

OAP N° 3 : Patrimoine



1. Le contexte réglementaire

Article R.151-7 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. »

L'OAP « Patrimoine » a vocation à s'appliquer pour encadrer la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement dans un rapport de compatibilité avec l'OAP qui elle-même est en cohérence avec le règlement.

En complément de l'OAP, des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés sur le plan de zonage du PLU, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. A ce repérage est associé des prescriptions qui visent à préciser ce qui est protégé et les modalités de restauration de ces éléments patrimoniaux. Ces prescriptions sont édictées dans le règlement écrit du PLU. Pour rappel, tout projet de travaux est soumis au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et un permis de démolir est à déposer préalablement à la destruction de bâtiments protégés.

L'OAP patrimoine a pour objet de guider les pétitionnaires dans leurs projets de construction, de réhabilitation, de rénovation ou d'aménagement en les invitant à prendre en compte et à respecter l'héritage architectural et paysager du territoire qui participe à l'identité locale et au cadre de vie.

Cette OAP encadre le centre-village sur un périmètre large. Il s'agit donc d'une OAP sectorielle mais qui crée des principes à l'échelle du centre-village de manière générale mais également des principes plus précis sur des éléments de patrimoine ponctués sur l'ensemble du périmètre.

L'OAP patrimoniale s'applique quant à elle dans un rapport de compatibilité avec la demande d'autorisation d'urbanisme. Dans ce cadre, le maire a un pouvoir d'appréciation de cette compatibilité.

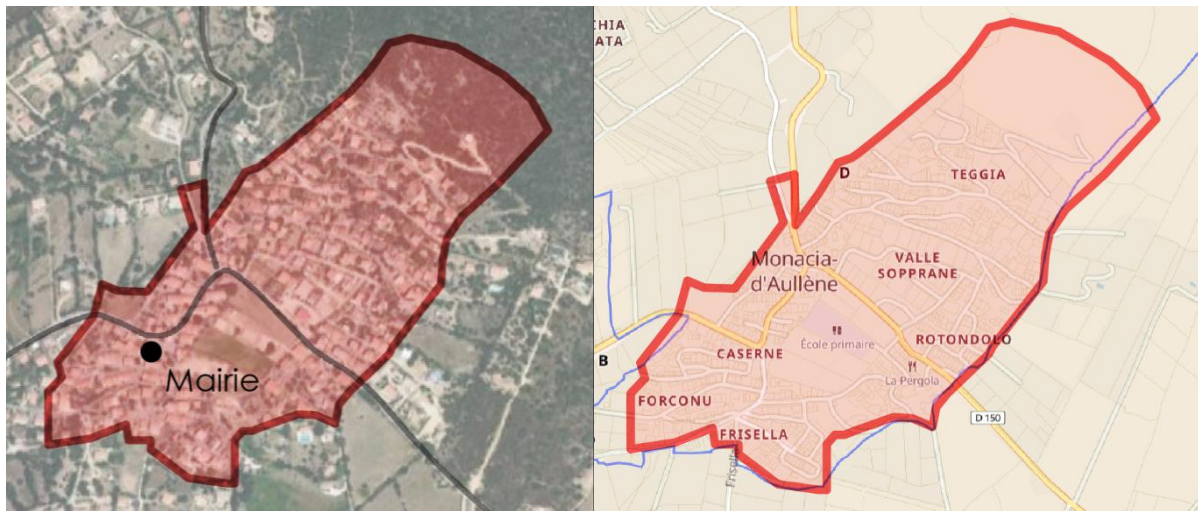
2. Le diagnostic des ensembles patrimoniaux et traduction dans le PLU

a. Localisation de l'ensemble concerné

Situé au cœur du territoire, entre la plaine agricole au sud-est et les massifs au nord et à l'ouest, le village de Monacia est caractérisé par son histoire agricole et rurale. Le centre ancien et les nombreux vestiges des campagnes d'antan marquent encore le paysage naturel et urbain du territoire.



Cette OAP se veut large à l'échelle du village afin d'appréhender la préservation et la mise en valeur du patrimoine de manière générale. Cette OAP concerne l'ensemble des éléments bâtis et paysagers du centre-village et elle identifie des éléments patrimoniaux qui nécessitent des orientations spécifiques.



b. Typologie des patrimoines locaux

Plusieurs type de patrimoines sont identifiés sur le village :

- **La composition architecturale et paysagère** : les bâtisses, les murets en pierre sèche repérés pour leurs qualités spatiales, leur valeur historique, etc.
- **Les éléments du petit patrimoine** : arbres remarquables, lavoirs, puits, four, forge...
- **Les espaces publics** : le village, bien que dense, accueille un certain nombre d'espaces de sociabilité et d'espaces verts à protéger.

L'OAP pour chaque typologie énonce des prescriptions particulières, que ce soient des orientations générales ou des objectifs bien précis et localisés.

3. Les objectifs portés par l'OAP Patrimoine

La commune de Monacia-d'Aullène abrite un riche patrimoine. Les terres sont témoins d'une agriculture passée modelée à travers des terrasses, des chemins, des murets, des bergeries, des orii... Les chênes lièges représentent l'histoire de l'exploitation du liège sur le territoire, activité majeure de l'économie locale du XIXème siècle. Le genévriers de Corse est également présent en grand nombre. Le sentier du patrimoine de l'initiative « Sentier du Patrimoine, I Chjassi di a Memoria » portée par l'Office de l'Environnement propose un parcours de découverte basé sur le patrimoine préhistorique, agricole et naturel de Monacia.

Le projet d'OAP « Patrimoine » cherche à établir des préconisations de préservation du patrimoine du centre-village tout en s'assurant de pérenniser le rôle du sentier du patrimoine partant du village. Il s'agira de :

- **Garantir une bonne insertion des constructions dans le tissu urbain dans l'objectif de maintenir une architecture traditionnelle ;**
- **Permettre une bonne insertion des constructions (volume, aspect, etc.) dans le paysage naturel et urbain.**
- **Contribuer à une harmonie villageoise, entre les nouvelles constructions et le tissu ancien.**



- **Zoom sur la composition architecturale et paysagère**

Le centre-village est caractérisé par une grande variété de couleurs et de matériaux. Des nouvelles constructions plus contemporaines côtoient les bâtisses anciennes, parfois rénovées, parfois en ruine.



Rénovation récente et façade ancienne

Néanmoins, l'architecture générale a préservé son identité locale, avec des matériaux locaux, des teintes harmonieuses et un renouvellement des anciennes bâtisses fidèle à l'esprit des constructions préexistantes. Cette cohabitation entre contemporain et ancien constitue un enjeu de mise en valeur des caractéristiques locales du village sans déposséder le village de ses atouts historiques. Il s'agira au travers de cette OAP de :

- ⇒ **Promouvoir une architecture** contemporaine qui **respecte les caractéristiques** des ensembles patrimoniaux urbains : l'implantation, les matériaux, les ouvertures, la composition et le traitement des façades, la forme des toitures, le type de couverture... ;
- ⇒ **Valoriser les éléments patrimoniaux** identifiés dans l'atlas du patrimoine ;
- ⇒ **Préserver la morphologie** générale du village ;
- ⇒ **Préserver et mettre en valeur les qualités du bâti ancien et les spécificités** de l'architecture ;
- ⇒ **Maintenir et encourager la qualité architecturale mise en œuvre pour les travaux d'entretien.**

- **Zoom sur le petit patrimoine**

Les éléments de petit patrimoine représentent l'histoire locale de Monacia. Ils parsèment le territoire et valorisent l'image rustique de la commune auprès des visiteurs, notamment grâce au sentier du patrimoine mêlant patrimoine villageois et agricole. Ces nombreux éléments définissent le paysage du village, qu'ils soient des bâtiments, des parties de bâtis, des marqueurs historiques comme des lavoirs, des fontaines, des puits, etc.

L'OAP répondra aux enjeux de **valoriser et protéger le petit patrimoine** (puits, forge, four, etc.).

- **Zoom sur les espaces publics**

La trame urbaine de Monacia se caractérise par des espaces publics marquant le territoire. Qu'il s'agisse de place, de parking ou d'espace vert, ils structurent la commune et permettent à tout un chacun de déambuler.

L'OAP vise à intégrer des réflexions et des préconisations sur leur devenir afin de répondre aux enjeux de :

- ⇒ **Pérenniser des lieux historiques de sociabilité** comme les places et les parvis,
- ⇒ **Protéger la nature ordinaire et la nature en ville**, très présentes au village.



Cœur du village

4. Les orientations et les préconisations

a. Préconisations générales relatives au paysage et au tissu urbain

Encourager la nature en ville du centre-village

L'OAP « Patrimoine » cherche à favoriser le développement, la pérennisation et la bonne insertion de la nature en ville :

- les deux prés du village devront être préservés, en n'autorisant aucune construction de quelque nature sur leur périmètre.
- les espaces publics seront plantés ou agrémentés d'arbres, de fleurs, etc. Les espèces choisies seront endémiques à la région. Le fleurissement des pas de portes, des trottoirs et le long des murs est préconisé.
- les revêtements imperméables devront tendre vers un remplacement par des matériaux perméables, bénéfiques au ruissellement des eaux de pluie et à l'infiltration dans les sols. Tout nouveau projet de voie, de stationnements, etc. devra utiliser des revêtements perméables à bases de matériaux prévus à cet effet prévoir des espaces d'infiltration en compensation de l'imperméabilisation. Le choix retenu devra s'insérer harmonieusement dans le contexte urbain et paysager.
- les éléments remarquables de la composition de l'espace (alignements d'arbres, éléments bâtis, arbres remarquables...) mettant en valeur la composition et la topographie des lieux seront conservés, valorisés, voir confortés. Par exemple :
 - Le principe d'alignement d'arbres historiques de haute tige sur les voies publiques ou privées ou bordant des espaces publics est à conserver.
 - Les arbres remarquables devront être conservés et entretenus ou bien devront être remplacés à l'identique au cas où leur état phytosanitaire ne le permet pas.

Traiter qualitativement les soutènements et les clôtures

Murs et clôtures existants

Concernant la restauration des murs de soutènement et des clôtures anciens, patrimoine essentiel pour la lecture paysagère et urbaine, elle doit permettre leur préservation et leur mise en valeur en employant les matériaux adaptés. Ils seront en pierres traditionnelles, enduits ou rejointoyés, suivant les dispositions d'origine.

Nouveaux murs et clôtures

Les nouvelles clôtures et portails sur voies seront réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux. Ils s'harmoniseront avec les clôtures et soutènements voisins. Les clôtures mitoyennes ne donnant pas sur l'espace public seront en pierre ou de structure légère ou végétale.

Il est préconisé de :

- **Pour les clôtures en limite séparative** : Préférer une haie végétale endémique ou un mur-bahut en pierres sèches s'intégrant au paysage. Le mur-bahut peut être complété d'une haie végétale à l'arrière du mur-bahut.
- **Pour les clôtures en limite d'espace agricole/naturel** : Privilégier les haies végétales endémiques
- **Dans le cas de clôtures végétales**, éviter les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec une minorité d'espèces persistantes.

Assurer une cohérence architecturale et paysagère entre les nouvelles et les anciennes bâtisses

Réhabilitation de bâtis existants

La **préservation et la mise en valeur du cadre urbain et paysager** du centre-village sont primordiales :

- Les projets d'extension de bâtis existants en situation de promontoire devront porter une attention au maintien des éventuelles vues sur le grand paysage. Les perspectives visuelles générées par les passages, les cheminements et les espaces libres entre les bâtis doivent être maintenues.

Concernant **l'implantation, la volumétrie et l'ordonnance des constructions** :

- Le volume et l'ordonnancement des édifices existants doivent être préservés :
 - les éventuelles extensions latérales ou surélévations ne doivent pas impacter l'ordonnancement général, observé depuis les voies et espaces publics ;
 - les éventuelles extensions latérales ou surélévations ne doivent pas déséquilibrer les proportions des bâtis par rapport aux constructions existantes voisines.

Les toitures marquent la cohérence du tissu villageois. Elles font l'objet de plusieurs obligations afin de préserver l'aspect patrimonial :

- Les volumes existants et leurs caractéristiques (pentes, lignes de faîtage et de rives) seront préservés, sauf contraintes techniques ;
- Les débords de toiture, souches et couronnements de cheminée seront conservés ;
- Les matériaux de toiture seront conservés et restaurés ;
- Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les façades, les portes et les fenêtres peuvent être grandement variées dans le centre-village. Que ce soit la couleur des murs, la disposition des fenêtres, la couleur des portes et des volets, tous ces éléments ne sont pas nécessairement uniformes. C'est pour cette raison que l'OAP tire une liste de préconisations et de choix de matériaux et de couleur mobilisables, sous certaines conditions :

- L'unité architecturale de chaque bâtiment devra être respectée, quelle que soit la division parcellaire ;
- Si telle est la disposition d'origine, les murs en moellons de pierres ne recevront pas d'enduit. Les joints en creux et les joints en relief, sont proscrits ;
- Les teintes feront référence aux teintes traditionnelles locales. Les enduits au ciment, à la chaux hydraulique artificielle, les enduits texturés, projetés-écrasés, les enduits plastiques...et le décroûtage des enduits qui laisserait apparente une maçonnerie de « tout venant » sont à proscrire ;
- Les ouvertures et percements, ainsi que les encadrements saillants, les seuils en pierre, doivent être conservés ;

- Les modifications éventuelles ou les créations de nouveaux percements (accordés à titre dérogatoire) devront se faire en accord avec l'architecture de chaque édifice. Les proportions des nouvelles baies seront toujours plus haute que large soit une proportion verticale marquée (environ largeur=2/3 de la hauteur) ;
- Seule sont autorisées les menuiseries en bois. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade. Les teintes peuvent être marrons, blanches, bleues, vertes à condition de ne répéter qu'une seule couleur sur une même façade. Dans le cas des ensembles bâtis, une même couleur de menuiserie est à privilégier, sauf si les dispositions d'origines manifestaient des couleurs différentes ;
- Les portes et les portes de garage donnant sur la voie publique seront pleines et ne seront pas en tôle striée ou ondulée, ou en matière plastique. Les portes anciennes d'intérêt patrimonial seront à conserver ;
- Les systèmes d'occultation seront identiques sur une même façade, idéalement sur l'ensemble du bâtiment. Les volets à barre et écharpe (volets Z), les volets en matière plastique, les volets roulants d'aspect blanc ou brillant, les caissons des volets roulants en saillie du parement de la façade sont à proscrire ;
- Les éventuelles extensions latérales ou surélévations présenteront une unité d'aspect et de traitement architectural par rapport à la construction d'origine.

Construction neuve

La **préservation et la mise en valeur du cadre urbain et paysager** du centre-village sont primordiales :

- Les projets de constructions nouvelles en situation de promontoire devront porter une attention au maintien des éventuelles vues sur le grand paysage. Leur implantation devra permettre la création de perspectives.
- Les projets de constructions nouvelles ou d'aménagement devront prioriser l'emploi de matériaux locaux et/ou bio sourcés d'origine locale (bois, liège, pierre, etc.) dans les nouvelles constructions ou aménagements.

Concernant **l'implantation, la volumétrie et l'ordonnance des constructions** :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions traditionnelles voisines et avec la topographie. Il en va de même pour leur volumétrie (simplicité des formes, proportions, dimensions, pentes de toiture et cotes d'égout...). L'implantation des constructions doit concourir au maintien d'un effet de densité et d'ensemble sur les secteurs du bourg.

Les toitures marquent la cohérence du tissu villageois. Elles font l'objet de plusieurs obligations afin de préserver l'aspect patrimonial :

- Les toitures des constructions nouvelles seront en pente, de forme générale simple : il est préconisé que les toitures soient à deux pentes avec une ligne de faîtage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voie. Les pentes des toitures seront semblables à celles des bâtiments avoisinants et adaptées au matériau qui les couvre (généralement en tuiles écailles)
- Les débords de toiture s'inspireront des constructions alentours ;
- Les couvertures des bâtiments nouveaux seront réalisées en tuiles de terre cuite de teinte rouge ;
- La réalisation de toitures végétalisées pourra être admise si le projet architectural et l'intégration urbaine le justifient ;
- Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les façades, les portes et les fenêtres peuvent être grandement variées dans le centre-village. Que ce soit la couleur des murs, la disposition des fenêtres, la couleur des portes et des volets, tous ces

éléments ne sont pas nécessairement uniformes. C'est pour cette raison que l'OAP tire une liste de préconisations et de choix de matériaux et de couleur mobilisables, sous certaines conditions :

- Les façades des bâtiments devront par les matériaux, les coloris et l'ornementation éventuelle s'harmoniser avec le paysage et le tissu urbain environnant ;
- Les teintes feront référence aux teintes traditionnelles locales. Les enduits au ciment, à la chaux hydraulique artificielle, les enduits texturés, projetés-écrasés, les enduits plastiques...et le décroûtage des enduits qui laisserait apparente une maçonnerie de « tout venant » sont à proscrire ;
- Seule sont autorisées les menuiseries en bois. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade. Les teintes peuvent être marrons, blanches, bleues, vertes à condition de ne répéter qu'une seule couleur sur une même façade. Dans le cas des ensembles bâtis, une même couleur de menuiserie est à privilégier ;
- Les portes donnant sur la voie publique auront un dessin simple, sans décoration excessive. Les portes et les portes de garage donnant sur la voie publique seront pleines et ne seront pas en tôle striée ou ondulée, ou en matière plastique ;
- Les systèmes d'occultation seront identiques sur une même façade, idéalement sur l'ensemble du bâtiment. Les volets à barre et écharpe (volets Z), les volets en matière plastique, les volets roulants d'aspect blanc ou brillant, les caissons des volets roulants en saillie du parement de la façade sont à proscrire.

Développer des dispositifs techniques insérés dans le paysage

En ce qui concerne les dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, il est nécessaire de les dissimuler en les enterrant ou les disposant dans/sur des parties d'immeubles non visibles de l'espace public.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent être considérés et traités comme des éléments d'architecture participant à la composition et à la compréhension de la construction. Ils seront intégrés au bâti sans élément de cadre visible, et en cohérence avec la composition architecturale de l'édifice. Ils doivent être groupés pour éviter le mitage de la toiture. Leur implantation est à privilégier sur les bâtiments annexes et ils devront être disposés sur les pans et à la hauteur nécessaire pour éviter toute visibilité depuis l'espace public.

Les ouvrages techniques nécessaires aux système de distribution d'énergie ou de télécommunication seront soigneusement intégrés aux bâtiments ou clôtures : les citernes ou silos ne devront pas être visibles de l'espace public.

Les câblages électriques seront de préférence enterrés, et en cas d'impossibilité les câbles posés en façade seront de préférence disposés de manière à être moins visibles : pour les câblages verticaux : aux angles des bâtiments, le long des descente d'eaux pluviales, etc. pour les câblage horizontaux : sous les forêts, sur un bandeau ou une corniche existante, etc. Les protections mécaniques verticales/horizontales seront d'épaisseur fine et de même teinte que la façade.