

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

CAUE de la Guadeloupe

Hélène HIPPON, Responsable Relations Collectivités

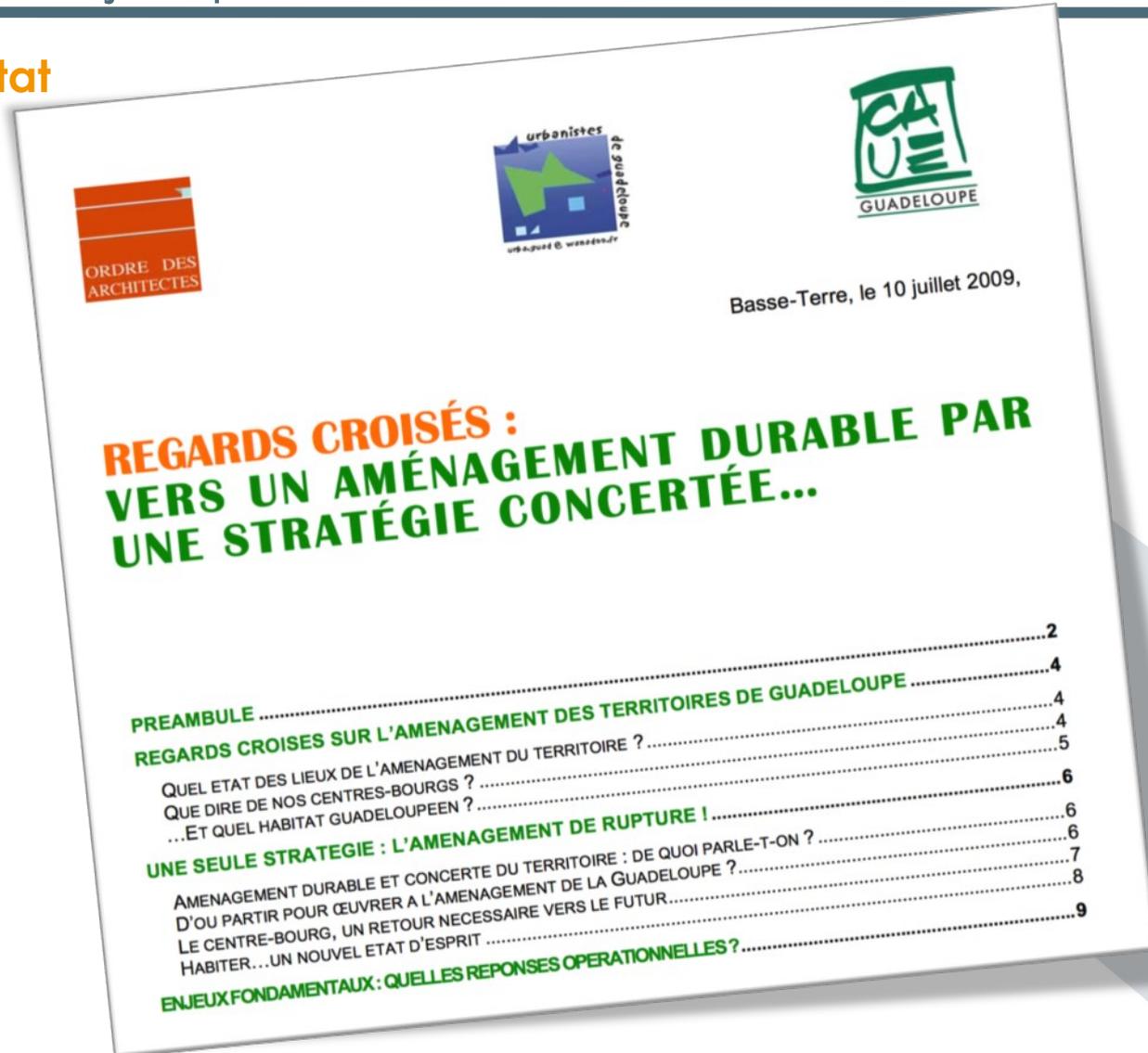
L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Au sommaire :

- **Point 1 : Constat**
- Point 2 : Rappel du contexte
- Point 3 : Enjeux et Objectifs de l'opération
- Point 4 : Méthodologie de l'opération
- Point 5 : Retour de la commune de Baie-Mahault

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Point 1 : Constat



L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Point 1 : Constat

- Les constructions qui constituent **l'architecture vernaculaire**, ne pouvant être ni inscrites, ni classées, disparaissent petit à petit, laissant place à des « dents creuses » ou à des constructions contemporaines.
 - ✓ Disparition de l'architecture vernaculaire, identité de l'architecture traditionnelle
 - ✓ Démolition d'ouvrages à valeur patrimoniale
- Les injonctions dans le tissu urbain ne sont pas sans **créer un impact sur les paysages des centres-bourgs**.
 - ✓ Espaces publics et interstitiels manquant de qualification et d'attractivité
 - ✓ Réaménagements et reconstruction sont plus ou moins « heureux ».
- Le **volet patrimoine** dans les documents PLU n'est pas pris en compte.
 - ✓ Absence d'étude sur le patrimoine et l'identité de la commune
 - ✓ Pas de recensement ou d'inventaire de ce patrimoine

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Au sommaire :

- Point 1 : Constat
- **Point 2 : Rappel du contexte**
- Point 3 : Enjeux et Objectifs de l'opération
- Point 4 : Méthodologie de l'opération
- Point 5 : Retour de la commune de Baie-Mahault

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Point 2 : Rappel du contexte

- La loi du 13 Août 2004 et la révision du SAR (Schéma d'Aménagement Régional).
- Définition et mise en œuvre de l'opération portant sur 5 communes Pilotes : Gosier, Morne-à-l'Eau, Pointe-Noire, Port-Louis, Saint-Claude.



Gosier



Morne-à-l'Eau



Pointe-Noire



Port-Louis



Saint-Claude

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Au sommaire :

- Point 1 : Constat
- Point 2 : Rappel du contexte
- **Point 3 : Enjeux et Objectifs de l'opération**
- Point 4 : Méthodologie de l'opération
- Point 5 : Retour de la commune de Baie-Mahault

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Point 3 : Enjeux et Objectifs de l'opération

- Établir le **pré-inventaire** du patrimoine des centre-bourg des communes
- Élaborer des **orientations pour la mise en valeur et le zonage spécifique pour la protection du patrimoine**
- Aboutir à l'inscription d'un **Cahier de recommandations** dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme)
- Accompagner les communes sur des **actions de sauvegarde incitatives et exemplaires.**



Plan de repérage de Morne-à-l'Eau

CHARTRE PATRIMONIALE DU GOSIER
1ère proposition - avril 2008



«MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DES COMMUNES DE GUADELOUPE»

1ère proposition du Cahier de Gosier



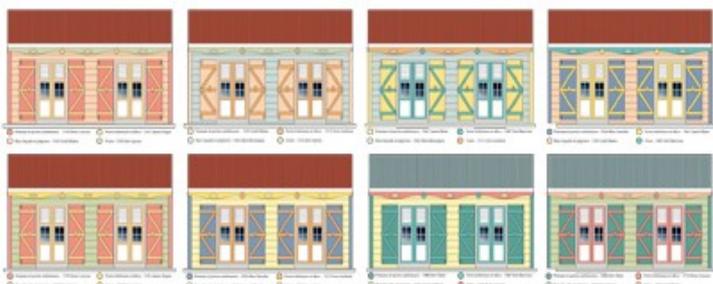
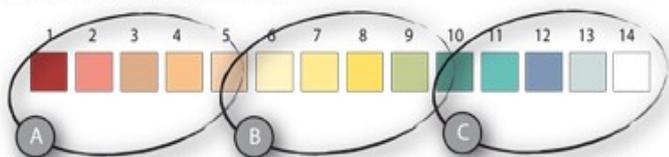
Maison Détanger à Sainte-Rose

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Point 3 : Enjeux et Objectifs de l'opération

- Accompagner les communes sur des **actions de sauvegarde incitatives et exemplaires.**

a) Palette réalisée à partir des relevés



b) Simulation d'une préconisation sur un ensemble de bâti (esquisse)



Embellissement et Mise en valeur des Façades du Centre Bourg de la Désirade

Réalisation sur l'ensemble des façade de la Rue Principale

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Au sommaire :

- Point 1 : Constat
- Point 2 : Rappel du contexte
- Point 3 : Enjeux et Objectifs de l'opération
- **Point 4 : Méthodologie de l'opération**
- Point 5 : Retour de la commune de Baie-Mahault

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Point 4 : Méthodologie de l'opération

- **Identifier** les unités urbaines remarquables et les circonscrire ;
- **Pré-diagnostiquer**, en élaborant l'étude historique et le relevé, des unités urbaines préalablement identifiées ;
- **Établir une première proposition de la Charte patrimoniale** qui servira de support de travail pour la rédaction du PLU et la liste de projet ou opérations à mettre en oeuvre pour la valorisation du patrimoine des communes ;
- **Diagnostiquer** les unités urbaines en regroupant les informations complémentaires qualifiant leur valeur patrimoniale et leur état des lieux ;
- **Définir le cahier de recommandations et les possibilités de mise en valeur du patrimoine** pour les opérations futures de restauration, de construction, et de réhabilitation dans les unités urbaines diagnostiquées ;
- **Prescrire**, en fonction de la volonté des élus, le cahier proposé, en annexe au PLU de la commune.

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Au sommaire :

- Point 1 : Constat
- Point 2 : Rappel du contexte
- Point 3 : Enjeux et Objectifs de l'opération
- Point 4 : Méthodologie de l'opération
- **Point 5 : Retour de la commune de Baie-Mahault**

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

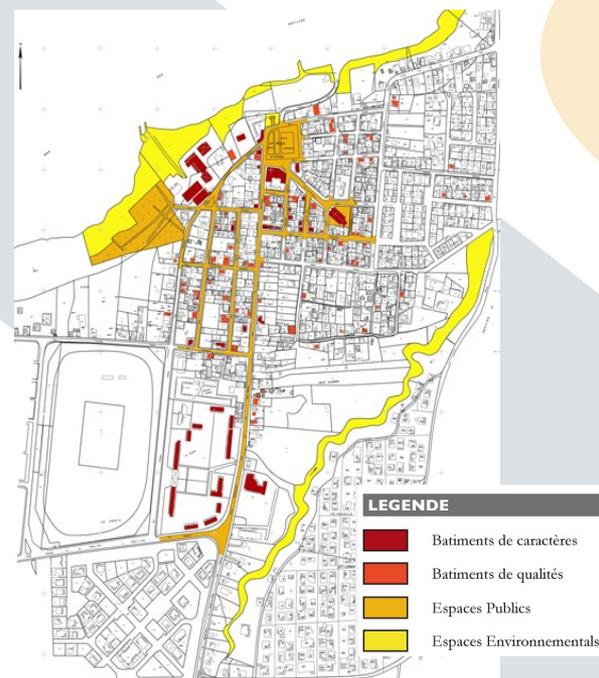
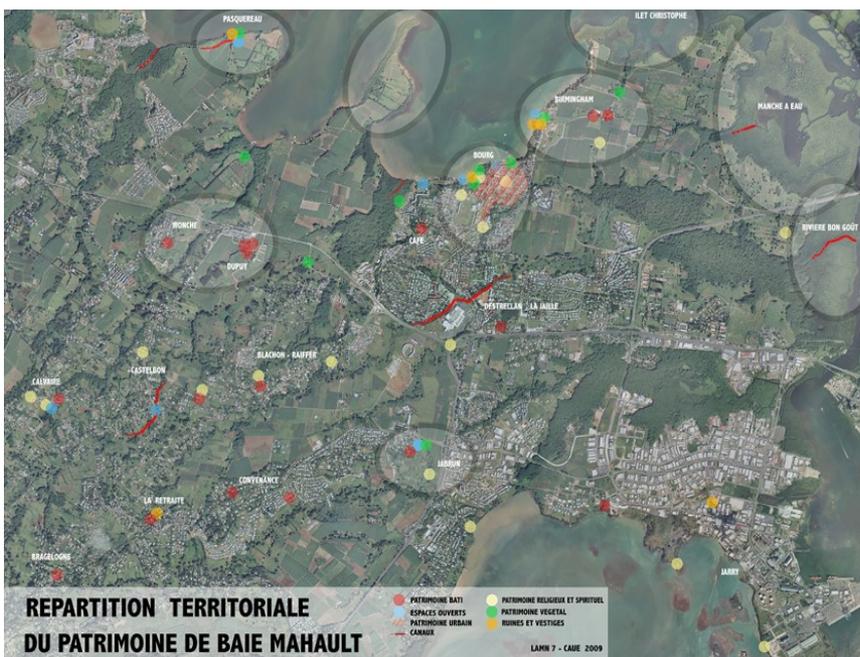
Point 5 : Retour de la commune de Baie-Mahault : contextes et objectifs

- Sollicité dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Lancée en juillet 2008, avec M. DAUBIN et les membres du Conseil Municipal, M. RILCY et les différents services de la commune.
- L'étude a donné lieu :
 - ✓ Au **pré-inventaire** de son patrimoine sur l'ensemble de son territoire
 - ✓ À la réalisation de **supports pour l'Exposition Itinérante du PLU** lors de la phase de concertation
 - ✓ À l'élaboration d'**orientations pour la mise en valeur du patrimoine**
 - ✓ À l'accompagnement de la ville sur des **opérations de réhabilitation** de son patrimoine architectural.

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Point 5 : Retour de la commune de Baie-Mahault : **Mise en Œuvre**

Le PLU concerne l'ensemble du territoire communal, proposition de lecture en trois espaces : l'urbain, le rural et le marin.



L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Point 5 : Retour de la commune de Baie-Mahault : Mise en Œuvre

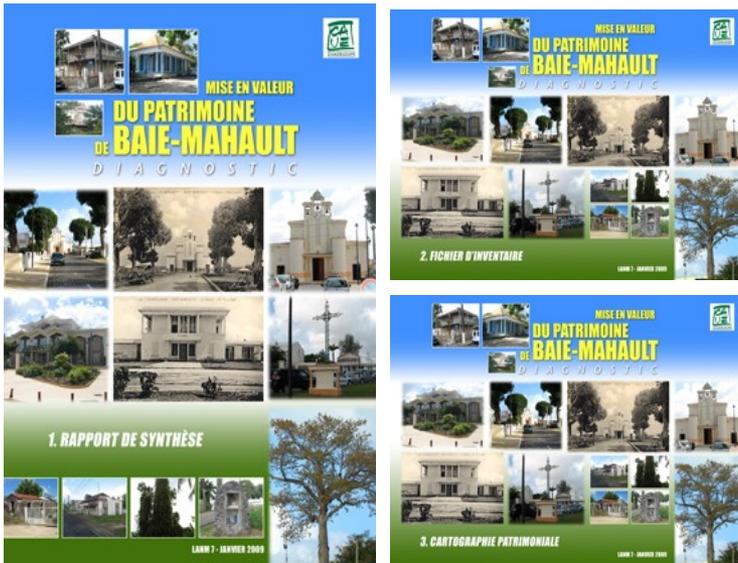
Le patrimoine du territoire baie-mahaultien a été interprété comme suit :

- **Architectures vernaculaires**
- **Ouvrages remarquables** (maison de ville, bâtiments administratifs, maisons de caractères)
- **Habitations** (maisons coloniales, cases d'ouvriers et ruines, vestiges divers)
- **Patrimoine religieux et spirituel** (églises, chapelles, cimetières, tombes, croix)
- **Espaces Environnementaux** (places, espaces ouverts, paysages maritime, canaux, et **végétaux** : Fromagers, autres grands arbres)

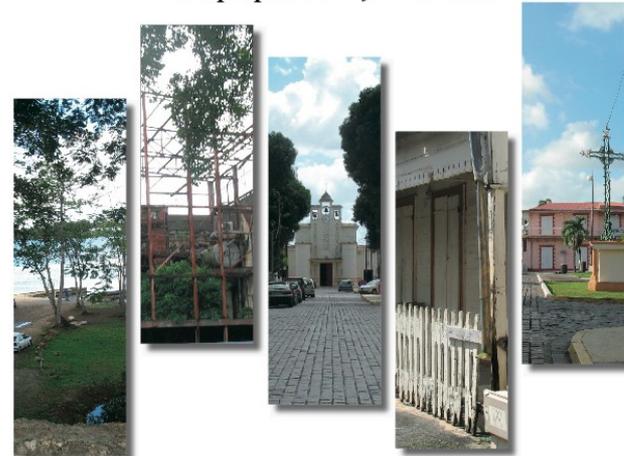
L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Point 5 : Retour de la commune de Baie-Mahault : Mise en Œuvre

- Les différentes études



CAHIER DE RECOMMANDATIONS DE BAIÉ-MAHAULT 1ère proposition - Janvier 2009



«MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DES COMMUNES DE GUADELOUPE»

1ère Proposition du Cahier de recommandations

Etude Historique

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Point 5 : Retour de la commune de Baie-Mahault : Mise en Œuvre

- les documents de travail

Mise en valeur du patrimoine de la Commune de BAIE-MAHAULT	
Fiche de pré-inventaire N° 074	
	
Identification Réf cadastrale: AE 197 Appellation: Eglise Saint Jean Baptiste Adresse: Av. Saint Jean Baptiste Quartier: Centre-bourg 	
Données architecturales Typologie architecturale: R+2 Nomenclature: Edifice religieux Matériaux: Béton armé Espace: <input checked="" type="checkbox"/> Urbain <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Marin Tech. de construction: Intérêt patrimonial: Architecture All TUR État: <input type="checkbox"/> Très bon <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Vétuste <input type="checkbox"/> Ruine	
Données historiques Date de construction: 1930 Concepteur: All TUR Propriétaire(s): La ville de Baie-Mahault Fonction(s): Lieu de culte	
Orientations Recommandation: Procédure de classement aux monuments historique. Observations:  	
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Guadeloupe	

Fiche de pré-inventaire

TABLEAU RECAPITULATIF DES FICHES DE PRE-INVENTAIRE DU PATRIMOINE DE BAIE-MAHAULT										Dernière mise à jour : 11 Mai 2011
typo	N°	Images	Ref. cad.	Appellations	Adresses	Propriétaires	Fonctions	Etat	Zonage	Observations
	001		AE 566	2 pièces case	Rue de la République Bourg	LABROSIERRE Chery occupé par José Chalus	Habitat	Moyen	UAPa3	Emplacement réservé pour l'élargissement de la voie. Opération de déplacement de la case
	002		AE 565	2 pièces case	Rue de la République Bourg	GUEPOIS Olga / CHALUS	Habitat	Bon	UAPa3	Ambiance architecturale à conserver, possibilité de construire en fond de parcelle.
	003		AE 564	2 pièces case	Rue de la République Bourg	LOQUEL Gérard	Habitat	Bon	UAPa3	Ambiance architecturale à conserver, possibilité de construire en fond de parcelle.
	004		AE 563	2 pièces case	Rue de la République Bourg	BLAZE France- Lise	Habitat	Bon	UAPa3	Ambiance architecturale à conserver, possibilité de construire en fond de parcelle.
	005		AE 261	4 pièces case	Rue de la République Bourg	LOISELLE Parfait	Habitat	Bon	UAPa3	à mettre en valeur
	006		AE 262	2 pièces case	Rue de la République Bourg	BERNADOTTE Eloise	Habitat	Moyen	UAPa3	à mettre en valeur
	007		AE 540	4 pièces case	Ang des Rues de la République et A.R. Boisneuf Bourg	AUGUSTE Césarine	Vide	Mauvais	UAPa3	Permettre une reconstruction en R+1+C. traitement d'un immeuble d'angle.

Tableau récapitulatif

L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

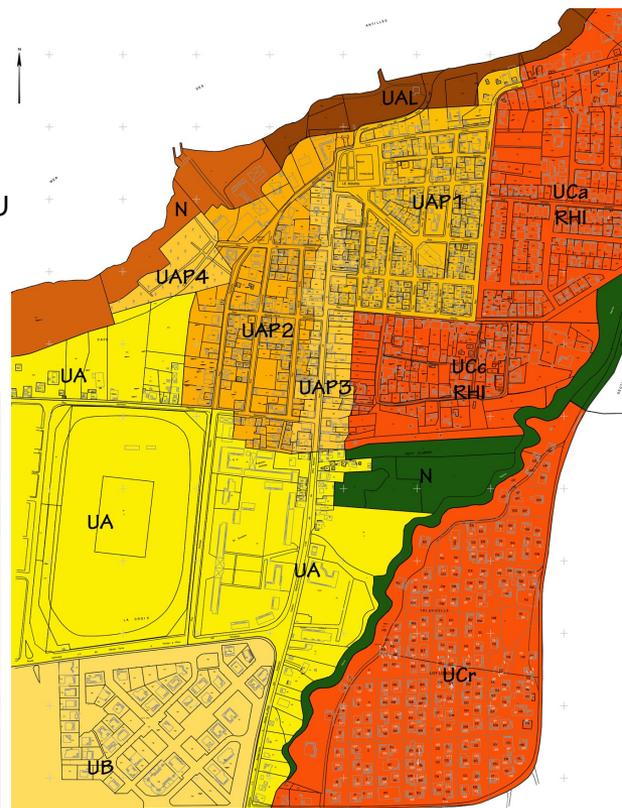
Point 5 : Retour de la commune de Baie-Mahault : **Résultat**

- **Proposition de zonage**

La définition de la **zone UAP** est passée par un travail de diagnostic qui contient les éléments du recensement, plusieurs analyses et la définition des zones UAP à sauvegarder au titre du patrimoine.



Rue H. Légitimus



Plan de Zonage UAP

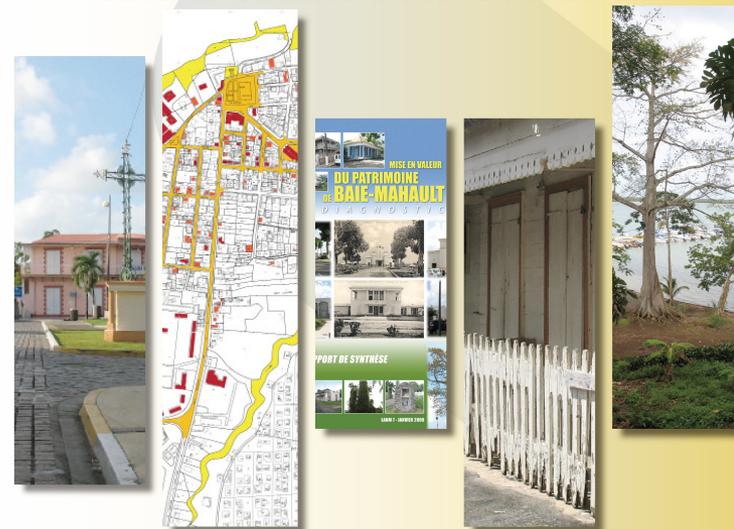
L'enjeu patrimonial dans l'élaboration du PLU

Point 5 : Retour de la commune de Baie-Mahault : **Résultat**

• Le cahier de recommandations

- ✓ **proposer** des recommandations sur les unités urbaines
- ✓ **suggérer** des opérations à mettre en œuvre
- ✓ **Présenter** des outils opérationnels pour la valorisation du

CHARTRE PATRIMONIALE DE BAIE-MAHAULT Cahier de recommandations - Décembre 2011



«MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DES COMMUNES DE GUADELOUPE»

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE
1/ Fiche de Préconisations

L'architecture vernaculaire
L'architecture vernaculaire est phénomène culturel fondé sur le vécu populaire.
« 2 pièces Case » Architecture rurale, la case est une construction légère isolée du sol avec un toit en 2 ou en 4 pentes. Son accès principal se fait sur sa longueur ou sur son pignon selon son orientation, par des jalouses et des volets pleins. Ce qui fait son originalité et sa particularité c'est son décor de façade.

Recommandations

- L'homogénéité architecturale et urbaine des unités sera préservée. Construction au RDC et toiture en pente.
- La hauteur et l'implantation des nouvelles constructions s'harmoniseront avec celles des ouvrages existants.
- Les extensions en hauteur et en façade sont interdites.
- Aucune transformation des ouvertures et de la façade n'est possible.
- Les appareils de climatisation, les prises ou jets d'air de type «ventouse», les condenses, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.
- Les terrasses ne peuvent pas être créés en toiture. Les toits en pente seront conservés ou reconstitués.
- Le maintien, la restauration ou le remplacement du bardage et des volets doit se faire à l'identique dans le respect des matériaux d'origine ou de même famille.
- Le bardage et les menuiseries seront peints.

UNITS URBAINES - Vue de perspective, zoloth et crénel des toitures - Rue H. Legrand

Merci de votre attention...

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Guadeloupe

Nouvelle adresse du CAUE de la Guadeloupe :
Centre commercial Le Pérou - N° 46, Bât.B
- Petit-Pérou - BP 136 - 97181 Abymes Cédex