

La démarche patrimoines & qualités dans l'élaboration d'un PLU intercommunal



LE PATRIMOINE, LES FORMES ET QUALITÉS URBAINES : Propos introductifs

Un socle pour un développement urbain respectueux des « identités » locales :



De la ville héritée à la ville en devenir :

Le développement durable, dans une perspective d'une alternative à un mode d'urbanisation trop extensif, invite à imaginer l'évolution de la ville par renouvellement urbain et réinterroge sur une utilisation optimale des espaces déjà investis par l'urbanisation.

Il oblige à regarder l'existant comme possédant des valeurs propres à un instant donné, mais aussi dans son potentiel d'adaptation aux temps et aux usages.

Parallèlement émerge l'expression de plus en plus vive d'une demande des habitants d'un cadre de vie de qualité, respectueux des « identités » locales et des ambiances des quartiers. Ce double mouvement pose en définitive la question de l'agglomération que nous souhaitons transmettre aux générations à venir.

Ainsi, les formes urbaines et le patrimoine bâti, appartenant au bien commun, contribuent fortement aux identités spécifiques des territoires. Terreaux des cultures locales, porteurs de mémoire, ils participent fortement à l'attachement des habitants à leur territoire. Ils sont ainsi facteur d'identité et de cohésion sociale, porteurs d'ancrage et d'enracinement pour la construction d'un développement urbain diversifié et de qualité. Ceci non pas selon une vision nostalgique, muséographique ou encore pastiche, mais bien selon une logique de création contemporaine qui intègre la mémoire et les identités locales.

Le patrimoine, une ambition transversale pour les PLU-i

Les métropoles visent à développer des agglomérations plus attractives, rayonnantes, actives et créatrices d'emplois, accueillantes et solidaires, mais également plus durables. L'une des façons de répondre à ces ambitions, peut également être de se fixer comme objectif de mieux révéler et valoriser les spécificités métropolitaines, en abordant cette dimension de façon plus transversale au projet et en intégrant

fortement et plus spécifiquement la **notion de patrimoine ordinaire**, c'est-à-dire de patrimoine entendu comme non exceptionnel mais porteur de valeurs-socles pour les métropoles.

Les valeurs, éléments fédérateurs du projet :

Le patrimoine est un bien commun, reflet matériel de valeurs immatérielles à transmettre. Il est un trait d'union entre la ville d'hier et la ville de demain, entre l'individuel et le collectif, entre les territoires... S'appuyer sur ces valeurs permet de fédérer différents acteurs du territoire autour d'un projet et de transmettre un héritage, ciment culturel à prendre en compte dans la construction de la ville de demain.

Les « valeurs », garantes d'un héritage à transmettre :

La notion de valeur renvoie à celle de l'attachement, de l'estime attribués à une chose. Parce qu'elles sont garantes de l'héritage que l'on souhaite léguer aux générations futures, les valeurs possèdent un intérêt particulier. Elles permettent de fédérer les acteurs autour d'un projet pour leur territoire et de raconter une histoire à la fois particulière à un territoire et commune aux habitants.

L'histoire a souvent réuni des territoires intercommunaux autour d'une même aventure, fondée sur des valeurs diversifiées mais faisant socle commun. Celles-ci peuvent constituer un fil rouge dans le processus d'élaboration du PLU-i et doivent être révélées et partagées.

De l'immatériel au matériel : l'incarnation des valeurs

Révéler ces valeurs n'est pas tâche facile tant elles s'incarnent de diverses façons et à plusieurs échelles. Par exemple, la valeur industrielle trouve son ancrage dans les tissus (de faubourg ou d'activités...), dans des ensembles (de cités ouvrières, de HBM...), des bâtiments (usine, maison patronale, cheminée...) ou encore dans

des traces immatérielles (toponymie, mémoire sociale...). Si la valeur industrielle est fortement présente dans une agglomération, elle n'est pas représentée partout de la même manière. Selon les territoires, elle s'incarne à différentes étapes du processus allant "de la fleur à l'usine" : elle se traduit par l'activité horticole (la fleur comme modèle de dessin industriel), par la production agricole, avec la présence de mûriers propres à l'élevage du ver à soie par exemple, par l'enseignement et la diffusion des savoirs et bien évidemment par la production industrielle... Ces valeurs, d'essence immatérielle, trouvent ainsi leur ancrage matériel au sein d'ensembles et éléments bâtis qui devront s'inscrire dans le PLU-i, à la fois dans son projet politique (rapport de présentation et PADD) mais également dans son règlement (zonages, orientations d'aménagement et outils plus spécifiques de préservation...).

Révéler la structure patrimoniale du projet ou comment les projets d'aujourd'hui font le patrimoine de demain :

La démarche d'identification du patrimoine ordinaire s'appuie sur une vision d'ensemble, qui permet de travailler à plusieurs échelles, allant du général au particulier : de l'échelle de l'agglomération au bâtiment, en passant par l'îlot, la rue, le quartier ou encore le bassin de vie. Il s'agit d'une approche dynamique avec un objectif de mise en projet, construit à partir d'un travail cartographique et de rédaction qui s'appuie sur trois axes d'investigation :

1) Dans un premier temps, la **réalisation d'une analyse typomorphologique** des tissus urbains et paysagers de l'agglomération. Elle sert à dresser un état des lieux à un instant donné et à constituer une mise de fonds sur laquelle s'appuyer pour tisser des liens entre les territoires. Plusieurs catégories de tissus sont identifiées, recouvrant les différentes typologies de tissus bâtis (compacts, discontinus, spécifiques...) et non bâtis (naturels, agricoles, paysagers) de chaque commune.

2) **Ensuite, des lieux porteurs de qualité** doivent être distingués au sein des différentes familles de tissus. Ils répondent à différents critères qui contribuent à définir l'intérêt et le niveau de qualité des ensembles repérés... Ces ensembles sont ensuite hiérarchisés selon leurs niveaux de qualité et leurs degrés d'évolution possible face aux dynamiques d'aménagement (protection, reconversion, réinterprétation...). L'objectif est d'avoir une lecture qualitative et de révéler les ensembles qui concentrent le plus de qualités patrimoniales. Par la suite, cette analyse permet de cibler les outils réglementaires appropriés à la nature des tissus à transmettre.

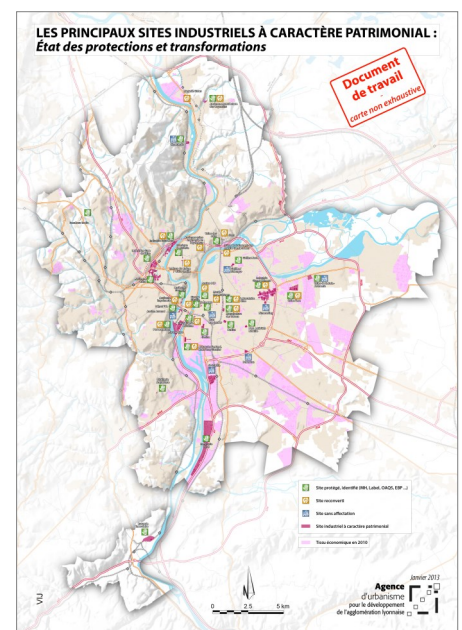
3) Enfin, une **identification plus précise des ensembles et objets plus ponctuels**, éléments bâtis de diverses natures, est réalisée. Ils constituent des témoignages matériels et immatériels de la mémoire de lieux. Leur identification et description fait appel à une autre série de valeurs, critères techniques de classification.

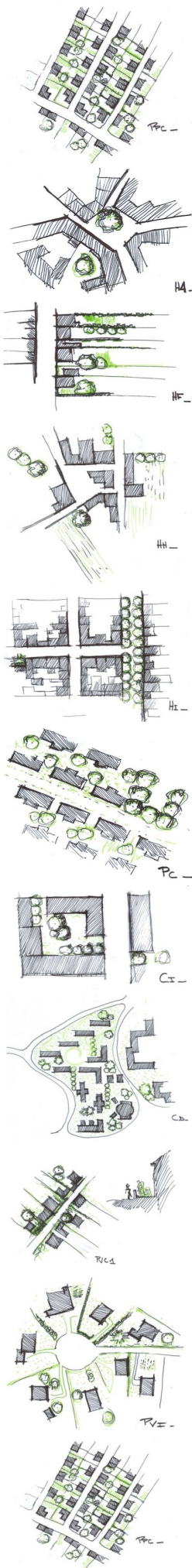
4) A l'issue de ce travail complexe, se révèle ainsi en détail la **structure patrimoniale** des communes. Véritable reflet des valeurs territoriales de l'agglomération, elle constitue un support de transmission mais aussi un levier de développement au service de la construction concrète de la ville de demain. Cette structure patrimoniale est prise en compte à travers différents outils réglementaires qui permettent sa préservation, valorisation ainsi que son évolution.

Pourquoi s'intéresser au patrimoine ordinaire ?

- D'intérêt local, élément du quotidien, il est porteur de mémoire et vecteur d'attachement, de cohésion sociale.
- Pluriel, reproductible, contrasté, vivant... c'est une source d'inspiration pour les projets futurs.
- Il est également révélateur de l'identité et de l'histoire d'une commune, d'un territoire.
- Il assure la complémentarité avec le patrimoine exceptionnel déjà protégé (MH, SPR...).

=> Compléments p. 8 et 9





L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE :

La phase diagnostic du PLUi

Les formes urbaines qui marquent le territoire

Objectifs :

Le développement au sein des tissus existants pose la question de leur renouvellement, de son ampleur et de ses modalités. Pour y répondre, il est nécessaire de caractériser les formes urbaines et le fonctionnement de l'agglomération au regard de l'évolution des besoins des habitants (mobilité, habitat, travail, loisirs...).

Préserver la diversité des formes urbaines, c'est également lutter contre la banalisation des territoires, encourager le lien entre héritage du passé et innovation architecturale, trouver un équilibre entre la conservation des éléments signifiants de la « ville héritée » et un développement harmonieux de la « ville de demain ».

C'est ainsi assurer la qualité urbaine au service de la qualité du cadre de vie des habitants.

L'analyse de ces tissus individuellement et collectivement permet de définir la physionomie du territoire en un instant « T », héritage de son évolution urbaine et historique, mais également d'accompagner sa transformation de façon plus qualitative, en prenant appui sur les spécificités de chaque typologie.

Dans le cadre d'un PLU intercommunal, **l'analyse typo-morphologique représente une opportunité de travailler à l'échelle intercommunale avec la même nomenclature**, pour préparer l'élaboration des zonages du règlement.

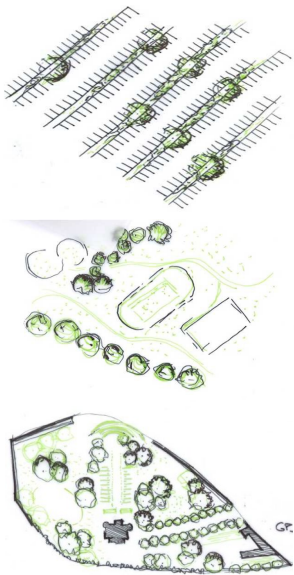
Méthode :

Le parti pris est de s'appuyer sur l'analyse morphologique de tous les tissus urbains (voire paysagers) des communes du territoire pour définir un état des lieux, mieux appréhender leurs évolutions spatiales et temporelles et ainsi accompagner au plus près les transformations urbaines.

L'analyse des formes urbaines de

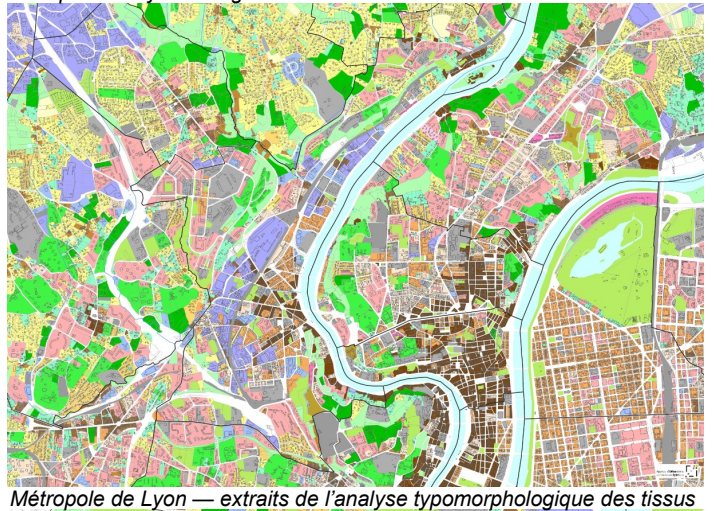
l'agglomération doit être fine pour mieux répondre aux besoins de son évolution et accompagner sa transformation, jusqu'à caractériser chacune des typologies des tissus urbains et paysagers qui compose le territoire. Si tous les types de tissus ne présentent pas les mêmes potentialités d'évolution, aucun tissu n'est pour autant « mis sous cloche ». Chaque typologie évoluera de manière importante ou à la marge, tant dans sa forme urbaine que dans ses fonctions. Cette analyse typomorphologique permet ainsi d'établir des solutions différenciées pour chaque territoire, au regard de leurs enjeux de développement, et de trouver des propositions d'encadrement réglementaires adaptées. D'autre part, elle permet de définir les ensembles cohérents et d'identifier les grandes masses contenant les tissus à caractère patrimonial. Ces tissus urbains se répartissent en plusieurs groupes qui se définissent en fonction de leurs formes urbaines, de leurs fonctions, de leur rapport à la trame urbaine, à une typologie et un style architectural... **Le critère d'homogénéité** est une caractéristique principale, indiquant le niveau de cohérence urbaine et le degré de transformation de l'ensemble pointé. En effet, les tissus homogènes, encore très unis et lisibles, témoignent d'un effet de masse et offrent moins de possibilités de transformations qu'un tissu hétérogène. Ce dernier se révèle plus mutable puisqu'ayant déjà subi des transformations intégrées dans des strates plus anciennes ou car témoignant d'une absence de logique urbaine. Parallèlement à ce degré d'homogénéité, **d'autres critères permettent la classification des tissus :**

- la fonction, unique ou multiple (résidentiel, économique, spécifique...),
- le degré de compacité,
- le critère de forme urbaine dominante (continuité, discontinuité),
- les spécificités morphologiques,
- l'histoire (les formes urbaines étant par nature héritées des évolutions

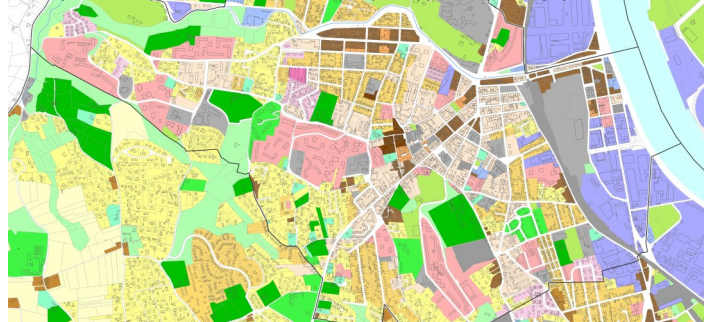


Tissus compacts de centralité multifonctionnelle Tissus Historiques imbriqués Tissus compacts de faubourg Tissus développés en îlot couronné	Tissus économiques Tissus de microsites d'activités Tissus de zone d'activités
Tissus mixtes à formes compactes à caractère résidentiel marqué Tissus composites Tissus à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire Tissus de hameaux	Pièces urbaines de grande emprise et d'intérêt collectif Fortifications militaires Tissus monofonctionnels utilitaires Objets urbains discontinus de grande emprise Zone de projet
Tissus discontinus à dominante résidentielle Tissus d'habitat individuel récent Tissus d'habitat collectif (grands ensembles et petites unités bâties)	Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés Tissus de maisons bourgeoises Tissus de grandes propriétés homogènes Tissus de grandes propriétés loties par un ensemble de bâtiments
Tissus issus d'un plan de composition Tissus d'habitat collectif issu d'un plan de composition Tissus d'habitat individuel issu d'un plan de composition	Espaces naturels et agricoles Espace naturel Espace agricole Espace paysager aménagé

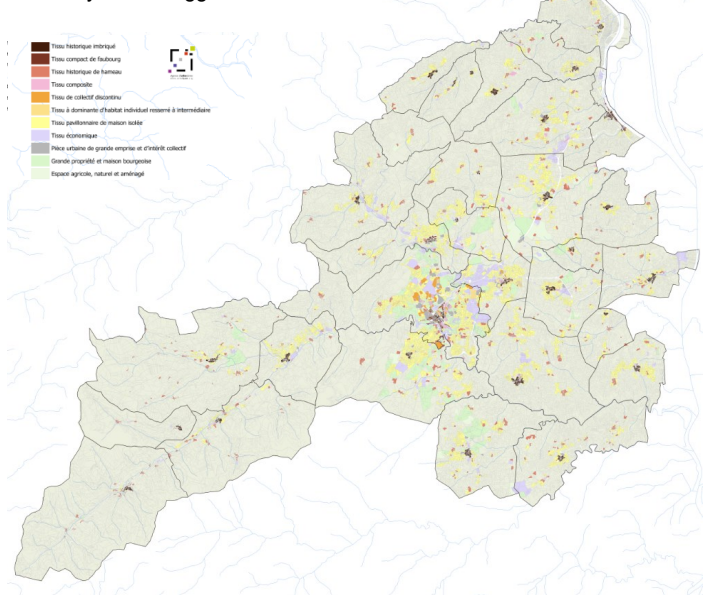
Métropole de Lyon — légende de la carte des tissus



Métropole de Lyon — extraits de l'analyse typomorphologique des tissus



Annonay Rhône-agglomération



Pour aller plus loin :

PLU-H de la Métropole de Lyon :
 Rapport de présentation, tome 1, partie 3, paragraphe 3.2 :
 « Une grande diversité des tissus et formes urbaines,
 caractéristique essentielle de l'agglomération ».

historiques des territoires),
 - le critère urbain ou non bâti est un autre élément de classification.

Ainsi se dégagent sept grandes « familles » de tissus urbains et paysagers, qui se décomposent en sous-familles regroupant plusieurs tissus. Ces typologies possèdent des caractéristiques différentes, pouvant toutefois être regroupées selon leurs aspects dominants, croisant des spécificités fonctionnelles et morphologiques. Il s'agit bien ici de tendances servant de point de repère, à un moment précis et mettant en évidence le caractère dominant de ces tissus et non d'un jugement unique, uniforme et figé.

Ces sept familles sont les suivantes :

- les tissus compacts de centralités multifonctionnelles ;
- les tissus mixtes à formes compactes à caractère résidentiel marqué ;
- les tissus discontinus à dominante résidentielle,
- les tissus économiques,
- les tissus d'objet de grandes emprises monofonctionnelles,
- les tissus faiblement urbanisés, à dominante végétale,
- les espaces paysagers, naturels et agricoles

Ces familles se déclinent ensuite en sous catégories qui elles-mêmes se divisent en différentes typologies de tissus, se différenciant par des variations définissant les spécificités de chacun. Ces différences sont liées :

- au parcellaire, à l'espace public et la voirie,
- à l'occupation de la parcelle (implantation, gabarit),
- au rapport bâti/végétal ; aux diversités d'organisations urbaines,
- et aux spécificités du vocabulaire bâti et végétal.

LE PADD DU PLUI :

La phase projet de territoire

La démarche qualité au service du projet

Faire projet à partir des qualités du territoire : une autre approche de la densification

Dans le cadre de l'élaboration de PLU-i, l'agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise propose une méthode d'aide à la décision permettant d'inclure les qualités du territoire comme support de projet et non plus simplement comme contrainte pour l'aménagement.

Révéler la diversité des qualités bâties et paysagères

L'objectif est d'envisager les qualités urbaines et paysagères comme un support, une valeur sur laquelle s'appuyer.

L'agglomération peut définir ces valeurs comme des atouts, des caractéristiques positives pour le territoire, qui s'incarnent par des éléments de patrimoine et de paysages urbains et naturels.

Les lieux porteurs de qualités peuvent toutefois entrer en confrontation avec des dynamiques sociales, urbaines, économiques et spatiales.

La méthode de l'Agence de Lyon permet de transformer ce qui paraît constituer une contrainte en matière à projet.

Elle s'appuie sur différentes dimensions patrimoniales : le paysage naturel dans sa grande échelle (trames verte et bleue notamment) et dans sa petite échelle (espaces végétalisés au cœur de la ville) ; le paysage urbain, dans son rapport aux implantations, aux voies de communication historiques, à la définition du parcellaire, au rapport à l'espace public... ; le patrimoine et la mémoire, avec des éléments ancrés de manière matérielle ou immatérielle : patrimoine bâti, exceptionnel ou ordinaire, usages, lieux d'interface entre bâti et végétal, mémoire...

L'ensemble de ces dimensions incarne l'esprit des lieux et renvoie aux valeurs du territoire. L'organisation d'une cartographie des qualités bâties et

paysagères permet alors d'esquisser un premier portrait du territoire.

Confronter et mettre en évidence les zones de tension

Ensuite, le regard porté sur ces caractéristiques est important : le projet doit en effet s'amorcer à partir des qualités observées sur un territoire.

Cela permet à la fois d'en identifier les parties à préserver et transmettre mais aussi de les mettre en perspective en cherchant à concilier les enjeux de développement et ceux de qualité du cadre de vie.

Pour mettre en œuvre cette conciliation, l'agence propose de confronter les qualités révélées du territoire aux enjeux urbains. Ainsi, **la cartographie des qualités bâties et paysagères est croisée avec celle des dynamiques de projet et d'intensité urbaine**. Sont ainsi déterminés les lieux privilégiés du développement et le cas échéant, des zones de frictions, secteurs sous tension pour lesquels des choix politiques devront être effectués prioritairement.

Dans la plupart des cas, ces secteurs sous tension concernent des ensembles de patrimoine ordinaire, potentiellement mutables ou densifiables en raison de la proximité des transports en commun et des enjeux liés au renforcement des centralités. En cela la méthode apporte un éclairage pragmatique, souvent inédit pour les élus.

Une fois identifiés, les projets sur ces zones de tension sont arbitrés, afin d'envisager leur devenir. Le regard croisé joue alors pleinement son rôle d'aide à la décision.

Mais au-delà du seul arbitrage entre préservation et évolution du territoire, il permet de souligner les dispositions essentielles à la réalisation d'un projet harmonieux et pertinent. La mise en évidence des zones de frictions permet donc, d'évaluer les conditions d'évolution des ensembles patrimoniaux (préservation, réinterprétation, etc.).

D'autre part, ce croisement permet d'ouvrir le champ de réflexion et de voir

comment exploiter les spécificités patrimoniales en dehors de ces zones.

Alimenter le projet de territoire

S'appuyer sur les qualités bâties et paysagères en les confrontant aux impératifs d'aménagement du territoire répond donc à un objectif pluriel. En premier lieu, visualiser la réalité de la confrontation des valeurs héritées et de celles du développement pour l'avenir. Et plus particulièrement, construire le projet urbain pour le territoire de demain en intégrant « l'esprit du lieu » propre à chaque quartier.

Autrement dit, cette confrontation permet de penser une densification à la fois modulée, adaptée aux contextes urbains et architecturaux mais également respectueuse de notre héritage.

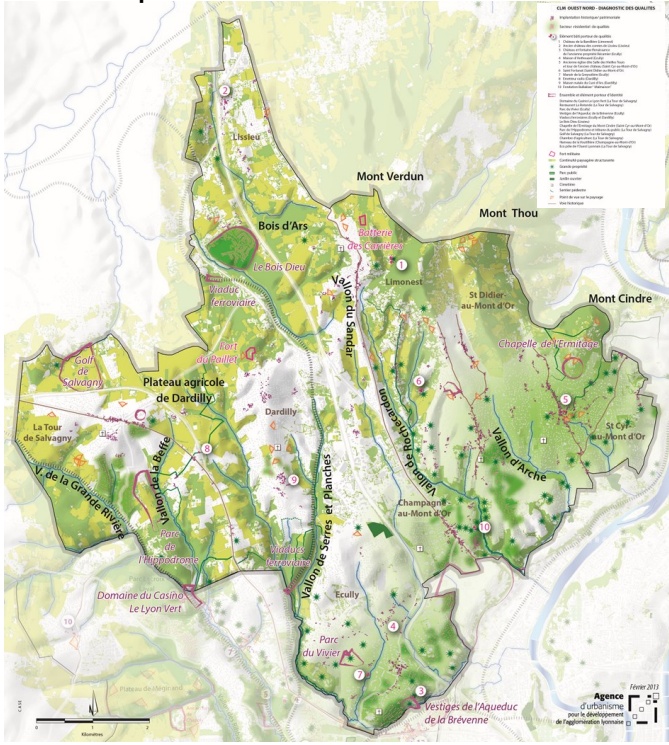
Pour le PLU-H de la Métropole de Lyon, cette démarche a également permis aux élus de la Métropole de fixer une orientation générale, répondant au défi environnemental, traduite directement dans le PADD d'agglomération : aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offres de services et d'équipements.

Pour aller plus loin :

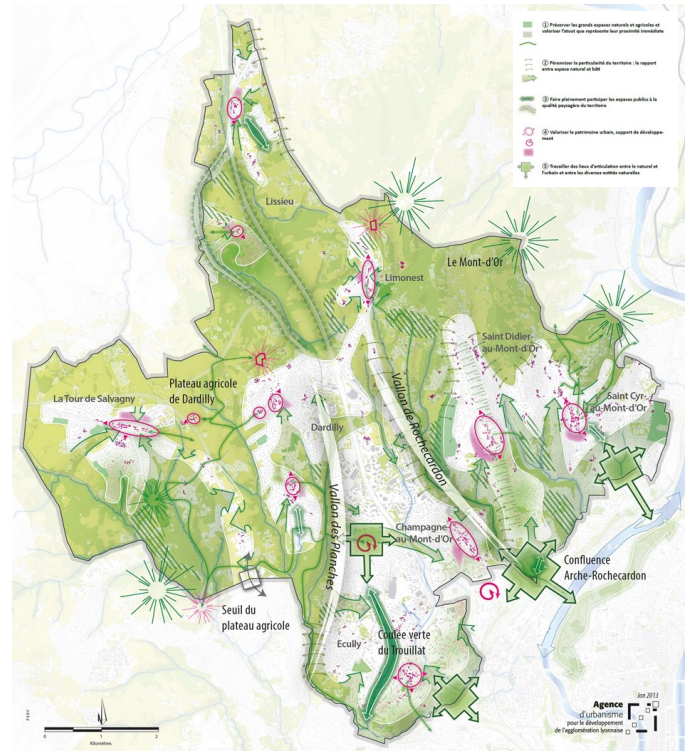
- PLU-H de la Métropole de Lyon : Renvoi aux cahiers communaux des 58 communes et 9 arrondissements de Lyon—partie rapport de présentation et PADD

- *Le patrimoine territorial en projet*, Points FNAU n°5, 2015 ; p.100.

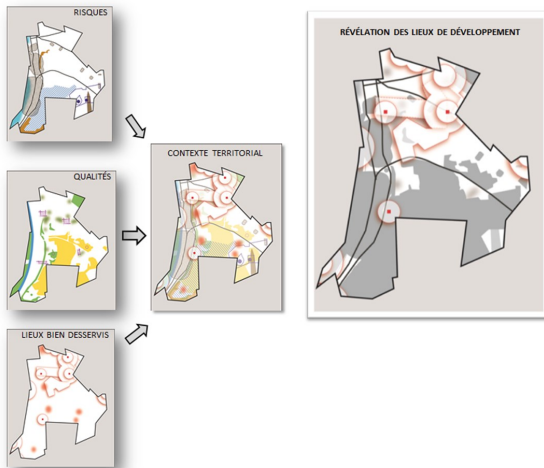
Cartes des qualités à l'échelle du bassin de vie



Diagnostic des qualités



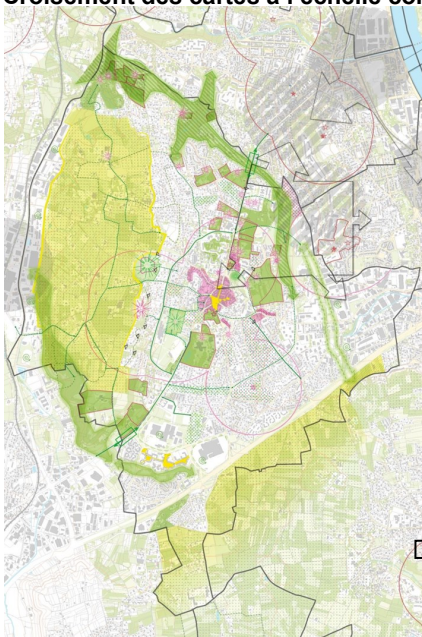
Mise en projet des qualités



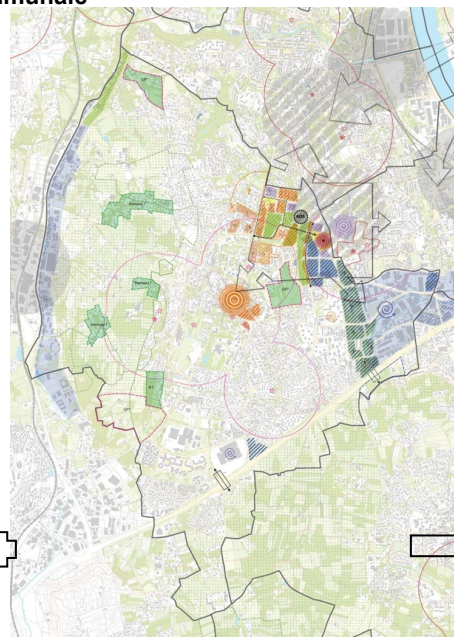
Processus d'élaboration de la carte du projet de PADD:

Croisement des risques naturels et technologiques, avec les qualités du territoire et les lieux bien desservis en transports en commun pour alimenter le contexte territorial et révéler les lieux privilégiés de développement.

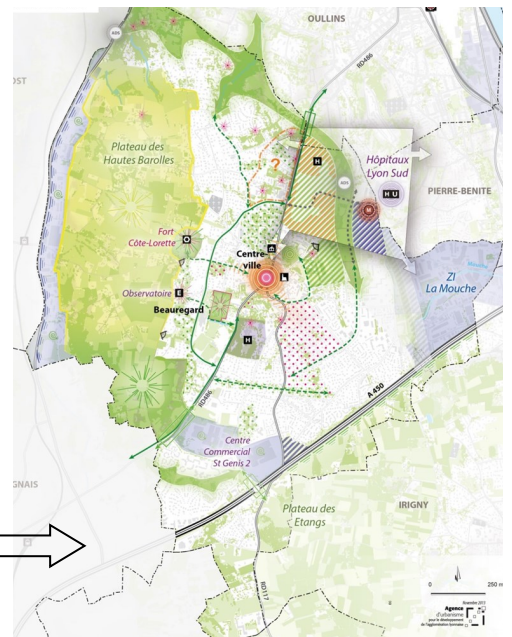
Croisement des cartes à l'échelle communale



Carte des qualités



Carte des dynamiques de développement



*Carte de projet
Le rose renvoie aux ensembles patrimoniaux
Le rose et le jaune aux espaces naturels et agricoles*

L'INVENTAIRE PATRIMONIAL :

La phase diagnostic du PLUi déclinée à l'échelle des communes

Le patrimoine ADN du territoire

Patrimoines, identités et valeurs :

Les éléments à caractère patrimonial, appartenant au bien commun, contribuent fortement aux identités spécifiques des quartiers et communes. Terreaux des cultures locales, porteurs de mémoire, ils participent fortement à l'attachement des habitants à leur territoire. Ils sont ainsi facteurs d'identité et de cohésion sociale, porteurs d'ancrage et d'enracinement pour la construction d'un développement urbain diversifié et de qualité. Ceci, non pas selon une vision nostalgique, muséographique ou encore pastiche, mais bien selon une logique de création contemporaine qui intègre la mémoire et les identités locales.

Identification et reconnaissance :

Au-delà d'un patrimoine remarquable, reconnu et préservé par différents outils relevant de l'Etat ou des collectivités (Monument Historique, sites patrimoniaux remarquables...) se développe un patrimoine plus discret, un patrimoine du quotidien, dit ordinaire, non protégé. Il est souvent présent dans notre environnement mais est peu remarqué et s'incarne en des formes matérielles et immatérielles diverses.

Il s'agit, en effet, d'un patrimoine pluriel, contrasté et vivant. Souvent méconnu, sa disparition laisse pourtant des séquelles. De son absence naît parfois un manque dans le paysage urbain. L'enjeu de sa révélation est donc primordial, d'autant qu'il souffre d'une grande fragilité, due à son caractère ordinaire mais également à la pression de contextes urbains en forte mutation. A ce titre, le PLU-i joue un rôle de transmission d'un héritage à intégrer dans la construction de la ville de demain: le patrimoine, commun, témoigne des caractéristiques fondamentales de notre société, porteuses de son identité, de savoir-faire et constitue un précieux socle, un ciment culturel irremplaçable.

Une démarche d'identification du patrimoine ordinaire et des éléments de qualités urbaines et paysagères, ainsi que de leurs enjeux au regard de l'évolution de l'agglomération est ainsi essentielle.

Cette démarche vise en premier lieu à **reconnaitre ces éléments et ensembles patrimoniaux**, c'est-à-dire à les identifier et les justifier, mais également à définir les caractéristiques qui fondent leurs valeurs et leurs liens avec leur environnement actuel et futur. Ce recensement a pour objet, dans un second temps, de **préciser des orientations pour leur préservation et évolution, à prendre en compte** dans les opérations de construction et d'aménagement. Toutefois, ce recensement ne prétend pas à l'exhaustivité et traduit plutôt une représentativité, au regard de la diversité et de la richesse des territoires.

En effet, **mieux cibler les enjeux patrimoniaux et se mettre d'accord sur le niveau acceptable de transformation des tissus**, permet de répondre à l'objectif d'accueil de population et de développement de l'agglomération. Cette thématique est abordée de façon plus transversale au projet et intègre fortement et plus spécifiquement la notion de patrimoine ordinaire comme moteur de développement.

L'objectif est certes de le préserver et le mettre en valeur, mais également d'en faire un élément à part entière d'un projet d'urbanisme de qualité, qui respecte et appuie l'acte de création sur les identités locales.

Révéler le patrimoine ordinaire :

La notion de patrimoine ordinaire est ainsi privilégiée, outrepassant la valeur exceptionnelle d'un monument ou d'un ensemble.

Patrimoine plus commun, attaché au quotidien, il est le témoignage de l'histoire d'un territoire, de son développement et de ses transformations : c'est un patrimoine

entendu comme non exceptionnel mais porteur de valeurs-socles pour la métropole. En effet, là où le patrimoine exceptionnel est unique, remarquable et assimilable à un chef d'œuvre, le patrimoine ordinaire du tissu urbain est pluriel et reproductible.

Ce dernier existe dans sa relation au local et non pas dans une représentativité, une exemplarité, un prestige architectural. S'il est moins exceptionnel, il est plus complexe parce que multiforme. De plus, son avenir est plutôt dans l'usage et la transformation maîtrisés que dans la protection, ce qui constitue un réel atout pour le développement territorial.

Il importe d'élargir le regard sur le patrimoine et sa place dans la ville. Il est nécessaire d'avancer avec discernement et mettre en garde contre tout excès. Tout ne peut être patrimoine, puisque tout objet ne fait pas sens et ne se distingue pas du point de vue de l'intérêt collectif. Ainsi, une mise en perspective et une prise de recul sont indispensables, dans un souci d'harmonisation et d'objectivation à l'échelle de la commune voire de l'agglomération.

La révélation du patrimoine ordinaire à un large public est essentielle, sa connaissance amenant à termes à sa reconnaissance.

Riche et diversifié, le patrimoine ordinaire mérite d'être vulgarisé, afin de mettre en évidence les spécificités et valeurs qui traduisent une Histoire commune de l'agglomération, déclinée de façon spécifique sur chaque territoire.

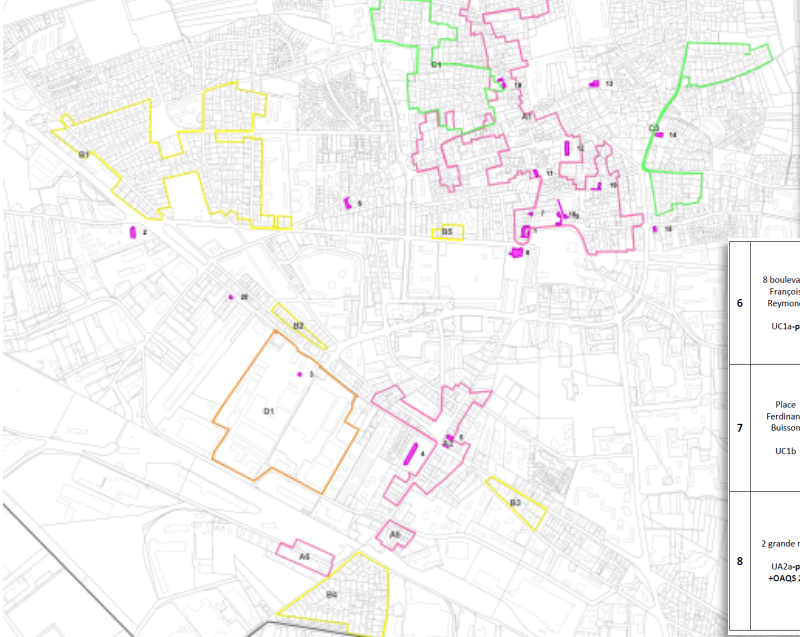
Pour aller plus loin :

- Rapport de présentation, tome 1, partie 3, paragraphe 3.3 : « de la ville héritée à la ville en devenir : patrimoine, identités et valeurs, éléments fédérateurs d'un projet de territoire ».

Exemples représentatif d'ensembles et éléments de patrimoine ordinaire



Cartographie de l'inventaire des ensembles et éléments de qualité (document de travail)



Ensembles de qualité bâtie et végétale			
B1	Cité Berliet Tissu pavillonnaire issu d'un plan de composition		<ul style="list-style-type: none"> - Cité construite entre 1919 et 1965, constituée de 61 pavillons de différents types et d'un immeuble collectif, dit grande maison (groupe de 7 immeubles moyennement uniformes de 3 travées chacun, haut de 3 étages + combles). - Les villas sont jumelées. - Les différentes typologies de pavillons correspondent à des tentatives de mise au point d'un modèle mais également à la mise en place d'une hiérarchie. - Grande qualité végétale, qui constitue un élément majeur de la cité. - Cet ensemble constitue un ensemble urbain cohérent et structurant, de qualité, en lien notamment à la qualité végétale du site (arbres d'alignement et jardins). <p>Préserver la cohérence d'ensemble ainsi que les caractéristiques urbaines et paysagères (implantation, rythme, morphologie, vocabulaire architectural, végétalisation, respirations et vues...)</p>
	Quartier pavillonnaire autour du		<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble pavillonnaire de vaste dimension, organisé à l'Est de la rue des Etats-Unis. - Variété de typologies de pavillonnaire. <p>Ensemble de qualité bâtie et végétale à préserver pour sa cohérence d'ensemble - Maintenir l'ambiance lière du tissu, par rivation de la paysage, la logie maire, le retrait itation, l'échelle e...)</p>
6	8 boulevard François Raymond Maison bourgeoise insérée dans un tissu ancien partiellement renouvelé UC1a-p		<ul style="list-style-type: none"> - Maison de maître implantée perpendiculairement à la voie, en front de rue. - Mise en évidence par la semi-continuité bâtie ménageant des vues et espace de respiration/végétalisation. - Participe à la qualité du paysage urbain. Valeurs urbaine et paysagère. <p>Élément bâti porteur de qualité, à préserver au PLU-H ★ ★</p>
7	Place Ferdinand Buisson Centre culturel Theo Argence - ancienne maison du peuple -1936 UC1b		<ul style="list-style-type: none"> - Valeur historique et mémorielle (Bâtiment lié à l'evnement Industriel), urbaine et paysagère (mise en scène du bâtiment par sa situation isolée sur la place) et architecturale (équipement culturel typique de l'architecture Art Déco des années 30). Valeurs sociale, architecturale et urbaine. <p>Élément bâti porteur de qualité, à préserver au PLU-H ★ ★ ★</p>
8	2 grande rue UA2a-p +QAQS 2 Grande-propiété lotie		<ul style="list-style-type: none"> - Ancienne grande-propiété dont le parc a été loti par des collectifs dans la partie nord de la parcelle. - La propriété possédant une valeur historique, est encore lisible grâce à la permanence d'une partie du portail et mur en pierre, ainsi que d'une maison à l'alignement (avec encadrements de baies en pierre) - Un bâtiment se prolonge côté cour, et présente des détails intéressants (pans de bois). <p>Élément bâti porteur de qualité, à préserver au PLU-H (maison en front de rue, portail et mur.) ★</p>

Note de synthèse de l'inventaire des ensembles et éléments de qualité - documents de travail

LA PHASE FINALE : L'atterrissage réglementaire

Le patrimoine mis en projet

L'action finale se traduit par la mise en œuvre d'outils réglementaires ayant pour objectif :

- **S'appuyer sur les caractéristiques** urbaines, paysagères, morphologiques, architecturales... pour encadrer l'évolution des territoires ;
- **De protéger et encadrer les éléments identitaires.** Sauvegarder des éléments porteurs de qualités (au sens de garder sauf, garder vivant), sans geler, afin de préserver les identités et ambiances urbaines ; valoriser la diversité des paysages urbains mais également lutter contre la banalisation et le nivellement des territoires
- D'alerter, de créer des **outils de vigilance pour accompagner le développement**
- D'être un **support de discussion et de négociation** pour encourager la qualité et accompagner l'évolution de la ville.

La Métropole de Lyon a, par exemple, fait les choix de créer des outils spécifiques à valeur réglementaire (périmètres d'intérêt patrimonial—PIP et élément bâti patrimonial—EBP).

Les périmètres d'intérêt patrimonial-PIP, ont vocation à préserver l'esprit des lieux, plutôt en travaillant sur un développement respectueux et harmonieux, qu'en muséifiant la zone ;

Cette démarche permet d'alimenter le projet tout au long du processus et à toutes les échelles et de se décliner dans toutes les pièces du PLUi :

- Dans la philosophie générale du PLU-H (rapport de présentation) ;
- Dans le projet de territoire : PADD, : carte des tissus, carte des qualités... ;
- Dans les documents réglementaires : règlement, plan de zonage (PIP, EBP, zonage, outils graphiques (définition des

CES, hauteur, outils du végétal...), orientation d'aménagement...

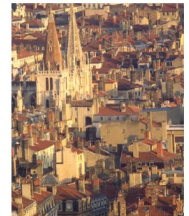
- Dans des OAP, intégrant une dimension patrimoniale ou entièrement à dimension patrimoniale au titre de l'article R.151-7 du code de l'urbanisme (pour la Métropole de Lyon, la seule OAP patrimoniale créée à ce titre est celle du site Unesco).

Sur la Métropole de Lyon, il s'agit d'un travail étroitement mené avec les élus, techniciens des communes, les personnes publiques associées, les architectes des bâtiments de France plus occasionnellement avec les associations.

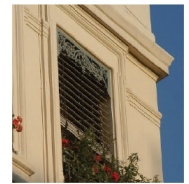
L'une des plus grandes difficultés rencontrées a été la résistance face à cette notion de patrimoine ordinaire, notamment pour le patrimoine industriel. Le besoin de pédagogie, d'acculturation est long et aléatoire mais nécessaire pour permettre à tous de partager un patrimoine commun, Il est primordial de toujours se rattacher aux valeurs et de revenir sur ces notions d'identité, avec cet objectif de mener à bien un développement de qualité.

4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 0.1 UNESCO ET ZONE TAMPON
MÉTROPOLE DE LYON en partenariat avec la Ville de Lyon et l'UDAP du Rhône

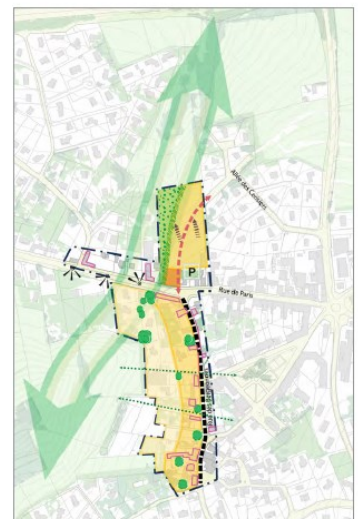


ELABORATION DE RECOMMANDATIONS ET PRECONISATIONS APPLICABLES SUR LE SECTEUR UNESCO - JUIN 2016



ARCHITET | 19 rue des Tuleries 69009 LYON | Tél. 04 37 24 71 50 | Fax. 04 37 24 04 69 | contact@architet.fr
S.A.S.L. d'Architecture au capital de 60 000 € RCS Lyon 633 272 87700028 APE 7112Z

PLU de Lyon - Patrimoine et Qualité



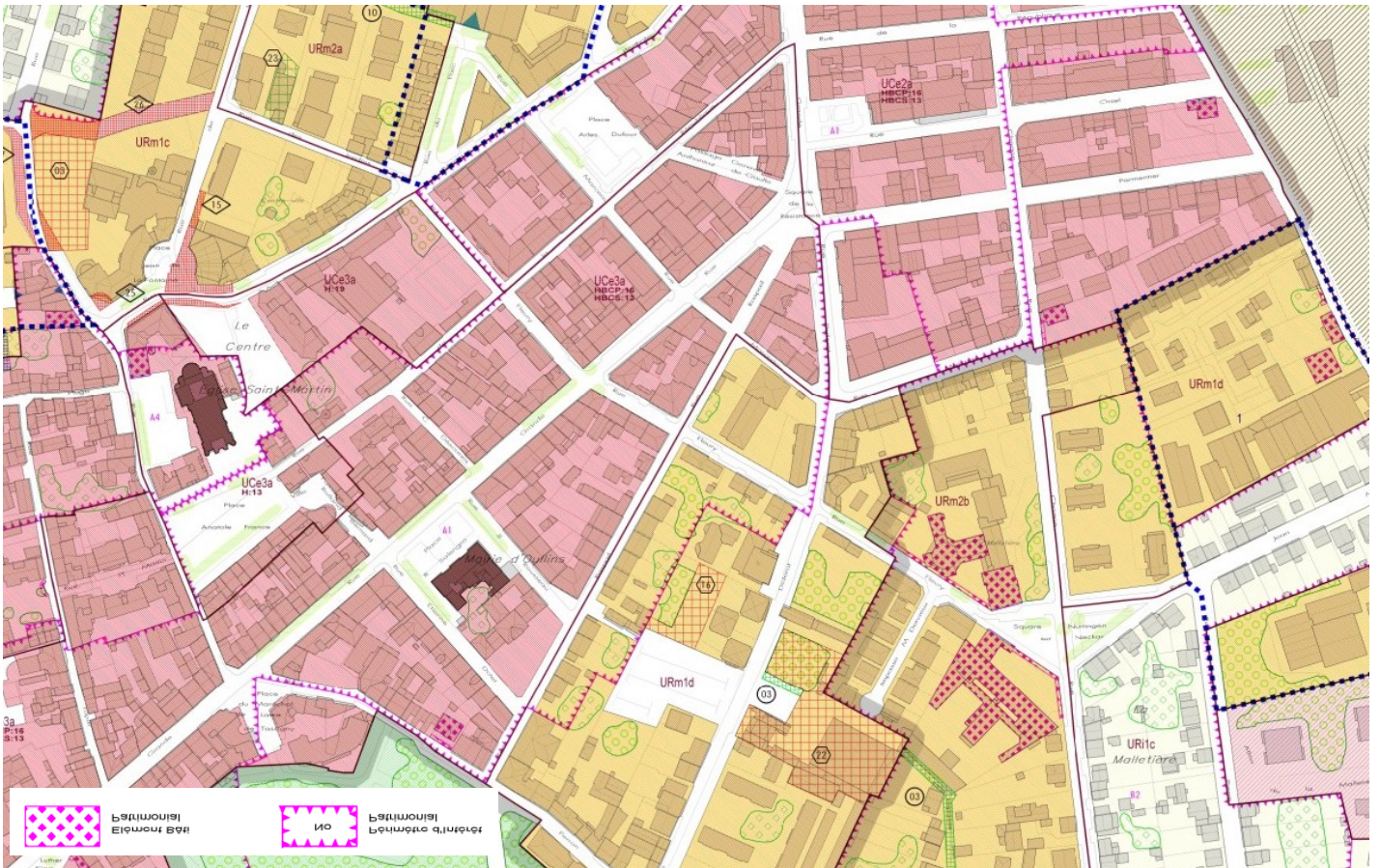
- Habitat collectif avec rapport à la voie à développer
- Habitat intermédiaire à développer
- Habitat individuel peu dense à développer
- Discontinuité du bâti à respecter
- Inscription des constructeurs dans la pente à travailler
- Corridor écologique à préserver
- Espace végétal à valoriser
- Espace de transition à préserver (lisière)
- Arbres à conserver
- Site de qualité sur lequel appuyer les projets
- Vues à préserver
- Cheminement modes doux à créer
- Parking public à réaliser
- Voie de déserte tous modes à créer

Pour aller plus loin :

PLU-H de la Métropole de Lyon :

- Cahiers communaux
- Règlement :
- < partie 1 (définition et règles des PIP et EBP),
- < partie 2 (règles alternatives)
- < partie 3 (fiches d'identification des PIP et EBP)

Métropole de Lyon, exemple d'une OAP intégrant une dimension patrimoniale



Les documents graphiques : exemple de zonage et outils graphiques

PLU-H DÉCLARATION METROPOLE
REVISION N°2 Arrêt du projet

METROPOLE DE LYON
1.1.1 Rapport de présentation Diagnostic général

REVISION N°2 Arrêt du projet
METROPOLE DE LYON
1.4 Règlement

PLU-H DÉCLARATION COMMUNE
REVISION N°2 Arrêt du projet
VILLEURBANNE
3.1. Cahier communal

PLU-H DÉCLARATION COMMUNE
REVISION N°2 Arrêt du projet
VILLEURBANNE
3.12.2 Périmètres d'Intérêt Patrimonial

PLU-H DÉCLARATION COMMUNE
REVISION N°2 Arrêt du projet
VILLEURBANNE
3.12.3 Eléments Bâti Patrimoniaux

27
Elément Bâti Patrimonial
15, rue de la Caille

A2
Périmètre d'intérêt patrimonial
Paul Bert / Lacassagne

A2
Périmètre d'intérêt patrimonial
Paul Bert / Lacassagne

Outils réglementaires mis en place par la Métropole de Lyon issues de l'article L.123-1-5-III 2°
-Les fiches PIP - « Périmètres d'intérêt patrimonial »
-Les fiches EBP - « Elément bâti patrimonial »

Les démarches Patrimoines et Qualités menées à l'Agence d'urbanisme de Lyon pour alimenter les PLU communaux et PLU intercommunaux

UN PATRIMOINE A RECONSIDERER

Caractérisation des ensembles et éléments patrimoniaux

Des origines gallo-romaines à l'ère industrielle, de la séparation à la réunification, l'histoire de la commune de Bourgoin-Jallieu est riche en événements.

La lecture de ces traces historiques au travers des éléments bâtis à valeur patrimoniale est le fondement même de la mémoire et l'identité de la ville.



Les objectifs :

La commune de Bourgoin-Jallieu possède un patrimoine riche et diversifié qu'il importe de porter à connaissance et de reconsidérer.

La mise en place d'un diagnostic patrimonial vise ainsi à identifier les éléments du patrimoine local (bâti, paysager, éléments vernaculaires) justifiant d'une identification spécifique. A terme, l'objectif est de permettre aux élus de statuer sur les éléments du patrimoine dont la préservation constitue un enjeu pour l'identité et la mémoire locale.

Dans cette mesure, une première étape de recensement est nécessaire afin de déterminer les qualités intrinsèques des ensembles bâtis ou « objets » patrimoniaux ponctuels du territoire et d'identifier les éléments les plus remarquables.

Le patrimoine ordinaire :

Là où le patrimoine exceptionnel est unique, irremplaçable et assimilable à un chef d'œuvre, le patrimoine ordinaire du tissu traditionnel est pluriel, reproductible et normalisable. Ce dernier existe dans sa relation au local et non dans une représentativité, une exemplarité, un prestige architectural. Son statut est hybride entre le monumental et le vernaculaire. Il est donc plus complexe parce que multiforme.

Comme tout patrimoine, le patrimoine ordinaire agit ainsi comme un trait d'union entre l'individu et le collectif. Son caractère ordinaire lui vaut une grande fragilité et par suite un fort potentiel de mutabilité. C'est pourquoi il attire plus particulièrement notre attention, dans un souci de vigilance et de vulgarisation de ses qualités et de sa valeur de témoignage mémoriel et identitaire.

Une échelle communale

Le recensement des éléments patrimoniaux s'est effectué à l'échelle de la commune de Bourgoin-Jallieu. Pour autant, cette étude ne prétend pas être exhaustive.

La volonté de mettre en évidence les caractéristiques intrinsèques des ensembles bâtis ou des tissus a prévalu sur un inventaire documenté pour chaque bâtiment, travail déjà effectué par le service du patrimoine culturel du conseil général de l'Isère.

Toutefois, certains éléments à considérer ont été pointés, mais seulement à valeur d'exemple, ne représentant pas la liste exhaustive des éléments à porter à connaissance, valoriser ou protéger.



80 | PLU de Bourgoin-Jallieu - Diagnostic

LES ENSEMBLES PATRIMONIAUX SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



■ Centre historique de Bourgoin (partie du rempart)	■ Grande propriété	 Tissu urbain
■ Habitat urbain ancien	■ Habitat rural ancien	 Tissu rural
■ Habitat pavillonnaire ancien	■ Patrimoine d'intérêt collectif	 Tissu de faubourg
■ Villas	■ Patrimoine industriel	 Ensemble de villas
■ Maison de maître, maison bourgeoise, grande demeure		 Ensemble pavillonnaire
■ Patrimoine contemporain d'Albert Ribollet (d'après le travail de V. Droin et F. Chevalier)		 Ensemble industriel
		 Axe urbain historique

82 | PLU de Bourgoin-Jallieu - Diagnostic

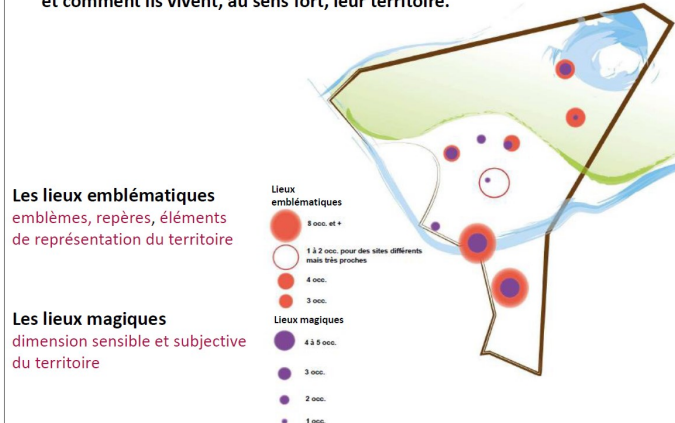
PLU de Bourgoin-Jallieu, rapport de présentation, tome 1, partie 3 « un patrimoine à reconsidérer ».

Urbanisme

- PLU approuvé le 27 janvier 2014 et modifié le 01/02/2016
- Prescriptions ponctuelles
 - ⊙ ▲ Éléments bâtis remarquables C1
 - ⊙ ▲ Éléments bâtis remarquables C2

PLU de Bourgoin-Jallieu, extrait de la légende du plan de zonage

1. Essayer de comprendre quels sont les lieux importants pour les Vaudais et comment ils vivent, au sens fort, leur territoire.

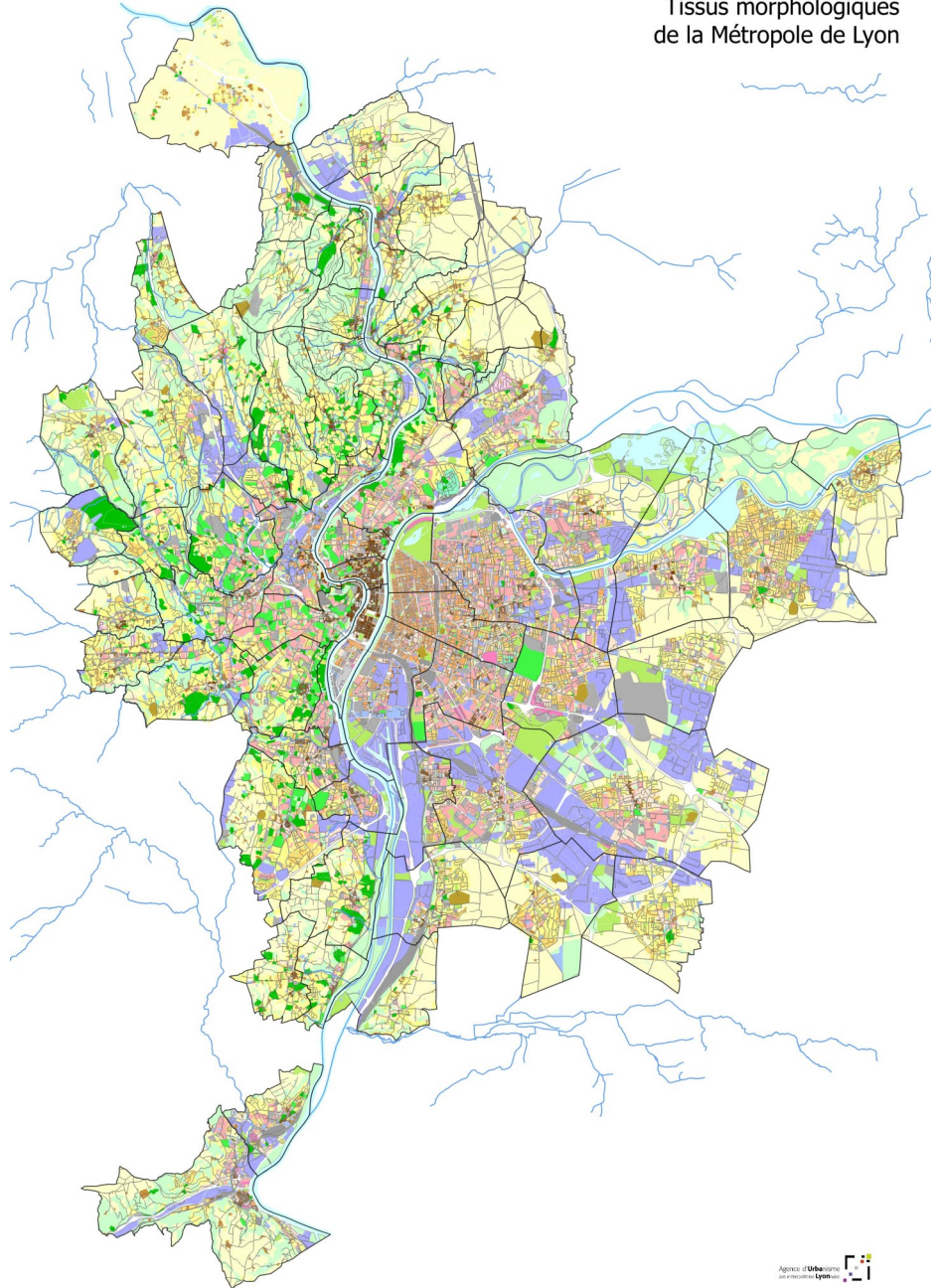


Projet de territoire de Vaulx-en-Velin, les identités de territoire pour déconstruire les partis-pris et révéler le territoire à lui-même

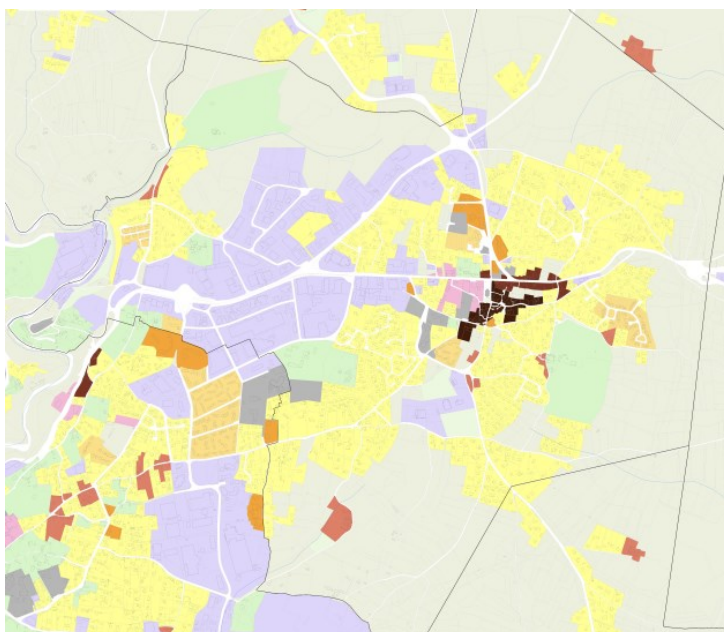
Tissus morphologiques de la Métropole de Lyon

- Tissus compacts de centralité multifonctionnelle**
 - Tissus historiques imbriqués
 - Tissus compacts de faubourg
 - Tissus développés en lot couronne
- Tissus mixtes à formes compactes à caractère résidentiel marqué**
 - Tissus composites
 - Tissus à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire
 - Tissus de hameaux
- Tissus discontinus à dominante résidentielle**
 - Tissus d'habitat individuel récent
 - Tissus d'habitat collectif (grands ensembles et petites unités bâties)
- Tissus issus d'un plan de composition**
 - Tissus d'habitat collectif issu d'un plan de composition
 - Tissus d'habitat individuel issu d'un plan de composition
- Tissus économiques**
 - Tissus de microsites d'activités
 - Tissus de zone d'activités
- Pièces urbaines de grande emprise et d'intérêt collectif**
 - Fortifications militaires
 - Tissus monofonctionnels utilitaires
 - Objets urbains discontinus de grande emprise
 - Zone de projet
- Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés**
 - Tissus de maisons bourgeoises
 - Tissus de grandes propriétés homogènes
 - Tissus de grandes propriétés loties par un ensemble de bâtiments
- Espaces naturels et agricoles**
 - Espace naturel
 - Espace agricole
 - Espace paysager aménagé

PLU-H de la Métropole de Lyon, analyse typo-morphologique à l'échelle intercommunale.



Agence d'Urbanisme
de la Métropole de Lyon

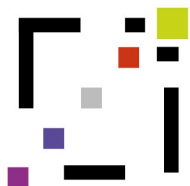


TYPLOGIE DES TISSUS

- Tissu d'habitat collectif
- Tissu de grande propriété et de maison bourgeoise
- Tissu historique imbriqué
- Tissu de faubourg
- Tissu de hameau
- Espace naturel, agricole et/ou aménagé
- Objet discontinu de grande emprise : équipements publics
- Tissu à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire
- Tissu d'habitat individuel
- Tissu composite
- Tissu de zones industrielles, zones et locaux d'activités
- Autres / voirie élargie

PLUi d'Annonay-Rhône agglomération, extrait de l'analyse typo-morphologique à l'échelle communale

Agence d'**Urbanisme**
aire métropolitaine **Lyon**naise



Métropole de Lyon, Etat, Département du Rhône, Sepal, Sytral, Epora, Pôle Métropolitain, Communautés d'agglomération Annonay Rhône Agglo, du Bassin de Bourg-en-Bresse, Porte de l'Isère, Vienne Condrieu agglomération, Communautés de communes de l'Est lyonnais, de la Dombes, de la Vallée du Garon, des Monts du Lyonnais, des Vallons du Lyonnais, du Pays de l'Arbresle, du Pays de l'Ozon, du Pays Momantais, Communes de Bourgoin-Jallieu, de Lyon, de Romans-sur-Isère, de Tarare, de Vaulx-en-Velin, de Vénissieux, de Villeurbanne, Syndicats mixtes des Scot de l'Ouest lyonnais, de la Boucle du Rhône en Dauphiné, des Rives du Rhône, du Beaujolais, du Nord-Isère, du Val de Saône-Dombes, Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, Agence régionale de santé, Caisse des dépôts et consignations, Chambre de commerce et d'industrie de Lyon Métropole, Chambre de métiers et de l'artisanat du Rhône, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, Opac du Rhône, Syndicat mixte de transports de l'aire métropolitaine lyonnaise, Syndicat mixte Plaines Monts d'Or, Syndicat mixte du Grand Parc Miribel Jonage

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient - 69326 Lyon - Cedex 03
Tél. 04 81 92 33 00 - Fax 04 81 92 33 10
Directeur de la publication : **Damien Caudron**
Réfèrent : **Julie Troff-Poulard** 04 81 92 33 85 j.troff@urbalyon.org
Infographie : Agence d'urbanisme
www.urbalyon.org