexe) dans le respect architectural des constructions existantes est bien sûr possible. Elle peut également autoriser des aménagements légers liés au tourisme (parkings paysagers, aires de pique-nique etc.).

Le cas le plus typique peut être un ancien dolmen ou menhir qui est de toute beauté et que l'on peut appréhender avec le temps qui passe s'il est laissé isolé au sein d'une plaine ou d'un bois. N'importe quelle construction moderne conduirait à un anachronisme visuel dommageable.

### 3) Zone agricole patrimoniale (Ap) :

La zone Ap, dont le but est de protéger un paysage remarquable ou emblématique, permet de préserver les perspectives ou les axes de vue d'un monument (exemple : Château de Louye, Obélisque d'Epieds) ou les espaces agricoles autour d'une motte féodale (exemple : Buis-sur-Damville et Portes) en évitant qu'un bâtiment, notamment agricole, de grande hauteur ne s'implante à proximité et vienne concurrencer l'élément patrimonial protégé.

Cela ne concerne que de très petites surfaces agricoles à l'échelle départementale et je rappelle que nous ne refusons pas les bâtiments nécessaires aux exploitations. Néanmoins, il est préférable d'indiquer dès le document d'urbanisme que certaines vues sont majeures dans la préservation générale des monuments historiques ou des éléments remarquables du patrimoine.

La zone Ap peut être créée pour préserver, soit l'élément patrimonial lui-même et son terrain d'assiette, soit en complément de la zone Np si les terres agricoles à proximité participent à la sauvegarde de son écrin.

La règle, dans ces espaces, est de ne pas autoriser de constructions, même agricoles (hormis les abris pour animaux), mais de permettre, le cas échéant, l'évolution du bâti existant (extension et annexe). Le changement de destination d'un bâtiment peut être envisagé si celui-ci ne dénature pas le secteur protégé.

Concernant les activités de maraîchage dans une zone Ap, les serres atteignant 5 à 6 m de hauteur peuvent porter atteinte à ces paysages. Aussi, elles ne sont pas autorisées.

**L'affichage patrimonial, clairement exprimé dans le règlement du PLU(i), permet ainsi d'appréhender la protection d'un élément de paysage remarquable ou d'un espace protégé dans son intégralité.**

De même, cet affichage offre à tous les acteurs (élus, instructeurs des actes d'urbanisme, administrations) une vision nette des protections existantes sur le territoire communal ou intercommunal et permet d'aborder les actes individuels d'urbanisme de façon plus sereine en apportant les bonnes réponses aux pétitionnaires

L'UDAP de l'Eure apporte son expertise et aide à la mise en place de ces sous-secteurs patrimoniaux lors de l'élaboration du PLU(i) car, bien entendu, chaque commune ou intercommunalité peut faire l'objet d'une adaptation tant sur la définition du zonage que des prescriptions réglementaires adaptées.