

Etude centre-bourg

Novembre 2023



Introduction

Contexte et objectif de l'étude :

Cette étude centre-bourg vise à renforcer la sauvegarde et la protection du cœur historique d'Igny.

Aujourd'hui le centre-bourg dispose d'un règlement spécifique dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et son caractère remarquable est matérialisé par les servitudes de protection de ce site soumis à l'instruction de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour autant, ces dispositifs doivent pouvoir être confortés. En effet, une trop forte urbanisation d'un centre bourg déjà dense occasionnerait une mutation de l'identité villageoise communale.

Il y a notamment une nécessité de préservation des bâtiments et de leurs cours privatives.

Méthodologie de travail :

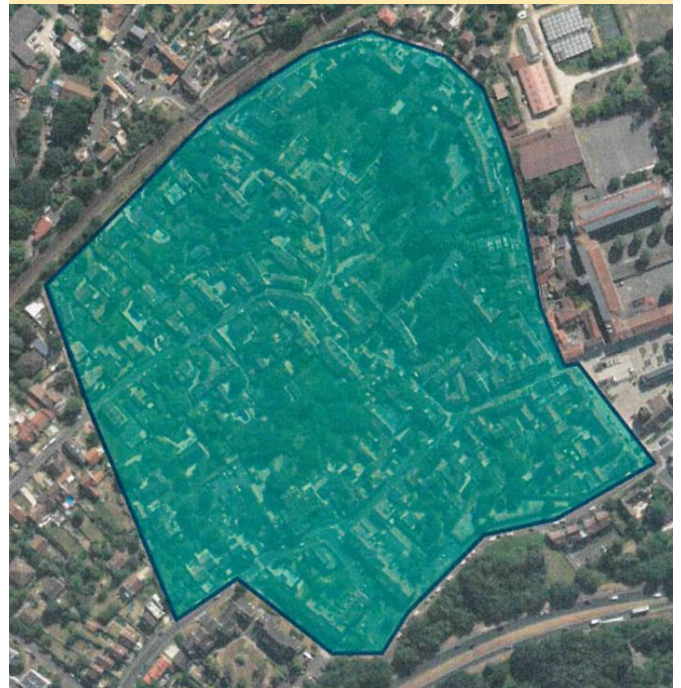
Cette étude a été menée en étroite collaboration avec un groupe de travail composé d'habitants de la ville.

Sur la base de propositions de notre part, les habitants ont pu échanger, réagir et compléter les éléments à préserver. Le présent document fait la synthèse de ce travail et s'organise de la manière suivante :

- 1/ rappel des protections existantes dans l'actuel PLU
- 2/ synthèse des propositions et présentation des dispositions envisagées
- 3/ préconisations sur les démarches à suivre pour la mise en œuvre de ces protections.

Périmètre de réflexion :

La ville a instauré par une délibération du Conseil Municipal de juin 2022 un « *périmètre d'étude sur la sauvegarde ou la protection des anciennes cours de ferme sur les secteurs rue G.Péri, rue des Brûlis, rue de l'Eglise, rue Carnot, rue Carnot Prolongée, sente de la Borne* ».



Les réunions avec le groupe de travail :

Au total 4 réunions ont eu lieu avec le groupe de travail composé d'habitants, ce qui a permis d'aboutir à des propositions concrètes en termes de protections supplémentaires à inscrire :

- Le 20/06/2023 : lancement de la mission, présentation de la démarche
- Le 05/07/2023 : échanges sur des pistes de réflexion
- Le 13/09/2023 : échanges sur la base de propositions
- Le 07/11/2023 : validation des protections à instaurer

1/ Les protections existantes

Les protections existantes dans l'actuel PLU :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD identifie clairement la volonté de préserver le cœur de bourg, en particulier via les orientations suivantes :

« Le bourg historique : un vrai village à forte valeur patrimoniale et identitaire à affirmer sans pour autant figer les choses.

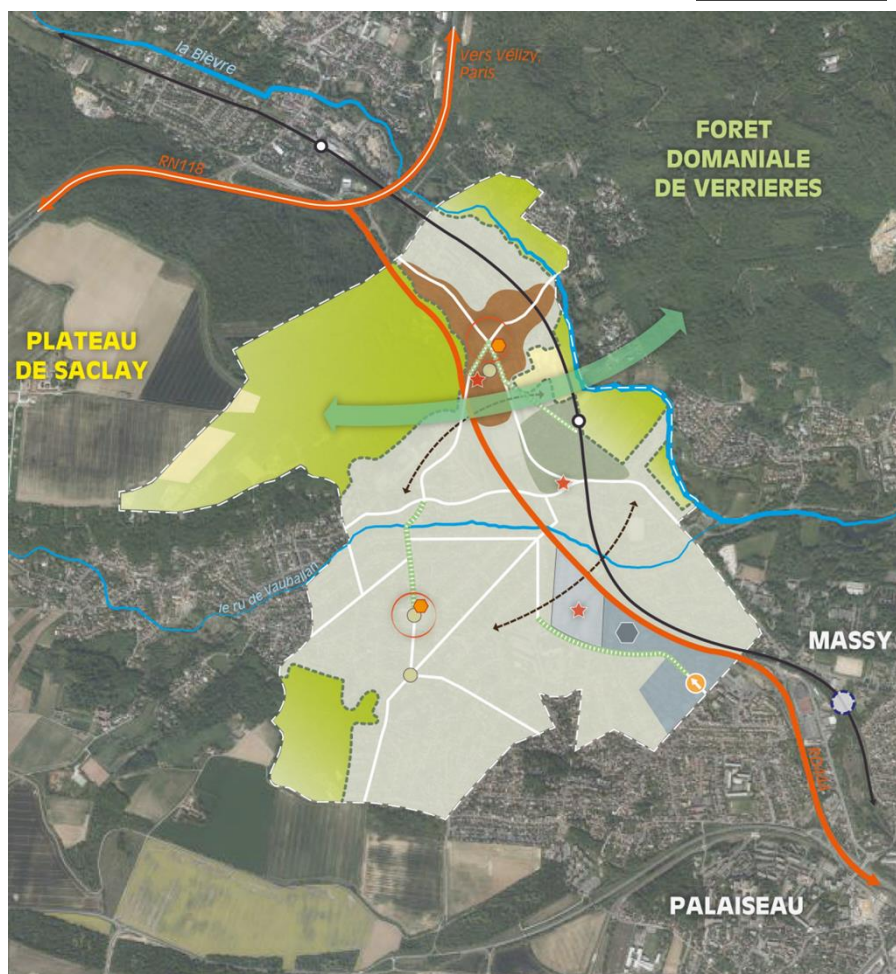
Préserver et mettre en valeur le bourg historique.

Il s'agit d'œuvrer à la mise en place d'outils permettant de préserver l'identité du centre-village, tout en autorisant des évolutions qualitatives encadrées.

Protéger l'aspect patrimonial du centre-village afin de préserver l'héritage rural :

- Protéger les éléments bâtis patrimoniaux : bâtiments remarquables, murs, puits, etc.
- Garantir la pérennisation des éléments constituant l'identité villageoise du centre : structure urbaine, organisation et forme du bâti, présence de jardins en cœur d'îlot, de sentes piétonnes, de nombreuses cours privatives, etc. »

Carte du PADD :



Préserver et mettre en valeur le bourg historique

1/ Les protections existantes

• Le dispositif réglementaire

Afin de traduire les orientations du PADD, le PLU fixe des dispositions particulières pour le centre bourg via :

- Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Un zonage spécifique
- Un règlement écrit adapté

L'OAP centre bourg

L'OAP indique, lors de l'intervention sur le bâti existant ou la réalisation de constructions ou aménagements nouveaux, un certain nombre de préconisations que ce soit sur la composition urbaine, l'implantation des constructions, ou encore les éléments plus spécifiques tels que le traitement des façades, les toitures, les percements, etc.

Extraits de l'OAP centre bourg :

B/ LA VOLUMETRIE

La volumétrie des constructions, et le rapport entre les façades et la toiture, sont un élément essentiel de l'identité du centre village. Celle-ci est aujourd'hui maîtrisée avec des hauteurs totales oscillant entre 5/6 et 11/12 mètres en moyenne. Toute intervention devra respecter le volume existant et les nouvelles constructions devront respecter ces hauteurs.

Par ailleurs, le rapport entre la toiture et la façade ne devra pas être supérieur à $1/3 - 2/3$, à savoir $1/3$ de toiture maximum et $2/3$ de hauteur de façade minimum. Enfin, toute intervention sur une toiture existante devra respecter le type de toiture d'origine et toute nouvelle construction sera constituée d'une toiture qui s'inscrit dans le respect et la continuité du bâti voisin.

R+2 sans combles habitables :

• **3/ Le rythme des façades**

Le centre village se caractérise par différentes séquences de linéaires rythmés par les éléments bâtis présentant des façades le plus souvent d'une largeur de 6 et 10 mètres en moyenne.

Toute intervention sur l'existant, ou nouvelle construction, devra respecter cette caractéristique et s'insérer en respectant le rythme des façades existants.

Le zonage

Le plan de zonage classe le centre bourg en zone spécifique UAa (cf. chapitre suivant sur le règlement). Mais au-delà du classement de la zone, il est à noter que le centre-bourg bénéficie de nombreuses protections graphiques édictées au titre du PLU (et particulièrement au titre des articles L.151-19 et 29 du Code de l'urbanisme), à savoir :

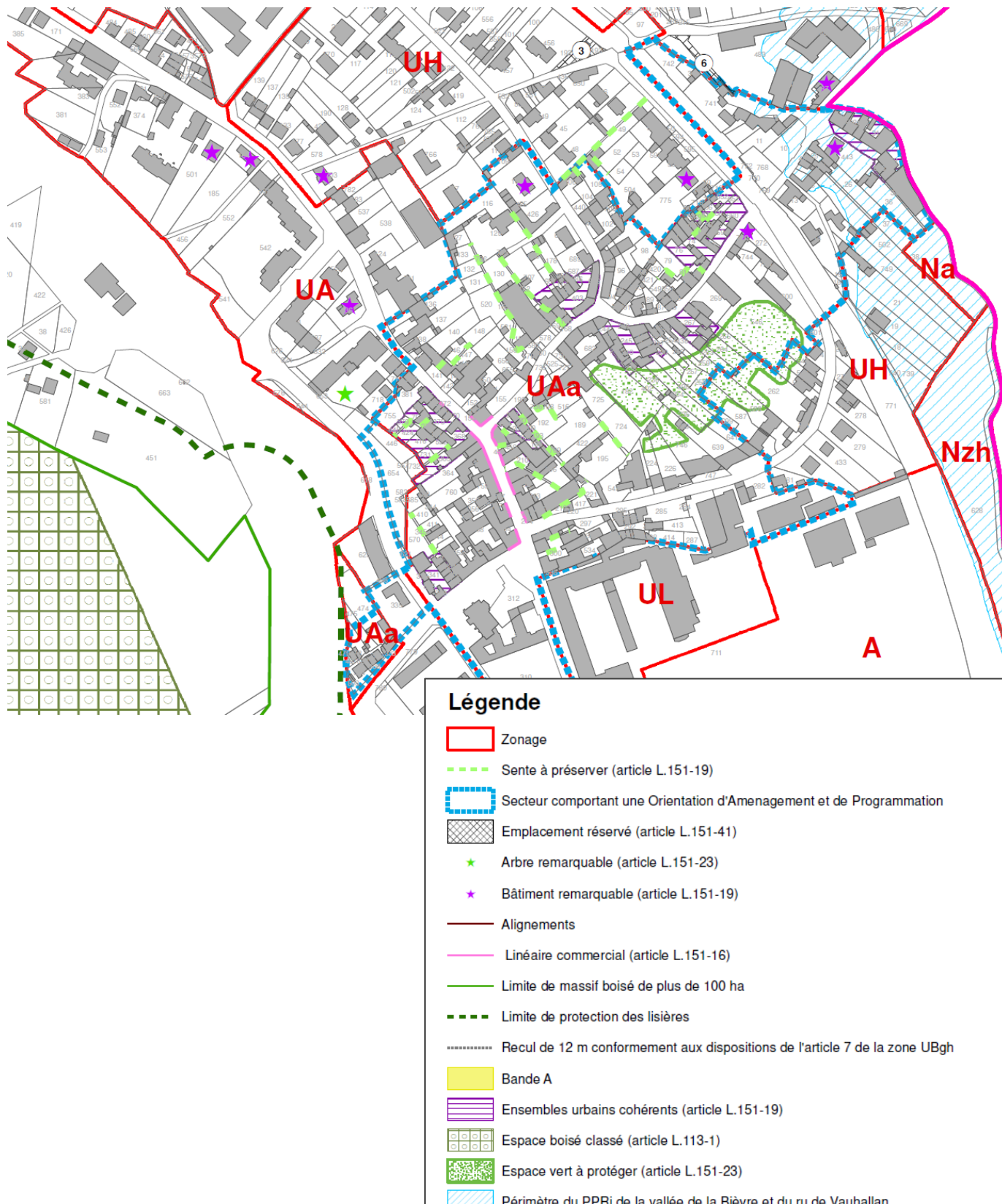
- des arbres remarquables
- des bâtiments remarquables
- des sentes à préserver
- des ensembles urbains cohérents
- des espaces verts à protéger

Le règlement écrit

Le centre bourg est donc classé en zone UAa. Cette zone du PLU se caractérise par un bâti ancien et des formes urbaines traditionnelles qui présentent une forte valeur patrimoniale. Le règlement a été élaboré de manière à poursuivre un double objectif, à savoir préserver et mettre en valeur la qualité urbaine et patrimoniale de ces ensembles, tout en maintenant des possibilités d'évolutions.

1/ Les protections existantes

Extrait du plan de zonage



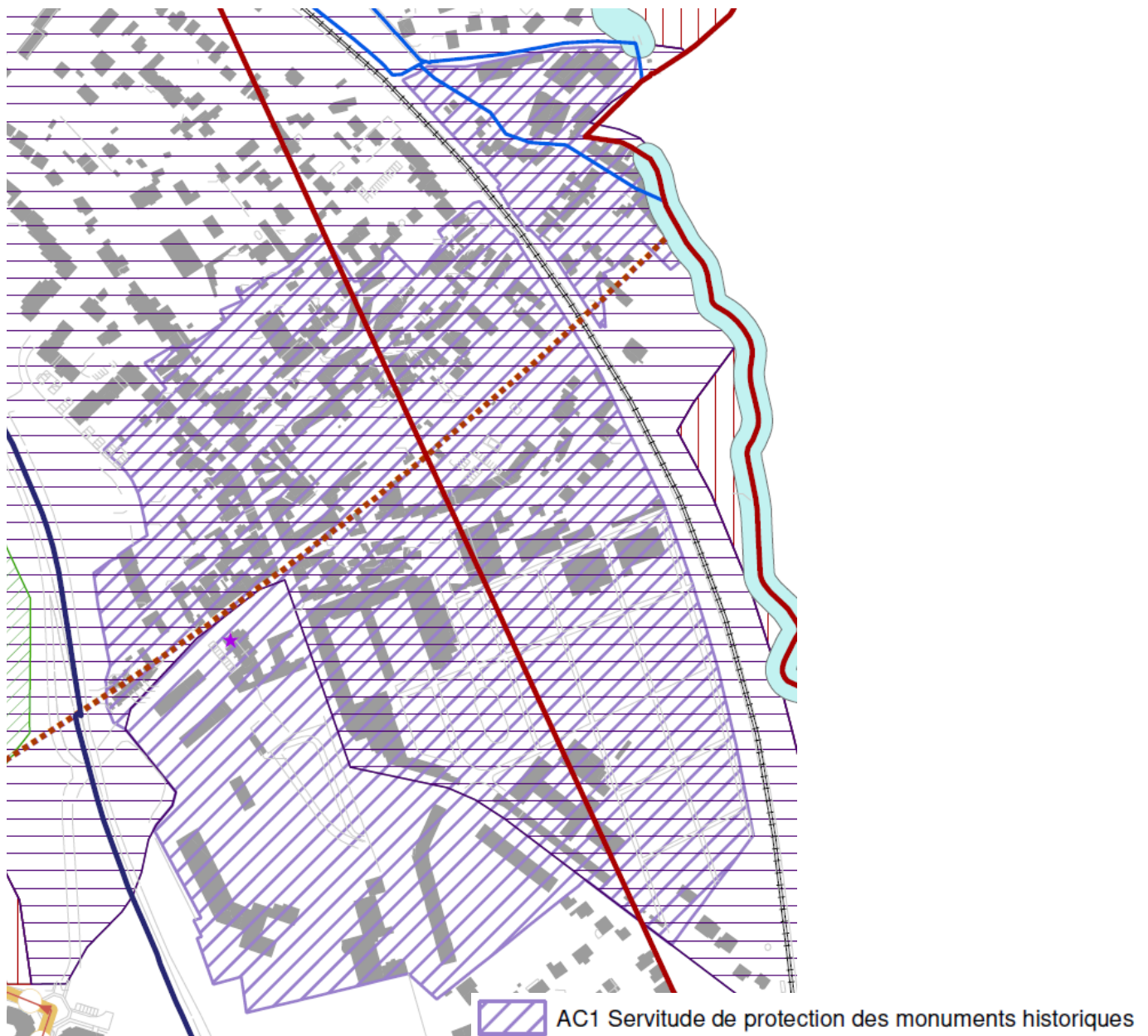
1/ Les protections existantes

Les autres protections :

- **Le Périmètre Délimité des Abords (PDA)**

Au-delà du document d'urbanisme (PLU), d'autres protections existent sur le centre-bourg. Ainsi, au titre de la protection de l'église Saint-Pierre, un périmètre délimité des abords (PDA) a été instauré en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Extrait du plan des servitudes :



2/ Synthèse des propositions

Les propositions :

Après une première réunion d'échanges avec le groupe de travail les propositions suivantes ont été faites :

- **1/ compléter, préciser, ajuster le dispositif réglementaire du PLU**

L'actuel PLU mobilise d'ores et déjà plusieurs outils qui ont pour objectif de préserver le centre bourg. En effet, qu'il s'agisse de l'OAP, du règlement, ou encore des protections graphiques, de nombreuses règles et dispositions existent déjà.

Les propositions consistent donc à s'appuyer sur les dispositions existantes et à les ajuster, compléter, affiner lorsque cela s'avère nécessaire. Concrètement, les ajustements proposés sont les suivants :

- Ajustement du périmètre de l'OAP centre-bourg pour le mettre en cohérence avec celui du PDA.
- Complément des cœurs d'îlot verts identifiés et protégés sur le plan de zonage et précision du règlement qui s'y applique.
- Complément des ensembles bâtis protégés identifiés et protégés sur le plan de zonage.
- Ajout de l'identification des cours sur le plan de zonage et rédaction de dispositions réglementaires spécifiques sur ces cours.
- Complément des éléments de patrimoine bâti protégés identifiés sur le plan de zonage.
- Complément des sentes identifiées et protégées sur le plan de zonage et ajout de préconisations spécifiques.

Sur la base de ces propositions, les échanges avec le groupe de travail ont permis de venir affiner et compléter chacune de ces dispositions pour couvrir de manière quasi exhaustive le secteur du centre bourg dans sa globalité.

- **2/ élaborer un document complémentaire au PLU de type cahier de recommandations ou charte.**

En complément de la précision et de la complétude des dispositions règlementaires présentes au sein du PLU, il est proposé d'élaborer un document de type cahier de recommandations ou charte. L'objectif serait de disposer d'un document détaillé, pédagogique, qui recense ce qui fait qualité urbaine et historique du centre-bourg d'une part, et qui donne à voir les bonnes pratiques pour préserver et valoriser ce patrimoine d'autre part.

Les propositions :

Compléter, affiner les dispositions du PLU

Ajuster le périmètre de l'OAP

Compléter la protection du non bati (jardins, cœurs d'îlot, sentes, cours)

Compléter la protection du bâti (ensemble bâti cohérent, patrimoine remarquable)

Disposer d'un outil pédagogique

Elaborer une charte ou un cahier de recommandations qui donne à voir la qualité urbaine du centre-bourg et qui informe sur les bonnes pratiques permettant de préserver et valoriser ce patrimoine

2/ Synthèse des propositions

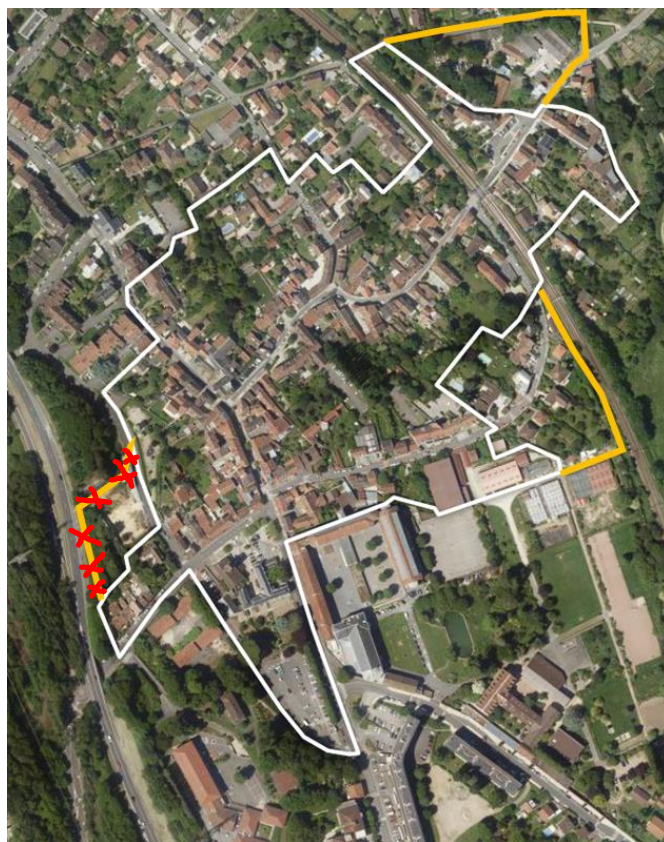
- Le périmètre de l'OAP



Il est proposé d'ajuster le périmètre de l'OAP centre-bourg de manière à assurer une cohérence avec celui du PDA. Cet ajustement permettrait également d'élargir les orientations qui s'appliquent à l'OAP sur un secteur plus important et cohérent.

Périmètre actuel de l'OAP :



Proposition d'ajustement :



-  Périmètre actuel de l'OAP centre bourg
-  Périmètre élargi proposé

2/ Synthèse des propositions

- Les cœurs d'îlot

L'actuel PLU identifie et protège un cœur d'îlot vert au sein du centre-bourg, le principal. Pour autant d'autres cœurs d'îlot et fonds de jardin mériteraient d'être protégés. Il est donc proposé de compléter ce repérage.

PLU actuel :



Les espaces verts et non bâtis

 Espace vert à protéger au sein du PLU actuel

 Espace vert protégé à ajouter (proposition)

2/ Synthèse des propositions

- Les cœurs d'îlot

L'actuel PLU identifie et protège un cœur d'îlot vert au sein du centre bourg, le principal. Pour autant d'autres cœurs d'îlot et fond de jardin mériteraient d'être protégés. Il est donc proposé de compléter ce repérage.

Proposition de compléments :



2/ Synthèse des propositions

- Les cœurs d'îlot

Par ailleurs, quelques précisions pourraient être apportées aux règles qui s'appliquent au sein de ces cœurs d'îlot, en particulier pour garantir la présence de pleine terre.

PLU actuel :

Éléments de paysage et espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées avec une emprise maximum de 8 m². La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

Proposition d'ajustements :

Éléments de paysage et espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. **Ils doivent être conservés en pleine terre.**

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées avec une emprise maximum de 8 m² **par unité foncière**. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace **de pleine terre** végétalisé de même **contenance superficie** sur le terrain.

2/ Synthèse des propositions



- **Les ensembles bâtis protégés**

Des ensembles urbains cohérents ont été identifiés dans le centre-bourg. Il s'agit des cours communes qui sont nombreuses dans le centre ancien et témoignent du passé rural de la commune. Le règlement y encadre finement les évolutions possibles dans un objectif de préservation. Le travail mené avec le groupe de travail a permis d'identifier davantage d'ensembles bâtis à préserver.

PLU actuel :



Les protections du bâti

-  Ensemble bâti protégé au sein du PLU actuel
-  Ensemble bâti protégé à ajouter (proposition)

2/ Synthèse des propositions

- **Les ensembles bâtis protégés**

Des ensembles urbains cohérents ont été identifiés dans le centre bourg. Il s'agit des cours communes qui sont nombreuses dans le centre ancien et témoignent du passé rural de la commune. Le règlement y encadre finement les évolutions possibles dans un objectif de préservation. Le travail mené avec le groupe de travail a permis d'identifier davantage d'ensemble bâti à préserver.

Proposition de compléments :



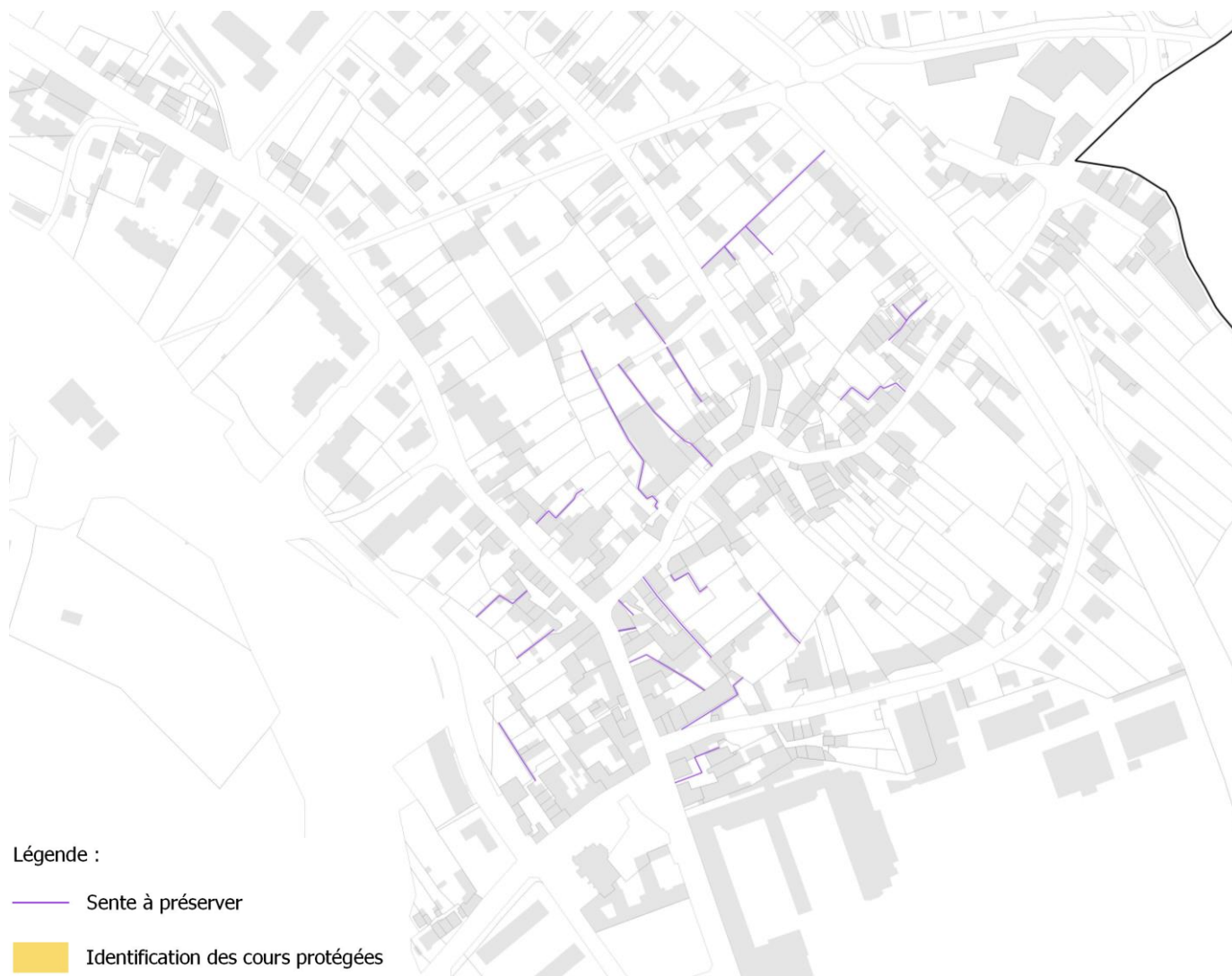
2/ Synthèse des propositions

- **Les cours et sentes**

L'actuel PLU a identifié des ensembles bâtis cohérents à préserver. En complément de cette protection, il est proposé d'identifier clairement les cours (les espaces non bâtis) et d'y définir des dispositions spécifiques, chose qui n'est pas présente aujourd'hui dans le PLU.

Par ailleurs, quelques compléments ont été apportés dans le repérage des sentes à préserver et il est proposé d'intégrer une disposition spécifique au sein du règlement.

PLU actuel :



2/ Synthèse des propositions

- **Les cours et sentes**

L'actuel PLU a identifié des ensembles bâtis cohérents à préserver. En complément de cette protection il est proposé d'identifier clairement les cours (les espaces non bâtis) et d'y définir des dispositions spécifiques, chose qui n'est pas présente aujourd'hui dans le PLU.

Par ailleurs, quelques compléments ont été apporté dans le repérage des sentes à préserver et il est proposé d'intégrer une disposition spécifique au sein du règlement.

Proposition de compléments :



2/ Synthèse des propositions

- **Les cours et sentes**

Les dispositions réglementaires spécifiques concernant les cours et les sentes proposées sont les suivantes :

Proposition concernant les cours :

Les cours à protéger

Les cours repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au plan de zonage doivent être préservées en espaces non bâtis.

Le traitement en pavés existant doit être conservé et remis en état le cas échéant.

Dans le cas d'une cour ne bénéficiant pas d'un traitement en pavés, il convient, dans le cadre de travaux d'aménagement, de recréer un sol pavé.

En cas d'impossibilité de recréer un sol en pavés une solution alternative doit être envisagée. Un traitement perméable doit être privilégié l'exclusion de tout traitement de type bitume.

Proposition concernant les sentes :

Les sentes à protéger

Les sentes repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au plan de zonage doivent être préservées en espaces non bâtis. Elles doivent impérativement conserver a minima leur emprise existante et en aucun cas accueillir des espaces de stationnement (voitures, vélos ...) ni des locaux destinés aux ordures ménagères ou autres.

Elles doivent conserver un traitement au sol en pavés, en matériaux de types stabilisés ou espaces enherbés.

2/ Synthèse des propositions

- **Le patrimoine bâti protégé**

Plusieurs bâtiments remarquables ponctuels ont été identifiés dans le PLU, dont certains concernent le centre-bourg. L'étude et le travail menés par les habitants du groupe de travail ont permis de compléter la liste de bâtiments identifiés.

PLU actuel :



2/ Synthèse des propositions

- **Le patrimoine bâti protégé**

Plusieurs bâtiments remarquables ponctuels ont été identifiés dans le PLU, dont certains concernent le centre-bourg. L'étude et le travail menés par les habitants du groupe de travail ont permis de compléter la liste de bâtiments identifiés.

Proposition de compléments :



3/ Conclusion

Conclusion :

L'actuel PLU intègre d'ores et déjà de nombreux outils et de nombreuses protections sur le centre-bourg pour préserver son caractère historique, traditionnel et patrimonial.

L'étude a permis de s'appuyer sur ces dispositifs et d'aller plus loin encore en ayant un regard extrêmement fin sur la globalité du centre bourg grâce à l'association avec le groupe de travail composé d'habitants de la commune.

Il en ressort des propositions concrètes de compléments, précisions, ajouts, à intégrer au PLU pour disposer d'un cadre réglementaire encore plus complet et protecteur.

Etapas à venir :

Il s'agit désormais d'enclencher une procédure d'évolution du PLU pour inscrire officiellement ces propositions dans le document d'urbanisme et les rendre ainsi opposables.

L'ensemble des propositions faites peut s'intégrer dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun du PLU.

Parallèlement à l'action à mener au titre du PLU, il est également proposé d'enclencher un travail autour d'une charte centre-bourg qui permettrait de disposer d'un document pédagogique donnant à voir et à connaître les caractéristiques et spécificités du centre bourg et jouant le rôle de guide sur les bonnes pratiques en termes de constructions, rénovations, aménagements, pour préserver et valoriser cet ensemble.