

## Règles architecturales

### Des atouts mal identifiés et des objectifs mal définis quant à la préservation du patrimoine architectural

On trouve dans le diagnostic du rapport de présentation des éléments en totale contradiction :

- En page 50 et 51, la mixité architecturale est mise en avant. On y lit :  
« C'est sans doute l'une des particularités de Valloire que de combiner des styles architecturaux différents par leurs aspects et leurs époques. Bien entretenues, ces composantes sont un élément fort d'attractivité et d'animation. ». Cependant aucun élément concret ne vient appuyer cette affirmation.

- En page 60 de ce même rapport sont cités comme des faiblesses « les éléments architecturaux modernes qui marquent les époques de construction mais ne s'intègrent pas dans le paysage urbain par exemple par leur couleur et la forme architecturale » ; la perte de l'identité architecturale du territoire y est présentée comme une menace.

C'est le point de vue qui est développé dans l'étude de ZPPAUP qui est annexée au rapport de présentation.

On peut noter qu'aujourd'hui Valloire revendique non plus l'appellation station-village mais village-station faisant ainsi apparaître le village avant la station.

Sur le site valloire.net on peut lire « L'atout inimitable de Valloire, un village avant tout »

« Un village couleur pierres de montagne, des cheminées fumantes, des petits hameaux, une magnifique église baroque »

Le diaporama « Bienvenue à Valloire » fait défiler des photos de nature, de troupeaux, de hameaux préservés.

Pour identifier les véritables atouts de la station, quoi de mieux que l'analyse des aspects mis en avant dans un document censé inciter les touristes à séjourner à Valloire ?

La présence de bâtiments de styles architecturaux divers n'est jamais évoquée et on ne peut que douter qu'elle constitue un élément d'attractivité.



Document publicitaire où les bâtiments récents sont masqués par les arbres couverts de neige

Ainsi il paraît évident **que ce qui doit avant tout être préservé c'est le bâti traditionnel** qui donne une âme à la station et permet de revendiquer l'appellation village-station. A ce titre la présence dans l'OAP patrimoniale de cinq bâtiments des années 60 n'est aucunement justifiée.

En ce qui concerne la préservation du bâti traditionnel on ne peut que regretter qu'une AVAP n'ait pas été mise en place notamment pour le hameau de Poingt-Ravier où le classement en zone Ut crée des contraintes sans contrepartie alors que dans le cadre d'une AVAP il est possible d'obtenir des aides pour financer les travaux de restauration.

Alors que l'idée d'une OAP patrimoniale paraissait séduisante à première vue, une analyse détaillée montre qu'elle ne permet pas d'atteindre l'objectif de préservation du bâti traditionnel.

L'option choisie a en effet consisté à identifier une centaine de bâtiments dispersés auxquels on impose des mesures contraignantes et parfois même contestables tout en autorisant pour les bâtiments environnants des aménagements susceptibles de les dénaturer.

### Comment préserver le bâti traditionnel : OAP patrimoniale ou règlement du PLU ?

#### Zones concernées par les bâtiments à protéger

On peut noter que la quasi-totalité des bâtiments traditionnels de l'OAP patrimoniale se situent dans les zones Ua ; ceux qui n'y sont pas devraient y être rattachés. C'est le cas

- Au Granges, du bâtiment de la fiche 34 situé en zone Uc
- Au Col du bâtiment de la fiche 35 situé en zone agricole
- Au Villard, d'une partie du hameau (fiches 52 à 57) classée en zone agricole
- Du hameau des Réaux (fiches 97 et 98) classé en zone naturelle.

Il y a deux exceptions au centre de Valloire :

- Le bâtiment et son porche d'entrée des fiches 21 et 22 qui sont situés en zone Uh.
- Le bâtiment et son porche d'entrée des fiches 11 et 12 qui sont situés en zone Uf.

#### Préserver le bâti ancien via le règlement du PLU

Des règlements spécifiques ont été établis pour les deux zones Uf et Uh, ils pourraient parfaitement intégrer des mesures de protection du bâti ancien.

Ces règlements appellent par ailleurs quelques remarques :

Si celui de la zone Uh fait apparaître une volonté d'intégration des constructions nouvelles en imposant par exemple une hauteur maximum ne dépassant pas celle des bâtiments existants, en revanche, **la zone Uf apparaît comme une zone de non droit** puisque ni la volumétrie et l'implantation des constructions, ni la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne sont réglementés.

Pour ce qui est des zones Ua, le règlement doit avoir pour objectif la sauvegarde de leur caractère, objectif qui figurait explicitement dans le règlement du PLU de 2013.

Dans ce but, le Préfet, dans sa note complémentaire, liste un certain nombre de prescriptions et interdictions relatives notamment aux façades et toitures qu'il convient d'ajouter si on veut préserver le bâti traditionnel.

En ce qui concerne les ouvertures en toiture, les bâtiments de l'OAP se voient la plupart du temps interdire des ouvertures autres que les fenêtres de toit alors que sont autorisées, pour les bâtiments qui n'en font pas partie, des ouvertures qui pourraient les dénaturer.

On peut lire «*Les outeaux, les capucines, les jacobines et les fenêtres de toit devront respectés les proportions du toit et être alignées. Les ouvertures en toiture ne pourront couvrir plus de 20-30% de la surface par pan.* »

Peut-être est-il possible de trouver un moyen terme applicable à tous. Un maximum de 5% par pan de toiture tel que le prévoit le PLU actuel semble un bon compromis. Il permet de préserver le caractère d'un bâtiment puisqu'on trouvait quelques lucarnes capucines de petite taille dans le bâti traditionnel tout en facilitant l'aménagement des combles.

#### Préserver les éléments architecturaux spécifiques grâce à l'OAP patrimoniale

Si on applique à tous les bâtiments des zones Ua des mesures plus contraignantes, les prescriptions de l'OAP patrimoniale qui portent sur le volume, la toiture, les ouvertures, les enduits de façade n'ont plus lieu d'être.

Le rôle de l'OAP pourrait alors consister à mettre en place des mesures de protection pour les éléments architecturaux particuliers : ouverture de type œil de bœuf, cadran solaire, garde-corps en ferronnerie, cheminées, dépassé de toiture en corniche, pignon tressé...

Cette option serait davantage en accord avec l'article L-151-19 du code de l'urbanisme. Dans un commentaire de cet article publié par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure que l'on trouvera ci-dessous il est spécifié que chaque élément identifié doit faire l'objet d'une fiche descriptive permettant de **justifier les mesures de protection**.

Or les descriptifs des bâtiments de l'OAP sont le plus souvent d'une grande banalité et ne mettent nullement en avant ce qui fait que le bâtiment doit faire l'objet de mesures de protection.

Quant aux prescriptions, elles doivent être de nature à **préserver les bâtiments**. Certaines de celles qu'on trouve dans l'OAP patrimoniale risquent au contraire de les dénaturer : chiens assis qui ne sont pas des éléments de l'architecture traditionnelle, extensions sur un niveau avec toit en terrasse... alors que des solutions mieux adaptées à la préservation des bâtiments pourraient être trouvées par un architecte.

### L'OAP patrimoniale : inexactitudes et prescriptions contestables à partir de deux exemples

#### Bâtiment de la fiche 101



Ce bâtiment qui est situé dans le hameau de l'Archaz nous appartient.

Contrairement à ce qui figure dans la fiche de l'OAP,

- Il est construit sur la parcelle 3334 qui l'entoure sur deux côtés et séparé de la voie par la parcelle 3648 d'une largeur d'environ 80 cm qui nous appartient également.
- Il possède des chaînages d'angles et des encadrements de fenêtres traditionnels non pas peints mais en plâtre.

Ce bâtiment est en très mauvais état avec de nombreuses fissures, la principale apparaissant au milieu de la façade Nord.

Sa réhabilitation implique une modification des ouvertures quasi impossible dans un mur aussi dégradé. (il y a aujourd'hui deux pièces au rez-de-chaussée, chacune donnant directement sur l'extérieur)

Nous avons consulté à la mairie M. Barbeyer, architecte conseil, et fait venir sur place M. Benoît Giraud. L'un comme l'autre préconisent une déconstruction reconstruction du bâtiment.

Est-il judicieux de faire figurer dans une OAP patrimoniale un bâtiment dont l'état ne permet pas d'envisager une simple restauration et dont les seuls éléments caractéristiques sont les chainages d'angle (qu'on ne trouve pas dans le bâtiment mitoyen) et les encadrements de fenêtre ?

Notons par ailleurs que les prescriptions de l'OAP vont à l'encontre de ce qui nous a été proposé par l'architecte conseil de la commune : pour lui, il faut conserver le volume existant, excluant ainsi toute extension.

Très attachés à la qualité architecturale du hameau, nous sommes parfaitement conscients qu'il est impératif que le projet soit en harmonie avec le bâtiment mitoyen et s'intègre dans le hameau qui doit être préservé.

### Bâtiment de la fiche 2



Ce bâtiment a été partagé entre différents membres de la famille.

Notons tout d'abord que l'ouverture de toit située au Sud n'est pas une jacobine mais une lucarne capucine.

Au niveau des prescriptions on lit :

*« En cas d'extension elle devra se trouver sur la façade nord, au niveau rez-de-chaussée »*

*« la toiture devra être à 1 pan ou toiture terrasse »*

Alors qu'il y a déjà deux extensions en façade Nord, peut-on véritablement envisager d'en construire une nouvelle ?

Est-il raisonnable de prescrire une toiture terrasse qu'on ne rencontre jamais dans l'architecture traditionnelle ? (celle qu'on voit sur les photos date des années 60).

Plus qu'une nouvelle extension on pourrait éventuellement envisager une modification des extensions existantes mais cela nécessiterait une étude, par un architecte, des besoins et des possibilités offertes par le bâtiment.

Pour les ouvertures de toit sont préconisés fenêtres de toit ou chien assis.

Un chien assis dénaturerait le bâtiment et devrait être exclu alors qu'il n'y a aucune raison d'interdire de nouvelles lucarnes capucines.

Pour ce qui est du cadran solaire, il fait peut-être illusion, mais on peut facilement observer qu'il a été peint en 1997 sur une plaque de contreplaqué et accroché au mur de façade. Il ne constitue donc pas un élément architectural à préserver.

## Quelques observations concernant le règlement des zones Ua, Ub, Uc

### Destination des constructions autorisées :

Le PLU actuellement en vigueur interdit les constructions destinées aux activités industrielles et à l'entreposage dans les zones Ua, Ub, Uc pour les regrouper dans la zone Ue de la Bonne Eau.

Le PLU soumis à enquête fait apparaître les activités industrielles comme interdites dans la zone Ue de la Bonne Eau pour les autoriser (pour le BTP) dans les zones Ua, Ub, Uc.

N'y a-t-il pas là quelque incohérence ?

Ce qui pose réellement problème, en particulier pour le BTP, ce sont les nuisances visuelles liées aux dépôts de matériels et matériaux divers qui dégradent l'environnement.

Certes, le règlement mentionne que les dépôts de matériaux visibles depuis l'espace public sont interdits mais on sait aujourd'hui trop bien que rien n'est fait pour faire respecter cette interdiction. Le site de Pratier et l'entrée des Verneys où les dépôts sont d'autant plus intolérables que ce sont des sites inscrits en sont de bons exemples.

Par ailleurs on trouve dans le PADD l'objectif suivant : « Prévoir une zone pour permettre aux artisans d'améliorer leurs conditions de travail (stockage matériels et matériaux) » mais aucune zone de stockage pour les artisans n'apparaît clairement dans le zonage du PLU ce qui ne fait qu'accentuer la crainte de voir s'accumuler des dépôts autour des bâtiments destinés à l'artisanat.

### Hauteur des bâtiments

La hauteur mesurée par rapport au terrain naturel plutôt que par rapport au terrain après travaux pose problème. En effet un affouillement de terrain de 2 m permet d'augmenter d'autant la hauteur d'un bâtiment et va ainsi nuire à sa bonne intégration.

Le réhaussement d'un bâtiment entraîne une modification de la pente du toit alors qu'une pente de 100% est un élément caractéristique de l'architecture traditionnelle. S'il s'agit de mise aux normes énergétiques, la toiture peut être remplacée, sans réhaussement, par une toiture isolée, l'épaisseur de la nouvelle toiture ne dénaturant guère le bâtiment ; s'il s'agit de gagner de l'espace sous les combles mieux vaut envisager une légère surélévation.

### En conclusion

Pour répondre aux objectifs du PADD :

Il paraît nécessaire de

- Classer en zone Ua toutes les zones de bâti ancien : celles où sont situés des bâtiments de l'OAP patrimoniale ainsi que le hameau des Etroits à Bonnenuit.
- Revoir le règlement de la zone Ua en y intégrant les prescriptions et interdictions proposées par le Préfet, en conservant pour les ouvertures de toit la limite actuelle de 5% par pan, en interdisant le réhaussement des bâtiments pour autoriser lorsque les distances par rapport aux parcelles voisines le permettent, une légère surélévation.
- Interdire l'activité industrielle (BTP) dans les zones Ua, Ub, Uc
- Définir pour la zone Uf des règles architecturales qui permettent d'intégrer les nouvelles constructions au bâti ancien.
- Revoir l'OAP patrimoniale
  - en éliminant les bâtiments des années 60 qui y ont été intégrés,
  - en éliminant les bâtiments traditionnels qui peuvent être protégés à travers le règlement du PLU,

- en éliminant les prescriptions qui ne visent pas directement la protection des bâtiments (forme des extensions imposée...)
- en mettant en avant les éléments particuliers qui doivent faire l'objet de mesures de protection

On note par ailleurs que le règlement du PLU comporte de multiples imprécisions, règles inapplicables ou incohérentes. En voici quelques exemples mais la liste n'est sans doute pas exhaustive :

- Ouvertures en toiture : maximum défini par une fourchette en zone Ua et Ub
- Surfaces non imperméabilisées : part des espaces verts non définie en zone Ub.
- Préservation des cheminées : inapplicable si les cheminées à préserver n'ont pas été repérées (zone Ua)
- Combinaison du pignon bois et des ouvertures de type œil de bœuf alors que dans l'architecture traditionnelle ces ouvertures se trouvent sur des pignons maçonnés (zones Ua, Ub et Uc)
- Implantation en limite séparative : règle dont la formulation est peu claire pour la zone Ua, inapplicable dans le cadre d'une demande de permis de construire pour la zone Uc.

D'autre part on ne sait pas comment il faut interpréter « En cas de réfection, aménagement, changement de destination et reconstruction, le recul peut être réduit de 1 mètre. » que l'on trouve dans les paragraphes implantation par rapport aux voies et implantation en limite séparative pour la zone Uc.



## LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)  
Urbanisme n°22 - 3 juin 2013 maj 16 janvier 2016 – France POULAIN

### L'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ex L.123-1-7)

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme indique que « *le règlement peut 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

La protection peut s'appliquer à des espaces boisés, prairies, berges, zones humides, quartiers, ensembles homogènes, bâtiments militaires, religieux mais également des fermes, bâtiments à usage artisanal ou industriel, villas d'un type architectural particulier. Les éléments plus ponctuels sont également protégeables avec les arbres, haie, trame végétale, mare, chemin, muret, clôtures, terrasse, statue, fontaine, ancienne cheminée, espace public, vestiges archéologiques, façades, éléments de modénature... mais non les intérieurs.

L'utilisation de cet article nécessite que une justification dans le rapport de présentation du PLU. En effet, il n'est pas seulement exigé qu'une annexe soit « collée » au document puisqu'il doit bien être anticipé et compris dans une démarche plus globale.

Une fois justifié, chaque élément identifié doit :

1/ être repéré graphiquement. Le repérage peut se faire sur le plan des servitudes par le biais d'une étoile, d'une croix... ou d'un périmètre dans le cas d'un élément dépassant le simple édifice ou arbre affecté d'un numéro qui doit permettre de le repérer par la suite.

2/ et faire l'objet d'une fiche descriptive permettant de justifier les mesures de protection.

C'est grâce à cette identification que les demandeurs sauront que **tous les travaux nécessiteront une déclaration préalable et/ou un permis de démolir**. En ce qui concerne le permis de démolir, cela ne veut pas dire que la démolition est impossible (à moins que cela soit précisé dans le règlement car il s'agit bien d'une atteinte au droit de propriété qui nécessite le passage à l'enquête publique). Cela veut juste dire que la démolition nécessite une autorisation (que l'autorité compétente peut ou non délivrer).

Dans certains cas, la commune peut estimer que l'identification n'est pas suffisante et qu'il est utile de mettre dans le document d'urbanisme les prescriptions qui vont s'appliquer à l'élément remarquable. Les prescriptions doivent être insérées dans le règlement pour avoir leur efficacité réglementaire et s'imposer aux demandeurs. Si les prescriptions ne sont marquées qu'au niveau des fiches descriptives, elles auront valeur de recommandations que ni le demandeur, ni l'autorité compétente ne sera obligée de suivre.

L'utilisation de matériaux spécifiques pour la restauration inscrite dans un règlement de PLU pose la question -pour l'instant non tranchée par le Conseil d'Etat (ou plus simplement le Code de l'Urbanisme) de la possibilité ou non pour un document d'urbanisme d'indiquer une nature de matériaux plutôt qu'une autre. Certes, cela est souvent fait dans les documents d'urbanisme mais aucune indication expresse n'existe dans le Code de l'Urbanisme. Pour l'instant, seule la cour administrative de Lyon a jugé très explicitement que les PLU peuvent prescrire l'utilisation de certains matériaux pour les constructions et ce qu'elle que soit la zone où elles se trouvent

implantées (CAA Lyon 10 mai 2011, Commune de Bard, req. n°09LY0 0729, Contr.-Urba n° juill. 2011, comm. 101, X. Couton).

*\* L'UDAP apporte conseil et expertise durant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme notamment pour la sélection et l'approbation des éléments sélectionnés au titre de l'article L.151-19*